



COMPTES CONSOLIDES

31 Décembre 2007

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ.....	5
BILAN CONSOLIDÉ.....	6
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS.....	7
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS.....	8
ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	10
1 PRINCIPES COMPTABLES	11
2 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE.....	29
2.1. EXERCICE 2007.....	29
2.1.1. FONCIERE	29
2.1.2. PROMOTION.....	32
2.2. EXERCICE 2006.....	33
3 ELEMENTS DE L'EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	35
4 RESULTAT SUR CESSIONS.....	39
5 RESULTAT FINANCIER	40
6 IMPOTS.....	41
7 ECARTS D'ACQUISITION	43
8 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	45
9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT	46
10 TITRES DISPONIBLES A LA VENTE	49
11 AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	52
12 STOCKS ET EN-COURS	53

13	CREANCES CLIENTS	54
14	CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA.....	55
15	CREANCES DIVERSES	56
16	AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS.....	56
17	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	57
18	IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A ETRE CEDES.....	57
19	CAPITAUX PROPRES.....	57
20	INTERETS MINORITAIRES.....	61
21	PROVISIONS	63
22	DETTES FINANCIERES	65
23	DETTES FOURNISSEURS	68
24	DETTES DIVERSES	68
25	AUTRES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES.....	69
26	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	72
27	RESULTAT PAR ACTION	75
28	ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL	76
29	EFFECTIFS	79
30	DESCRIPTIF DES PLANS DE STOCK-OPTIONS EN COURS	79
31	ENGAGEMENTS HORS BILAN	88
32	PARTIES LIEES.....	89
33	INFORMATION SECTORIELLE	89
34	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	94

35	PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES.....	94
36	TITRES MIS EN EQUIVALENCE.....	95
37	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	96
38	LISTE DES NORMES ET INTERPRETATIONS NON APPLIQUEES	103

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en M€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	3.1	1 481,8	1 327,2
Autres produits liés à l'activité		9,4	10,5
Produits financiers liés à l'activité		7,7	5,5
Produits des activités opérationnelles		1 498,9	1 343,2
Achats consommés		659,2	552,5
Services extérieurs		262,0	246,2
Impôts, taxes et versements assimilés		48,9	50,4
Charges de personnel, intéressement et participation		226,8	220,8
Autres charges liées à l'activité		11,1	11,0
Charges des activités opérationnelles		1 208,0	1 080,9
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		290,9	262,3
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement		(97,0)	(81,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(0,3)	13,6
Résultats sur cessions	4	139,3	125,0
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles		0,7	-
RESULTAT OPERATIONNEL		333,6	319,5
Coût de l'endettement brut		(61,8)	(33,9)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		8,7	7,4
Coût de l'endettement net		(53,1)	(26,5)
Autres produits et charges financiers		12,4	9,7
RESULTAT FINANCIER	5	(40,7)	(16,8)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	36	0,3	(0,3)
Impôts sur les résultats	6	(247,5)	(76,9)
Résultats des activités abandonnées	2	-	-
RESULTAT NET		45,7	225,5
Résultat net : part des minoritaires		8,8	14,2
Résultat net : part du groupe		36,9	211,3
Résultat net, part du groupe par action (en €)	27	0,78	2,47(*)
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		47 110 641	85 601 854
Résultat net, part du groupe par action après dilution (en €)	27	0,78	2,47 (*)
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		47 248 593	85 605 698

(*) Sur la base d'un nombre d'actions comparables (divisé par deux), le résultat par action et le résultat par action dilué s'élèvent à 4,95 euros sur l'exercice 2006.

BILAN CONSOLIDÉ

(en M€) ACTIF	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Ecarts d'acquisition, nets	7	140,7	131,9
Immobilisations incorporelles, nettes	8	46,6	7,5
Immobilisations corporelles, nettes	9	243,3	112,7
Immeubles de placement, nets	9	2 549,5	1 939,1
Titres disponibles à la vente non courants	10	61,9	88,7
Titres mis en équivalence	36	(0,1)	(0,3)
Autres actifs financiers non courants	11-25	79,4	32,3
Actifs d'impôts différés	6	23,0	31,0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		3 144,3	2 342,9
Stocks et en-cours	12	345,8	250,1
Créances clients	13	370,6	322,2
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	14	124,6	195,6
Créances d'impôts		24,0	5,0
Créances diverses	15	689,4	638,8
Titres disponibles à la vente courants	10	21,5	0,1
Autres actifs financiers courants	16-25	58,3	48,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	585,8	670,2
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 220,0	2 130,9
Actifs destinés à être cédés	18	10,1	20,5
TOTAL DE L'ACTIF		5 374,4	4 494,3

(en M€) PASSIF	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Capital		75,0	711,5
Primes		1 139,7	519,2
Actions propres		(38,2)	(0,7)
Réserves de réévaluation		(0,4)	(1,2)
Autres réserves		206,8	151,6
Résultat net part du groupe		36,9	211,3
Capitaux propres – part du groupe	19	1 419,8	1 591,7
Intérêts minoritaires	20	8,2	194,5
CAPITAUX PROPRES		1 428,0	1 786,2
Provisions non courantes	21-28	53,2	50,9
Dettes financières non courantes	22	1 765,1	974,4
Dettes d'impôts		122,0	-
Passifs d'impôts différés	6	30,9	58,5
Dettes diverses non courantes	24		42,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	25	55,2	2,3
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		2 026,4	1 128,3
Provisions courantes	21	42,6	48,8
Dettes financières courantes	22	595,5	457,4
Dettes d'impôts		132,0	25,9
Dettes fournisseurs	23	433,3	367,6
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	14	81,6	17,8
Dettes diverses courantes	24	630,9	662,2
Autres passifs financiers courants	25	4,1	0,1
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 920,0	1 579,8
TOTAL DU PASSIF		5 374,4	4 494,3

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
I] OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net global	45,7	225,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	91,1	53,3
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(6,3)	-
Autres produits et charges calculés	4,3	2,1
Plus et moins values de cession d'actifs	(138,6)	(137,7)
Plus et moins values de dilution	5,8	2,4
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	(0,3)	-
Dividendes reçus	(1,0)	(4,1)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	0,7	141,5
Coût de la dette financière nette	53,1	27,1
Charge d'impôt	252,5	85,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	306,3	254,1
Intérêts payés	(68,7)	(25,3)
Impôt payé	(76,3)	(45,6)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle ⁽¹⁾	(8,9)	(63,2)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	152,4	120,0
II] OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(646,9)	(171,4)
- cessions	167,8	53,2
Subventions d'investissements reçues	-	0,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(0,5)	1,3
Variation des créances financières clients	(20,4)	(187,4)
Investissements opérationnels	(500,0)	(304,2)
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	(82,4)	(38,8)
- cessions	67,8	30,3
Titres consolidés		
- acquisitions	(446,4)	(507,4)
- cessions	26,1	121,2
- incidence des variations de périmètre	(13,0)	(1,8)
Dividendes reçus	1,0	4,1
Investissements financiers	(446,9)	(392,4)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(946,9)	(696,6)
III] OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
- versées par les actionnaires d'ICADE	-	707,0
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	0,3	(0,8)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par ICADE ⁽²⁾	(139,7)	(185,3)
- dividendes et acomptes versé dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(7,7)	(10,2)
Frais de fusion	(6,4)	-
Rachat de titres en auto-contrôle	(46,7)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(200,2)	510,7
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	924,1	406,4
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(118,5)	(144,1)
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	22,1	7,1
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	827,7	269,4
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	627,5	780,1
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(167,0)	203,5
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	380,1	176,7
REQUALIFICATION	(59,9)	-
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	153,2	380,1
Opérations sans incidence sur les variations de la trésorerie :		
- investissements en crédit-bail	-	0,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	585,8	670,2
Découverts bancaires	(432,6)	(290,1)
TRESORERIE NETTE	153,2	380,1

(1) hors créances financières clients

(2) y compris dividendes sur ORA

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en M€)	Capital	Prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2007	711,5		0,8	(2,0)	881,4	1 591,7	194,5	1 786,2
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur directement reconnues en capitaux propres			5,0			5,0		5,0
- transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1 ^{er} janvier 2007			(6,0)			(6,0)		(6,0)
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
- variation de juste valeur				6,5		6,5		6,5
- transfert en résultat de la période				(3,7)		(3,7)		(3,7)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)			(1,0)	2,8		1,8		1,8
Résultat net (2)					36,9	36,9	8,8	45,7
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)			(1,0)	2,8	36,9	38,7	8,8	47,5
Dividendes au titre de 2006					(130,0)	(130,0)	(4,0)	(134,0)
Variation de % d'intérêt					20,9	20,9	(6,8)	14,1
Impact de la fusion des foncières (1)	(636,5)	1 139,7			(414,3)	88,9	(88,9)	-
Entrée de périmètre							8,7	8,7
Augmentation de capital								
Diminution de capital								
ORA (2)					(135,9)	(135,9)	(108,8)	(244,7)
Autres (3)				(1,0)	(53,5)	(54,5)	4,7	(49,8)
Au 31 décembre 2007	75,0	1 139,7	(0,2)	(0,2)	205,5	1 419,8	8,2	1 428,0

(1) Les opérations de fusion au 30 novembre 2007 (cf. Fait marquant pour la description) n'ont pas eu d'impact significatif sur le total des capitaux propres.

Le mode de fusion utilisé génère uniquement des mouvements à l'intérieur de la situation nette globale d'ICADE. Les explications détaillées de l'évolution du capital figurent en note 19.

(2) L'impact des ORA ICADE Foncière des Pimonts sur les capitaux propres est décrit dans la note 19.

(3) Ce poste comprend 444 000 actions propres pour un montant de 46,7 millions d'euros.

(en M€)	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 1^{er} janvier 2006	510,1	(9,4)	0,6	446,8	948,1	213,0	1 161,1
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- variations de valeur directement reconnues en capitaux propres		6,6			6,6	1,2	7,8
- transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1 ^{er} janvier 2006		3,6			3,6	0,2	3,8
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
- variation de juste valeur			(1,9)		(1,9)		(1,9)
- transfert en résultat de la période			(0,7)		(0,7)		(0,7)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)		10,2	(2,6)		7,6	1,4	9,0
Résultat net (2)				211,3	211,3	14,2	225,5
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)		10,2	(2,6)	211,3	218,9	15,6	234,5
Dividendes au titre de 2005				(185,3)	(185,3)	(8,8)	(194,1)
Variation de % d'intérêt						(9,1)	(9,1)
Augmentation de capital	201,4			514,4	715,8		715,8
Diminution de capital							
ORA				(110,8)	(110,8)	(16,7)	(127,5)
Autres				5,0	5,0	0,5	5,5
Au 31 décembre 2006	711,5	0,8	(2,0)	881,4	1 591,7	194,5	1 786,2

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

FAIT MARQUANT DE L'EXERCICE : FUSIONS AVEC EXTENSION DU REGIME SIIC

Le 30 novembre 2007, les assemblées des sociétés ICADE (« ICADE »), ICADE Foncière des Pimonts (« Foncière des Pimonts »), ICADE Patrimoine (« Patrimoine ») et le Président de la SASU ICADE Foncière Publique (« Foncière Publique ») ont approuvé le principe de leur Fusion – Absorption (les « Fusions ») par ICADE EMGP (« EMGP »).

Avant fusions, ICADE détenait 86.2 % du capital d'ICADE EMGP, 92.9 % d'ICADE Foncière des Pimonts, 99.6% d'ICADE Patrimoine et 100.0% d'ICADE Foncière Publique.

A l'issue des fusions, ICADE EMGP a été renommée ICADE.

Dans ce contexte, la Caisse des Dépôts et Consignations a vu son pourcentage de détention du capital et des droits de vote d'ICADE passer de 64,7% à 61,6% post Fusions.

L'« exit tax » calculée sur la valeur des actifs au 1er Janvier 2007 et payable sur 4 exercices s'élève à 228,7 millions d'euros en valeur actualisée au 30 novembre 2007. Elle sera intégralement prise en charge sur l'exercice en cours, les Opérations de Fusion étant réalisées à la valeur comptable.

Les avantages et conditions pour le régime fiscal SIIC sont les suivants :

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les bénéfices issus de l'activité de location d'immeubles, sur les plus values de cession réalisées sur l'activité foncière ainsi que sur les dividendes de filiales soumises au régime fiscal des SIIC, les sociétés sont tenues de distribuer :

- 85% de leurs résultats issus des activités de location,
- 50% de leurs plus values de cession, et
- 100% des dividendes versés par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

A l'issue des Fusions, le capital a été augmenté de 35,7 millions d'actions pour atteindre un total de 49,2 millions d'actions porteuses d'un seul droit de vote. Elles ont fait l'objet d'une admission aux négociations sur Euronext Paris S.A.

Dans ce contexte, l'opération de fusion absorption par ICADE EMGP (nouvellement dénommée ICADE) de ses trois sociétés sœurs ICADE Foncière Publique, ICADE Patrimoine et ICADE Foncière des Pimonts ainsi que de sa société mère ICADE, est analysée comme un regroupement interne de sociétés consolidées par intégration globale entraînant mécaniquement le transfert à ICADE des intérêts minoritaires des filiales participant aux opérations de fusion.

La norme IFRS 3 ne s'appliquant pas aux regroupements d'entreprises sous contrôle commun et compte tenu de l'absence de texte IFRS traitant ce type d'opérations, il est fait référence au § 10 d'IAS 8 qui prévoit que la Direction exerce son jugement afin d'appliquer une méthode comptable permettant de fournir des informations pertinentes pour les utilisateurs et fiables, ie présentant une image fidèle de la situation financière et traduisant la réalité économique des opérations et non pas simplement leur forme juridique.

Sur cette base :

- les états financiers consolidés d'ICADE post fusion au 31 décembre 2007 sont présentés en comparaison à des comptes consolidés ICADE au 31 décembre 2006 ;
- les actifs et passifs sont transférés à leur coût, reflétant ainsi l'absence de modification économique au sein du Groupe ;
- les écarts d'acquisition comptabilisés par ICADE lors de l'acquisition des filiales fusionnées sont maintenus.

1 PRINCIPES COMPTABLES

1.1 Textes appliqués

Les comptes annuels consolidés du groupe ICADE ('le Groupe') sont établis au 31 décembre 2007 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 13 février 2008. Les derniers comptes annuels consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2006 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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 d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Les options retenues le cas échéant sont indiquées dans les chapitres suivants.

IFRIC 7 « Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » », IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 », IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » ainsi qu' IFRIC 11 « Actions propres et transactions intra-groupe » ont été appliquées par anticipation sur 2006 mais n'ont pas eu d'incidences sur les états financiers consolidés de l'exercice 2006.

IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur », d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2007, n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de l'exercice 2007.

Les informations requises par la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et par l'amendement IAS 1 « Présentation des états financiers », d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2007, sont présentées dans les notes annexes.

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

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de VEFA et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.4, la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles et des immeubles de placement comme indiqué en note 1.11 et l'évaluation des provisions et des avantages au personnel comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 21 et 28.

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

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location financement) et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apportent pas de précisions (comptabilisation de l'acquisition d'intérêts minoritaires, notamment dans le cadre du rachat des intérêts minoritaires consécutif aux opérations de fusion de l'exercice, et d'obligations remboursables en actions émises par le Groupe, ...).

1.3 Méthodes de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :

- Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe a le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) sont consolidées par intégration globale;
- Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- La mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Selon cette méthode, le Groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la « part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ».

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mise en équivalence.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale, intégration proportionnelle ou mise en équivalence est présentée en Note 37 « périmètre ».

1.4 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 :

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

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

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

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

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

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.

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 enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

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

Ventes de marchandises

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

Prestations de services

- Etudes et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- Activité de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : chiffre d'affaires comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- Administration de biens (gérance, syndic de co-propriété,...) : 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 à caractère non récurrent ou 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.

1.5 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 d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

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.

1.6 Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à la nouvelle organisation du reporting interne mis en place à compter du 3 décembre 2007 par le management d'ICADE.

ICADE a adopté un positionnement de « Foncière développeur » et s'est structurée en fonction de l'identification de différents métiers. L'activité est segmentée en trois métiers, qui ont chacun des risques et avantages spécifiques :

- l'activité de foncière (détention en vue de location de biens immobiliers et arbitrages de ces actifs) ;
- la promotion immobilière (essentiellement la construction en vue de vente de biens immobiliers) ;
- les services (administration de biens, facilities management immobilier, assistance à maîtrise d'ouvrage pour les clients publics).

Au sein de chaque métier, l'analyse de la performance est appréciée par pôles d'allocation d'actifs pour lesquels des spécificités existent au niveau de la nature et des besoins des clients. Trois pôles sont ainsi identifiés :

- le pôle logement à destination d'une clientèle de particuliers ;
- le pôle parcs tertiaires, à destination d'une clientèle d'entreprises et d'investisseurs avec la distinction au niveau de l'activité de foncière entre les parcs tertiaires et les bureaux ;
- le pôle équipements publics et de santé à destination d'une clientèle de collectivités, administrations et services publics.

L'information sectorielle primaire est donc organisée par métier et par pôle correspondant à des allocations d'actifs spécifiques. Les opérations réalisées entre pôles d'un même métier et entre pôles de métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans des colonnes distinctes.

Par ailleurs, une information sectorielle secondaire est donnée par secteur géographique : France et reste de l'Europe, compte tenu de la présence limitée du Groupe hors de la France (le reste de l'Europe regroupe l'Espagne, l'Italie, l'Allemagne et le Benelux).

1.7 Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres, entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3, selon les principes décrits ci-dessous.
- L'acquisition d'actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.

La méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans la note 1.9.

Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. Seuls les regroupements d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun, exclus du champ d'IFRS 3, sont comptabilisés au coût.

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 le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Lors de rachat d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition, est porté en écart d'acquisition en totalité.

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 écarts d'acquisition 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.

1.8 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 à 3 ans	Linéaire

* Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

1.9 Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobilier de bureau amorti selon le mode linéaire sur 5 ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble 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'emprunt capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement 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'activités
	Immeuble « Haussmann »	Autres immeubles		
Voirie, réseaux, distribution	100	40 – 60	50	40
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	30
Installations générales et techniques	20 – 25	10 – 25	25	10 - 15
Agencements intérieurs	10 – 15	10 – 15	15 – 25	10 - 15
Equipements spécifiques	10 – 30	10 – 30	15 – 25	10

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

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

1.10 Actifs destinés à être cédés

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

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai de 1 an.

Pour le Groupe, seuls les immeubles 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 non courants destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

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

1.11 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs 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 l'encours 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 et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour 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.

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.

➤ **Modalités de dépréciation des écarts d'acquisition, 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.

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 écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés issus des plans moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celles de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12 Contrats de location

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

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

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

➤ Côté preneur

- Location-financement

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

- Location simple

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

➤ Côté bailleur

- Location-financement

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

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

- Location simple

Les contrats de locations signés par le groupe avec les clients des marchés logement et tertiaire sont des contrats de location simple. Certains contrats de locations signés avec les clients du marché public-santé le sont également.

Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail. Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

1.13 Coûts d'emprunt

Le Groupe a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

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

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...). A titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté 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 systématiquement comptabilisés dans les capitaux propres, en réserves de réévaluation, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenus variables.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation durable 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 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 détenus jusqu'à échéance 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. A 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.

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'emprunt encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

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 correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

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 « montant dû par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ». S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montant dû aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

1.18 Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances 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 3 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

Au titre de leurs mandants, les sociétés d'administration de biens du Groupe (marchés Logement et Tertiaire) et les services du marché Public-Santé détiennent des fonds mandants. 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 qu'il existe une obligation probable du Groupe, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente 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 retraite et médailles du travail

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. 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.

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

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

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés, font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

➤ Participation

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

1.23 Plans d'options de souscriptions d'actions ICADE

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscriptions d'actions donnent lieu à enregistrement d'une charge au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. 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

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

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

➤ Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 26 «Gestion des risques financiers».

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 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 actifs 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 de Black and Scholes, ...) et fondée sur des données de marché.

1.25 Instruments financiers hybrides

Les instruments financiers hybrides émis par le Groupe sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Leurs différentes composantes sont présentées respectivement en dettes et / ou en capitaux propres. La composante capitaux propres est celle pour laquelle il n'existe pas de possibilité de remboursement en trésorerie. La composante dettes comprend les ORA qui font l'objet d'une option de rachat en trésorerie par ICADE, et les paiements d'intérêts certains à venir actualisés au taux de marché.

1.26 Impôt

Suite aux opérations de fusion absorption d'ICADE SA, d'ICADE Foncière des Pimonts, d'ICADE Patrimoine et d'ICADE Foncière Publique par ICADE EMGP, société ayant opté pour le régime SIIC dès 2003, la part des activités éligibles au régime SIIC s'est élargie.

Ce régime prévu par l'article 208 C du Code Général des Impôts est applicable à compter du 1er janvier 2007 pour les sociétés du Groupe nouvellement éligibles.

Le Groupe ICADE dispose ainsi de deux secteurs taxables distincts :

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

Régime fiscal pour les SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt et des obligations spécifiques en matière de distribution, l'adoption au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie, « exit tax », au taux de 16,5% 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 avec une dernière échéance au 15 décembre 2010 pour les actifs éligibles au titre de l'exercice 2007.

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.

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 n'entrant pas dans le secteur SIIC.

➤ **Impôts différés**

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 impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres. Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales mises en équivalence ou intégrées selon la méthode proportionnelle, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf :

- si le groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera, et
- 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 actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

2 VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

2.1. Exercice 2007

2.1.1. FONCIERE

➤ Acquisition de SIICInvest au premier semestre 2007

Poursuivant sa politique de développement dans le secteur des foncières, ICADE a pris le contrôle de SIICInvest, société foncière cotée sur le compartiment C d'Eurolist ayant opté pour le régime SIIC en 2006.

Conformément à un accord conclu en novembre 2006 entre CFF et ICADE, Locindus, filiale du CFF, a cédé à ICADE, le 23 avril 2007, un « bloc de contrôle » représentant 15 130 092 actions, soit 51% du capital et des droits de vote de SIICInvest pour un prix d'acquisition de 42,1 millions d'euros (2,78 euros par action).

Une garantie de cours sur le solde des titres SIICInvest a été initiée par ICADE du 22 mai au 4 juin 2007 inclus, aux mêmes conditions de prix, soit 2,78 euros par action.

A l'issue de la garantie de cours, ICADE a acquis 10 551 610 titres complémentaires pour un prix d'acquisition de 29,3 millions d'euros et détenait donc 86,57% du capital et des droits de vote de SIICInvest.

Au 31 décembre 2007, après acquisition aux conditions de marché de blocs complémentaires de 409 764 actions au premier semestre et de 505 156 actions au cours du second semestre 2007, ICADE détient 26 596 622 actions SIICInvest représentant 89,65% du capital et des droits de vote.

La société est consolidée par intégration globale à compter du 30 avril 2007.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables de SIICInvest à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes sont présentées ci-après :

(en M€)	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs immobilisés corporels	113,8	103,2
Autres actifs	12,9	12,2
Trésorerie	2,3	2,3
Passifs	44,9	42,8

Le flux net de trésorerie lié à l'acquisition s'élève à 70,8 millions d'euros.

Le coût d'acquisition s'élève à 74,5 millions d'euros financé par voie d'emprunt bancaire, dont 0,7 million d'euros de frais directs liés à l'acquisition.

La contribution de SIICInvest au résultat net de l'exercice, depuis sa date d'acquisition correspond à un bénéfice de 1,5 millions d'euros.

Dans l'hypothèse où l'acquisition de SIICInvest aurait été réalisée au 1^{er} janvier 2007, le résultat aurait été intégré dans les comptes consolidés d'ICADE pour les montants suivants :

(en M€)	2007
Chiffre d'affaires	8,1
Résultat opérationnel avant cessions	3,7
Résultat opérationnel	3,7
Résultat financier	-1,2
Résultat net	2,3
Dont : part des minoritaires	0,2
Dont : part du Groupe ICADE	2,1

L'écart d'acquisition négatif à hauteur de 0,5 million d'euros a été comptabilisé en résultat.

➤ **SCI Rue des Martinets**

La SCI ICADE rue des Martinets a été créée pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Rueil (Hauts-de-Seine), correspondant au siège social d'ESSO pour un prix de 95,3 millions d'euros.

La SCI ICADE rue des Martinets, détenue à 100% par ICADE, est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} janvier 2007.

➤ **SAS ICADE Tour Descartes**

La SAS ICADE Tour Descartes a été créée afin d'y loger l'immeuble de la Tour Descartes (la Défense), détenu à 33% au 31 décembre 2006 et dont le solde a été acquis le 3 juillet 2007 pour un montant de 256 millions d'euros.

La SAS ICADE Tour Descartes est consolidée par intégration globale à compter du 1er janvier 2007.

➤ **Acquisition de cliniques :**

Au cours de l'exercice 2007, le Groupe a acquis les murs de cinq cliniques, via l'acquisition de trois sociétés, dont une auprès du groupe Harpin et deux auprès du Groupe Vedic.

- **Acquisition de trois cliniques auprès du Groupe HARPIN**

La SAS Brau Tapie, détenant le contrat de crédit bail de la clinique Marzet, a été acquise le 5 juillet 2007 pour un montant de 12,1 millions d'euros dont 0,2 million d'euros de frais d'acquisition.

En parallèle, deux autres cliniques ont été acquises, soit par rachat des contrats de crédit bail (clinique Esquirol Saint Hilaire et clinique Marzet), soit par rachat des murs (cliniques « Les Chênes »).

Au total, l'investissement financier porte sur un montant global de 75 millions d'euros.

Ces cliniques font l'objet de locations simples auprès des praticiens.

La SAS Brau Tapie est consolidée par intégration globale à compter du 1er juillet 2007.

- **Acquisition de deux cliniques auprès du Groupe VEDICI :**

ICADE a acquis le 30 novembre la totalité des titres des SCI du Larry et du 2 rue Buthier portant les murs de deux cliniques (Archette et Saint François) dans la région Centre.

Les deux SCI sont consolidées par intégration globale à compter du 1er décembre 2007.

Le coût d'acquisition des titres des deux SCI s'élève globalement à 26,5 millions d'euros dont 2,5 millions d'euros de frais d'acquisition.

- **Remboursement en actions ICADE EMGP et ICADE Foncière des Pimonts des ORA ICADE EMGP et ICADE Foncière des Pimonts**

ICADE a sollicité le remboursement anticipé de la totalité des ORA ICADE EMGP dont elle était titulaire et a reçu en échange 2 760 231 actions nouvelles ICADE EMGP, soit une variation du capital de 3,59 %.

ICADE a sollicité le remboursement anticipé des ORA ICADE Foncière des Pimonts 1998 dont elle était titulaire et a reçu en échange 1 398 536 actions nouvelles ICADE Foncière des Pimonts, soit une variation du capital de 3,01%.

- **Cession de titres et ORA ICADE Foncière des Pimonts**

ICADE a consenti le 26 janvier 2006 une promesse de vente irrévocable à prix fixé, portant sur 160.000 actions et 3.300 obligations remboursables en 58.113 actions ICADE Foncière des Pimonts représentant, après remboursement des ORA, 6,47% du capital social d'ICADE Foncière des Pimonts. Le bénéficiaire a levé la promesse en notifiant le 15 février 2007 à ICADE sa décision d'acquérir l'intégralité des titres et ORA. Après cette opération, ICADE détient 89,93% des titres ICADE Foncière des Pimonts avant conversion des ORA et 68,70% après conversion.

Cette opération a eu pour conséquence une sortie d'écart d'acquisition de 1 million d'euros.

ICADE a par ailleurs cédé l'intégralité des ORA ICADE Foncière des Pimonts émission 1992 à ICADE 2 préalablement aux opérations de fusion.

2.1.2. PROMOTION

➤ Opéra Construction

ICADE Capri a acquis, le 2 juillet 2007, respectivement 83,26% et 82,94% du capital et des droits de vote d'Opéra Construction, cotée sur le compartiment C, ainsi que 39,32% des BSA pour un investissement global de 46,2 millions d'euros.

A l'issue de la garantie de cours initiée par ICADE Capri sur les actions et bons de souscription d'actions d'Opéra Construction, ICADE Capri détient 100% des actions et bons de souscription d'action de la société Opéra Construction.

Le prix d'acquisition par ICADE Capri des titres (actions et bons de souscription d'actions) Opéra Construction s'élève au total à 55,4 millions d'euros dont 1 million d'euros de frais d'acquisition.

Opéra Construction est consolidée par intégration globale à compter du 1^{er} juillet 2007.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables d'Opéra Construction à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes sont présentées ci-après :

(en M€)	Juste valeur	Valeur comptable
Actifs immobilisés incorporels dont :		
- contrats clientèle	39,6	0,8
- écarts d'acquisition	0,0	5,1
Autres actifs	69,3	75,2
Trésorerie	(11,1)	(11,3)
Passifs	51,7	42,7
Actifs nets	46,1	27,1
Ecart d'acquisition	9,3	
Prix d'acquisition	55,4	

Les contrats clientèle acquis sont amortis sur trois ans, la durée de vie moyenne de ces contrats s'élevant à 36 mois.

Le flux net de trésorerie lié à l'acquisition correspond à un décaissement de 66,7 millions d'euros après prise en compte de la trésorerie acquise à hauteur de 11,3 millions d'euros.

La contribution d'Opéra Construction au résultat net de l'exercice, depuis sa date d'acquisition, correspond à une perte de 0,917 million d'euros.

Dans l'hypothèse où l'acquisition d'Opéra Construction aurait été réalisée au 1^{er} janvier 2007, le résultat aurait été intégré dans les comptes consolidés d'ICADE pour les montants suivants :

(en M€)	Exercice 2007
Chiffre d'affaires	92,7
Résultat opérationnel avant cessions	-
Résultat opérationnel	1,3
Résultat financier	(1,5)
Résultat net	0,3

Cette acquisition n'a donné lieu à aucune garantie d'actif et de passif.

L'écart d'acquisition s'élève à 9,3 millions d'euros.

➤ **ICADE Ellul**

ICADE Capri a acquis le 5 novembre 2007 le solde des intérêts minoritaires d'ICADE Ellul pour un montant de 8,2 millions d'euros.

L'écart d'acquisition complémentaire s'élève à 0,9 million d'euros.

2.2. Exercice 2006

➤ **Acquisition d'Optime au premier semestre 2006**

ICADE a acquis 100% d'une société de services en France, Optime, avec prise de contrôle effectif au 1^{er} janvier 2006 pour 0,4 M€. L'acquisition d'Optime a des incidences non significatives.

➤ **Acquisition de GETCI au second semestre 2006**

ICADE a acquis 100% d'une société de services en France, GETCI, avec prise de contrôle le 1^{er} septembre 2006 pour 1,15 M€. L'écart d'acquisition s'élève à 0,5 million d'euros.

➤ **Acquisition d'une société en Italie au second semestre 2006**

ICADE a acquis 100% d'une société de services en Italie, ICADE Italia Agency, le 19 octobre 2006. Les incidences sur les comptes consolidés du Groupe ne sont pas significatives.

➤ **Acquisition de deux sociétés en Allemagne au second semestre 2006**

ICADE a acquis le 1^{er} août 2006 94,9% des titres de deux sociétés en Allemagne, KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG et KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH pour un prix de 143,9 millions d'euros. L'écart d'acquisition dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 2,7 millions d'euros.

➤ **Autres regroupements d'entreprises 2006**

Dans le cadre de son développement comme opérateur immobilier intégré, ICADE a pris le contrôle de plusieurs sociétés pour un prix total de 145,4 millions d'euros en 2006 répartis en 0,4 million d'euros au premier semestre et 145 millions d'euros au second semestre.

➤ **Acquisition des participations minoritaires dans le métier de foncière du marché logement au premier semestre 2006**

Le rachat de participations auprès d'actionnaires minoritaires dans plusieurs sociétés patrimoniales du marché logement au premier semestre 2006 a généré un écart d'acquisition pour un montant de 6,9 millions d'euros. Le prix payé est de 14,4 millions d'euros.

3 ELEMENTS DE L'EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL

3.1 Chiffre d'affaires

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

<i>(en M€)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Revenus locatifs(*) y compris loyers financiers	355,5	322,6
Contrats de construction et de VEFA	857,8	747,3
Prestations de services	263,5	253,9
Ventes de marchandises	5,0	3,4
Total chiffre d'affaires	1 481,8	1 327,2

(*) Revenus locatifs des foncières

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

LOCATIONS SIMPLES (COTE BAILLEUR)

Typologie des baux

	<i>Logements</i>	<i>Bureaux</i>	<i>Entrepôts et locaux d'activités</i>
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 6 mois avant l'échéance triennale	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale
Clauses d'indexation*	Indice du coût de la construction*	Indice du coût de la construction*	Indice du coût de la construction*
Terme	6 ans renouvelable par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum

* A partir du 01/01/08 s'appliquera le nouvel indice de référence des loyers fourni par l'INSEE

LOCATIONS FINANCEMENT ET LOCATIONS SIMPLES (COTE BAILLEUR)

(en M€)		31/12/2007	31/12/2006
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	371,2	371,2
Loyers échus			
	B	19,8	6,4
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		13,6	13,4
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		57,2	56,1
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		280,6	295,3
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location			
	C=A-B	351,4	364,8
Produits financiers acquis à la date de clôture			
	D	15,8	3,5
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture			
	E=C-I-D-F	173,0	185,3
Impact de la désactualisation			
	F	(0,5)	-
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur			
	G	11,2	11,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		12,2	12,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		43,2	45,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		96,5	106,5
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir			
	H=C-D-E-F-G	151,9	164,7
Investissement net dans le contrat de location			
	I	163,1	175,9
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur			
		43,9	43,9
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables			
		-	-
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période			
		-	-

(en M€)		31/12/2007	31/12/2006
Locations-financement signées mais dont l'investissement n'est pas réalisé à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	250,6	56,0
Loyers échus			
	B		
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		1,3	-
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		25,8	8,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		223,5	47,1
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location			
	C=A-B	250,6	56,0
Produits financiers acquis à la date de clôture			
	D	-	-
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture			
	E=C-I-D-F	123,0	21,5
Impact de la désactualisation			
	F	-	-
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur			
	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		0,4	
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		5,7	3,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de 5 ans		121,5	30,8
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir			
	H=C-D-E-F-G	127,6	34,5
Investissement net dans le contrat de location			
	I	127,6	34,4
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur			
		-	-
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables			
		-	-
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période			
		-	-

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	343,2	319,0
Revenus locatifs financiers	12,3	3,6
Total revenus locatifs	355,5	322,6
Dont loyers conditionnels	0,0	12,9
Charges locatives non refacturées	(9,6)	(4,9)
Autres charges sur immeubles (*)	(90,5)	(101,4)
Loyers nets	255,4	216,3
A moins d'un an	151,8	87,1
De un à cinq ans	259,7	155,2
Au-delà de cinq ans	142,7	32,6
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	554,2	274,9
L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location financière est présenté dans le tableau précédent		

(*) Les autres charges sur immeubles correspondent aux charges incombant au propriétaire et sont principalement composées des charges liées à l'entretien, à la réparation ainsi qu'à la maintenance des immeubles, aux impôts et taxes ainsi qu'aux charges liées à la gestion des immeubles.

LOCATION- FINANCEMENT ET LOCATIONS SIMPLES (COTE PRENEUR)

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Locations-financement immobilisations corporelles et immeubles de placement		
A moins d'un an	(10,7)	(4,9)
De un à cinq ans	(55,6)	(24,8)
Au-delà de cinq ans	(27,0)	(17,7)
Loyers minimaux à payer	(93,3)	(47,4)
A moins d'un an	(7,1)	(3,4)
De un à cinq ans	(45,9)	(20,3)
Au-delà de cinq ans	(24,0)	(17,3)
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	(77,0)	(41,0)

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Location simples		
Charges de loyers	(26,8)	(30,3)
Revenus de sous-location	16,8	14,4
A moins d'un an	(15,2)	(22,5)
De un à cinq ans	(27,1)	(31,6)
Au-delà de cinq ans	(11,9)	(9,5)
Loyers minimaux à payer au titre des locations simples non résiliables	(54,2)	(63,6)

4 RESULTAT SUR CESSIONS

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Résultat sur cessions des immeubles de placement	21,3	26,6
Dont ventes d'immeubles en bloc	3,7	10,3
Dont ventes de logements à l'unité	17,6	16,3
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	(0,3)	(1,4)
Résultat sur cessions de titres consolidés	(3,3)	97,5
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	118,2	2,3
Dont ventes d'immeubles en bloc	118,2	2,3
Résultat sur autres cessions	3,4	
Total résultats sur cessions	139,3	125,0

5 RESULTAT FINANCIER

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Charges d'intérêts sur emprunts	(68,1)	(33,9)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	6,3	(3,8)
Coût de l'endettement brut	(61,8)	(37,7)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,1	(0,4)
Résultat de cession d'équivalents de trésorerie	7,6	7,8
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	8,7	7,4
Coût de l'endettement net	(53,1)	(30,3)
Revenus des titres disponibles à la vente	0,6	
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	0,4	8,5
Recyclage de la variation de juste valeur des titres disponibles à la vente cédés	3,0	
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	0,5	
Résultat sur actifs financiers évalués en juste valeur par résultat	0,3	(0,1)
Variation de juste valeur par résultat des autres actifs financiers	0,5	
Total produits nets de participation	1,5	
Variation de juste valeur des instruments dérivés de transaction	3,0	2,4
Revenus des prêts et créances	5,4	
Résultats sur cessions des prêts et créances	0,1	
Dotations et reprises sur provisions des prêts et créances	0,6	
Autres produits financiers	4,3	17,3
Autres charges financières	(7,8)	(14,6)
Autres produits et charges financiers	12,4	13,5
Résultat financier	(40,7)	(16,8)

6 IMPOTS

ANALYSE DE LA CHARGE

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Impôts courants	(51,9)	(52,4)
Exit tax (régime SIIC)	(228,7)	-
Impôts différés	33,2	(24,5)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(247,4)	(76,9)
Impôt sur éléments comptabilisés en capitaux propres	0,5	(0,8)

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	(97,7)	(100,8)
Incidence du secteur exonéré	25,4	-
Impact des différences de taux d'imposition	1,1	(2,2)
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	0,6	-
Incidence sur la charge d'impôt du résultat taxé à taux réduit	12,7	0,6
Exit tax (régime SIIC)	(228,7)	-
Autres impacts	39,1	25,5
Charge d'impôt effective	(247,4)	(76,9)
Taux d'imposition effectif	84,4%	25,43%

La charge d'impôt au titre de l'exercice 2007 s'élève à 247,4 millions d'euros et se répartit à hauteur de :

- 228,7 millions d'euros au titre de l'exit tax actualisée contribuant à la forte augmentation de la charge d'impôt de l'exercice ;
- 8,6 millions d'euros correspondant à une reprise d'impôts différés relative aux sociétés fusionnées entrant dans le régime SIIC
- 27,3 millions d'euros pour les autres sociétés ne relevant pas du régime SIIC, dont une charge de 51,9 millions d'euros d'impôts exigibles et une reprise d'impôts différés de 24,6 millions d'euros.

ORIGINE DES IMPOTS DIFFERES

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires	20,8	30,3
- Provisions pour engagements liés au personnel	3,5	8,0
- Provisions de passifs non déductibles	5,0	7,6
- Provisions d'actifs non déductibles	1,4	6,8
- Autres	10,9	7,9
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	2,2	0,7
Total impôts différés actifs	23,0	31,0
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires	(30,9)	(58,5)
- Crédit-bail	(11,7)	(9,1)
- Réévaluation d'actif (*)	-	(17,6)
- Obligation légale de distribution des filiales relevant du régime SIIC	-	(21,4)
- Autres	(19,2)	(10,4)
Total impôts différés passifs	(30,9)	(58,5)
Position nette	(7,9)	(27,5)

(*) Impôts différés sur les réévaluations d'actifs immobiliers dans le cadre d'acquisition de sociétés n'ayant pas opté pour le régime SIIC.

Au 31 décembre 2007, les déficits reportables non activés par le Groupe s'élèvent à 43,2 millions d'euros en base.

➤ Impôts différés sur crédit-bail ICADE

Les bénéfices réalisés sur les locations d'immeubles pris en crédit-bail sont exonérés s'ils sont distribués à hauteur de 85% de leur montant avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation. En ce qui concerne la cession des droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, elle bénéficie également de l'exonération si la plus-value réalisée est distribuée à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables que pour les contrats conclus ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2005. Pour les contrats conclus ou acquis avant cette date, les opérations de sous-location des immeubles restent donc imposables au taux de droit commun. Lors de la réévaluation des actifs immobiliers comptabilisée dans les comptes consolidés 2003 au moment du passage au régime SIIC, un impôt différé passif a été constaté sur les immeubles de placement pris en crédit-bail. Cet impôt différé, calculé au taux de droit commun, correspond à l'impôt sur la plus-value latente résultant de la différence entre la valeur de réévaluation de l'immeuble à la date d'effet de l'option pour le régime SIIC et la valeur nette comptable consolidée de cet actif à cette même date.

La loi de finances rectificative en date du 21 décembre 2005, prévoit la faculté de céder à une structure ayant opté pour le régime SIIC des contrats acquis avant le 1^{er} janvier 2005, afin de les rendre éligibles au régime SIIC. L'option en faveur d'une éventuelle cession devait être effectuée avant le 31 décembre 2007;

cette date a été reportée au 31 décembre 2008 par la loi de finance rectificative et donne lieu au paiement d'un impôt au taux réduit de 16,5%, assis sur la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs sous-jacents.

Au 31 décembre 2007, ICADE n'a pas encore pris la décision de céder les contrats de crédit-bail d'ici le 31 décembre 2008. En conséquence, l'impôt différé reste calculé au taux de droit commun.

7 ECARTS D'ACQUISITION

ANALYSE DES SOLDES

(en M€)	31/12/2007		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	33,5		33,5
Promotion	43,0		43,0
Services	67,3	(3,1)	64,2
Ecarts d'acquisition	143,8	(3,1)	140,7

(en M€)	31/12/2006		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	34,3		34,3
Promotion	32,1		32,1
Services	68,6	(3,1)	65,5
Ecarts d'acquisition	135,0	(3,1)	131,9

VARIATIONS

(en M€)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2006	135,0	(3,1)	131,9
Charges liées aux pertes de valeur			
Effets des variations de périmètre	8,8		8,8
Solde au 31 décembre 2007	143,8	(3,1)	140,7

(en M€)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2005	121,2	(3,1)	118,1
Charges liées aux pertes de valeur			
Effets des variations de périmètre	13,8		13,8
Solde au 31 décembre 2006	135,0	(3,1)	131,9

(en M€)	Valeur brute
Solde au 31 décembre 2006	135,0
Cession sur ORA FONCIERE DES PIMONTS	(0,8)
Total acquisitions – Foncières	(0,8)
Rachat minoritaires ICADE ELLUL	0,9
Acquisition ICADE ELLUL PO	0,7
Acquisition Opéra Construction	9,3
Total acquisitions – Promotion	10,9
Complément de prix Icade Conseil	(1,3)
Total acquisitions – Services	(1,3)
Solde au 31 décembre 2007	143,8

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006. Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,16% à 9,54% sur l'exercice 2007 (9,21 % à 13,79 % sur l'exercice 2006) selon les actifs testés.

8 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

TABLEAU DES VARIATIONS

<i>(en M€)</i>	Contrats & relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2006	1,5	19,3	20,8
Augmentations	0,3	9,7	10,0
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	(0,2)	(0,2)
Effets des variations de périmètre*	41,0	0,2	41,2
Autres mouvements	(1,4)	(1,3)	(2,7)
Valeur brute au 31 décembre 2007	41,4	27,7	69,1
<i>* Les contrats et relations clientèles acquis sur la période concernent Opéra Construction à hauteur de 39,6 M€ et ICADE Elul PO à hauteur de 1,4 M€. Ces opérations rentrent dans le cadre des regroupements d'entreprises.</i>			
Amortissements au 31 décembre 2006	(1,5)	(11,1)	(12,6)
Augmentations	(7,3)	(3,1)	(10,4)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	0,2	0,2
Effets des variations de périmètre*	-	(0,2)	(0,2)
Autres mouvements	1,4	0,1	1,5
Amortissements au 31 décembre 2007	(7,4)	(14,1)	(21,5)
<i>* Aucun impact des immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises.</i>			
Perte de valeur au 31 décembre 2006	-	(0,7)	(0,7)
Augmentations	(0,3)	-	(0,3)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Effets des variations de périmètre*	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Pertes de valeur au 31 décembre 2007	(0,3)	(0,7)	(1,0)
<i>* Aucun impact des immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises.</i>			
Valeur nette au 31 décembre 2006	-	7,5	7,5
Augmentations	(7,3)	6,6	(0,7)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Effets des variations de périmètre*	41,0	-	41,0
Autres mouvements	-	(1,2)	(1,2)
Valeur nette au 31 décembre 2007	33,7	12,9	46,6
<i>* Les contrats et relations clientèles acquis sur la période concernent Opéra Construction à hauteur de 39,6 M€ et ICADE Elul PO à hauteur de 1,4 M€. Ces opérations rentrent dans le cadre des regroupements d'entreprises.</i>			

9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

TABLEAU DES VARIATIONS

(en M€)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations Corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	dont immobilisations en location financem ent
Valeur brute au 31/12/06	2,5	4,9	40,2	87,0	2,7	2 819,9	2 957,2	76,1
Acquisitions(*) (**)	10,7	3,5	8,1	67,0	5,6	504,2	599,1	40,7
Production immobilisée				46,8			46,8	
Diminutions		(1,4)	(6,5)			(18,7)	(26,6)	
Effets de variations de périmètre (***)	0,2		(0,4)			180,4	180,2	26,2
Autres mouvements (****)	32,3	68,3	(6,1)	(93,9)	(3,6)	8,0	5,0	2,5
Valeur brute au 31/12/07	45,7	75,3	35,3	106,9	4,7	3 493,8	3 761,7	145,5
(*) Dont 97,3 M€ de dépenses ultérieures capitalisées								
(**) Dont 5,2 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice								
(***) Dont 180,4 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre ; Aucun immeuble de placement n'est sorti du périmètre.								
(****) Dont (11,1) M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Amortissements au 31 décembre 2006		(0,5)	(23,4)			(871,8)	(895,7)	(10,9)
Augmentations		(3,4)	(4,9)			(78,9)	(87,2)	(3,3)
Production immobilisée								
Diminutions		1,3	6,2			13,1	20,6	
Effets de variations de périmètre			0,5			(3,3)	(2,8)	
Autres mouvements (****)		(1,0)	1,3			4,4	4,7	(0,3)
Amortissements au 31 décembre 2007		(3,6)	(20,3)			(936,5)	(960,4)	(14,5)
(****) Dont 6,4 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Pertes de valeur au 31 décembre 2006	(0,7)					(9,0)	(9,7)	
Augmentations								
Production immobilisée								
Diminutions						1,4	1,4	
Effets de variations de périmètre								
Autres mouvements (****)						(0,2)	(0,2)	
Pertes de valeur au 31 décembre 2007	(0,7)					(7,8)	(8,5)	
(****) Dont (0,2) M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Valeur nette au 31 décembre 2006	1,8	4,4	16,8	87,0	2,7	1 939,1	2 051,8	65,2
Augmentations (*) (**)	10,7	0,1	3,2	67,0	5,6	425,3	511,9	37,4
Production immobilisée				46,8			46,8	
Diminutions		(0,1)	(0,3)			(4,2)	(4,6)	
Effets de variations de périmètre (***)	0,2		0,1			177,1	177,4	26,2
Autres mouvements (****)	32,3	67,3	(4,8)	(93,9)	(3,6)	12,2	9,5	2,2
Valeur nette au 31 décembre 2007	45,0	71,7	15,0	106,9	4,7	2 549,5	2 792,8	131,0
(*) Dont 97,3 M€ de dépenses ultérieures capitalisées								
(**) Dont 5,2 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice								
(***) Dont 180,4 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre ; Aucun immeuble de placement n'est sorti du périmètre.								
(****) Dont (4,9) M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								

(en M€)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations Corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	dont immobilisations en location financem ent
Valeur brute au 31/12/05	1,8	4,8	29,5	99,6		2 651,4	2 787,1	75,6
Acquisitions(*) (**)	0,4	-	47,3	68,2	2,7	94,1	212,7	
Production immobilisée	-	-	-	0,3		-	0,3	
Diminutions	(0,1)	-	(5,5)	-		(58,9)	(64,5)	
Effets de variations de périmètre (***)	-	-	(0,5)	-		119,2	118,7	
Autres mouvements (****)	0,4	0,1	(30,6)	(81,1)		14,1	(97,1)	0,5
Valeur brute au 31/12/06	2,5	4,9	40,2	87,0	2,7	2 819,9	2 957,2	76,1
(*) Dont 52,8 M€ de dépenses ultérieures capitalisées								
(**) Dont 3,9 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice								
(***) Dont 317,0 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre et (199,0) M€ de placement sortis du périmètre								
(****) Dont (88,3) M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Amortissements au 31/12/05	-	(0,8)	(21,6)	-	-	(884,9)	(907,3)	(8,2)
Augmentations	-	(0,2)	(5,3)	-	-	(79,2)	(84,7)	(2,7)
Production immobilisée	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)	-
Diminutions	-	-	2,3	-	-	14,3	16,6	-
Effets de variations de périmètre	-	-	(0,3)	-	-	5,6	5,3	-
Autres mouvements (****)	-	0,5	1,5	-	-	72,6	74,6	-
Amortissement au 31/12/06	-	(0,5)	(23,4)	-	-	(871,8)	(895,7)	(10,9)
(****) Dont 67,5 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Perte de valeur au 31/12/05	(0,8)	-	(2,8)	-	-	(15,7)	(19,3)	-
Augmentations	-	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)	-
Production immobilisée	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminutions	0,1	-	2,8	-	-	7,8	10,7	-
Effets de variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements (****)	-	-	-	-	-	(0,9)	(0,9)	-
Perte de valeur au 31/12/06	(0,7)	-	-	-	-	(9,0)	(9,7)	-
(****) Dont 0,5 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								
Valeur nette au 31/12/06	1,8	4,4	16,8	87,0	2,7	1 939,1	2 051,8	65,2
Augmentations (*) (**)	0,4	(0,2)	42,0	68,2	2,7	14,7	127,8	(2,7)
Production immobilisée	-	-	-	0,3	-	(0,2)	0,1	-
Diminutions	-	-	(0,4)	-	-	(36,8)	(37,2)	-
Effets de variations de périmètre (***)	-	-	(0,8)	-	-	124,8	124,0	-
Autres mouvements (****)	0,4	0,6	(29,1)	(81,1)	-	85,8	(23,4)	0,5
Valeur nette au 31/12/06	1,8	4,4	16,8	87,0	2,7	1 939,1	2 051,8	65,2
(*) Dont 52,8 M€ de dépenses ultérieures capitalisées								
(**) Dont 3,9 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice								
(***) Dont 317,0 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre et (193,4) M€ d'immeubles de placement sortis du périmètre								
(****) Dont (20,3) M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.								

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

A chaque clôture, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières.

➤ IMMEUBLES RESIDENTIELS

L'activité du pôle Foncière Logement consiste en la détention d'immeubles de placement essentiellement constitués de logements collectifs en Ile-de-France.

Les immeubles résidentiels d'investissement ainsi que ceux destinés à être cédés en bloc ou à l'unité sont évalués, en utilisant la méthode par le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupée par la méthode par comparaison par rapport à des valeurs de marché au m² de logements à l'unité libres et vacants. La principale méthode d'évaluation utilisée est celle par actualisation des revenus (méthode des flux de trésorerie futurs actualisés) sur des périodes longues (10 ans).

Les immeubles résidentiels destinés à la vente aux occupants sont évalués en utilisant la méthode de comparaison directe sur la base d'une valeur en bloc cohérente avec la stratégie patrimoniale de la foncière.

➤ IMMEUBLES DE BUREAUX, LOCAUX D'ACTIVITE, CENTRES COMMERCIAUX, PARCS TERTIAIRES, ET ETABLISSEMENTS DE SANTE

L'activité du pôle Foncière Tertiaire consiste en la détention d'immeubles de bureaux à Paris (Quartier Central des Affaires), en région parisienne et en province, de murs d'établissements de santé et développe des projets d'externalisation d'actifs tertiaires (bureaux, commerces). L'activité Parcs Tertiaires est composée d'un ensemble de parcs tertiaires exploités et développés dans le nord de Paris.

Les immeubles de placement de ces activités sont évalués en utilisant la méthode par le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupée par la méthode par comparaison directe. Pour les immeubles monovalents du secteur de la santé, il est tenu compte, pour la détermination de la valeur locative, de la quote-part de chiffre d'affaires moyen ou d'excédent brut d'exploitation réalisés au cours des exercices passés.

➤ IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT

Les immeubles en développement recouvrent diverses situations : réserves foncières non totalement viabilisées, terrains à bâtir ou droits à construire, constructibilités résiduelles, immeubles en développement et en redéveloppement. Ces immeubles de placement sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et / ou l'actualisation des cash flows, méthodes complétées le cas échéant par la méthode par comparaison.

Les justes valeurs présentées ci-dessous sont les valeurs d'expertises hors droits.

JUSTE VALEUR DES ACTIFS IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en M€)	Valeur nette comptable 31/12/2007	Juste valeur 31/12/2007	Valeur nette comptable 31/12/2006	Juste valeur 31/12/2006
Foncière logement	394,8	2 577,7	373,8	1 889,1
Parcs tertiaires	715,1	1 503,1	712,0	1 161,5
Foncière Bureaux	965,8	1 362,6	498,1	660,5
ICADE REIT	312,6	386,3	315,6	371,6
Autres	161,2	401,3	39,6	47,0
Total	2 549,5	6 231,0	1 939,1	4 129,7
<i>Dont : immeubles de placement en location financement</i>	128,3	204,8	61,8	112,6

Le rapport de dette financière nette sur la valeur des actifs fonciers (Loan To Value) s'élève à 25,3% au 31 décembre 2007.

10 TITRES DISPONIBLES A LA VENTE

(en M€)	31 décembre 2007		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés	10,0		10,0
Actions et autres titres à revenus variables	52,3	(0,4)	51,9
Total titres disponibles à la vente non courants	62,3	(0,4)	61,9
Obligations et titres assimilés	0,1		0,1
Autres titres disponibles à la vente courants	21,4		21,4
- dont ORA Immobilière Mr. Bricolage	20,7		20,7
Total titres disponibles à la vente courants	21,5		21,5

(en M€)	Notes	31 décembre 2006		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés		41,1	(0,1)	41,0
- dont ORA Immobilière Mr. Bricolage	(1)	18,5	-	18,5
Actions et autres titres à revenus variables		47,7	-	47,7
- dont Club Méditerranée		31,6	-	31,6
- dont autres participations		15,8	-	15,8
Total titres disponibles à la vente non courants		88,8	(0,1)	88,7
Obligations et titres assimilés		0,1	-	0,1
Total titres disponibles à la vente courants		0,1	-	0,1

(1) Les titres disponibles remboursables en actions de la société ne sont pas cotés

<i>(en M€)</i>	<i>Net</i>
31 décembre 2006	88,8
Acquisitions	82,6
Cessions	(101,3)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	6,5
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	-
Autres	6,8
31 décembre 2007	83,4

<i>(en M€)</i>	<i>Net</i>
31 décembre 2005	74,2
Acquisitions	47,6
Cessions	(30,6)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(2,4)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	-
Autres	-
31 décembre 2006	88,8

➤ **Evaluation des ORA Immobilière Mr. Bricolage**

ICADE Foncière des Pimonts, absorbée au 30 novembre 2007 par ICADE, avait souscrit, au cours du 1^{er} semestre 2005, des ORA émises par la société Immobilière Mr. Bricolage.

Ces ORA présentent les caractéristiques suivantes :

- montant nominal : 18 000 000 €,
- rémunération : 4,5%,
- option de rachat en trésorerie, sur initiative d'ICADE Foncière des Pimonts, entre le 1^{er} juillet 2007 et le 30 septembre 2007, pour un montant de 18 350 000 €,
- en cas de non-levée de cette option, rachat des ORA le 1^{er} janvier 2008 en actions Immobilière Mr. Bricolage représentant 32% de son capital et engagement d'acquérir à cette même date auprès du Groupe Mr. Bricolage 63% complémentaires du capital de l'Immobilière Mr. Bricolage, pour porter sa participation à 95%.

En conséquence, ces titres ont été considérés comme disponibles à la vente jusqu'au 30 juin 2007 et comptabilisés pour leur coût, la détermination de la juste valeur des ORA ne pouvant pas être déterminée de manière fiable. Le risque de perte de valeur des ORA est couvert par l'option de rachat en trésorerie.

ICADE ayant décidé de ne pas lever l'option de rachat au 30 septembre 2007, la société détiendra, au 1^{er} janvier 2008, 95% du capital de l'Immobilière Mr. Bricolage. En conséquence, les ORA de l'Immobilière Mr.

Bricolage sont maintenues en titres disponibles à la vente mais évaluées à leur juste valeur correspondant à la quote-part du prix d'acquisition provisoire, soit 20,726 millions d'euros.

➤ **Participation dans la société Club Méditerranée :**

Le 14 juin 2006, ICADE a acquis, auprès d'ACCOR, 4 % des titres Club Méditerranée pour un montant de 34,8 millions d'euros. A l'issue de cette opération, ICADE détenait 774 320 actions d'une valeur nominale de 4 euros. Cette prise de participation s'inscrivait dans le cadre d'un Pacte d'actionnaires signé et entré en vigueur le 14 juin 2006 qui a été dénoncé le 30 septembre 2006.

Au 31 décembre 2006, ces titres sont classés en actifs disponibles à la vente et sont évalués au cours de clôture.

Sur le mois de février 2007, 18 590 titres ont été cédés.

Le 23 février 2007, une opération de prêt de titres non rémunérée portant sur 755 730 actions Club Méditerranée ainsi qu'une vente à terme de ces titres ont été réalisées à échéance du 31 janvier 2010. Le prix de vente à terme est indexé à hauteur de 10% sur la hausse entre le prix moyen de vente et le cours moyen des actions sur les cinq jours de bourse précédant le 31 janvier 2010.

La totalité des titres du Club Méditerranée a été cédée dans le cadre d'une vente à terme.

La contrepartie en numéraire de la vente des actions sera versée à ICADE le 31 janvier 2010 et constitue, au 31 décembre 2007, une créance de 32,4 millions d'euros après actualisation. Le gain latent, relatif à la clause d'ajustement, est comptabilisé à l'actif pour un montant de 0,5 million d'euros.

11 AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

(en M€)	Notes	31 décembre 2007		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		20,1	(0,4)	19,7
Prêts		6,3	-	6,3
Dépôts et cautionnements versés		5,6	-	5,6
Autres		43,3	-	43,3
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		75,3	(0,4)	74,9
Instrument dérivé	25	4,5	-	4,5
Total autres actifs financiers non courants		79,8	(0,4)	79,4

(en M€)	Notes	31 décembre 2006		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		21,5	(0,8)	20,7
Prêt		0,7	-	0,7
Dépôt et cautionnements versés		7,2	-	7,2
Dépôts à terme		0,1	-	0,1
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		29,5	(0,8)	28,7
Instrument dérivé	25	3,6	-	3,6
Total autres actifs financiers non courants		33,1	(0,8)	32,3

(en M€)	Actifs financiers non courants
31 décembre 2006	32,3
Acquisitions	46,1
Cessions	(11,5)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	7,2
Effets des variations de périmètre et de capital	1,2
Autres	4,1
31 décembre 2007	79,4

➤ Acquisitions

ICADE Foncière des Pimonts a souscrit au cours du 1er semestre 2006, 50% des titres de la SCS Atrium Boulogne, qui porte l'immeuble l'Atrium, 6, place Abel Gance à Boulogne.

Cette opération s'effectue dans le cadre d'un partenariat à 50-50 avec une société de droit allemand qui prévoit des clauses de sortie.

Les deux associés ont donc négocié des promesses de vente et d'achat des titres de la SCS détenus par ICADE Foncière des Pimonts, dont le débouclage devrait intervenir au cours de l'exercice 2008.

Cette opération est comptabilisée en « Autres actifs financiers » au coût amorti, au taux d'intérêt effectif de l'opération.

PRETS ET CREANCES AU COUT AMORTI

(en M€)	31/12/2007	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations	64,7	45,0	6,2	13,5	19,7
Prêts	6,9	0,6	6,0	0,3	6,3
Dépôts et cautionnements versés	8,0	2,4	0,3	5,3	5,6
Comptes courants associés	3,6	3,6	-	-	-
Autres	44,5	1,2	34,1	9,2	43,3
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	127,7	52,8	46,6	28,3	74,9

(en M€)	31/12/2006	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations	44,1	23,4	0,2	20,5	20,7
Prêts	7,7	7,1	0,1	0,5	0,7
Dépôts et cautionnements versés	7,8	0,6	0,2	7,0	7,2
Dépôts à termes	0,6	0,5	-	0,1	0,1
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	60,2	31,5	0,5	28,2	28,7

12 STOCKS ET EN-COURS

ANALYSE DES STOCKS

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Terrains et réserves foncières	11,2	8,2
Travaux en cours	338,3	242,5
Lots finis non vendus	3,8	7,2
Autres	1,3	0,5
Valeur brute	354,6	258,4
Pertes de valeur	(8,8)	(8,3)
Valeur nette	345,8	250,1

PERTES DE VALEUR

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Solde à l'ouverture	(8,3)	(8,4)
Dotations de l'exercice	(3,0)	(3,0)
Effets des variations de périmètre	0,8	(0,3)
Reprises de l'exercice	0,8	3,5
Autres	0,9	(0,1)
Solde à la clôture	(8,8)	(8,3)

13 CREANCES CLIENTS

(en M€)	31 décembre 2007		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	180,0	(12,8)	167,2
Créances financières clients	203,4	-	203,4
Total créances clients	383,4	(12,8)	370,6

(en M€)	31 décembre 2006		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	148,2	(13,4)	134,8
Créances financières clients	187,4	-	187,4
Total créances clients	335,6	(13,4)	322,2

Les dépréciations des créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en M€)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2006	335,6	(13,4)	322,2
Variation de l'exercice	47,1	0,6	47,7
Effets des variations de périmètre	0,7	-	0,7
Solde au 31 décembre 2007	383,4	(12,8)	370,6

(en M€)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2005	159,1	(13,6)	145,5
Variation de l'exercice	175,8	0,1	175,9
Effets des variations de périmètre	0,7	0,1	0,8
Solde au 31 décembre 2006	335,6	(13,4)	322,2

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

(en M€)	Total	Créances non échues et non dépréciées					
		Créances échues et non dépréciées					
		<30 jours	30<X<60 jours	60<X<90 jours	90<X<120 jours	>120 jours	
2007	167,2	104,6	32,1	6,9	9,4	3,6	10,7
2006	134,8	91,5	21,9	7,3	5,5	3,0	5,6

14 CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

(en M€)	31 décembre 2007				
	Bureau	Equipement	Logement	Eliminations internes inter-marchés	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	176,8	227,5	1 163,8	(29,1)	1 539,0
Travaux en cours	21,9	7,0	69,9	(13,1)	85,7
Perte à terminaison	(1,0)	-	(2,3)	0,4	(2,9)
Appels de fonds encaissés	(252,2)	(224,1)	(1 170,8)	68,3	(1 578,8)
Montant dû par les clients	11,9	22,0	91,6	(0,9)	124,6
Montant dû aux clients	(66,4)	(11,6)	(31,0)	27,4	(81,6)
Produits de l'exercice	151,0	138,5	580,9	(64,3)	806,1
<u>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</u>					
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) de l'exercice 2007	27,1	15,5	180,3	(13,0)	209,9
Montant des avances reçues (montant dû aux clients)	(66,4)	(11,6)	(31,0)	27,4	(81,6)
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – appels de fonds encaissés)	433,3	159,6	353,2	-	946,1

(en M€)	31 décembre 2006			
	Bureau	Equipement	Logement	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	115,4	66,2	867,2	1 048,8
Travaux en cours	11,5	3,0	52,0	66,5
Perte à terminaison	-	-	-	-
Appels de fonds encaissés	(48,6)	(36,4)	(852,5)	(937,5)
Montant dû par les clients	78,3	32,8	84,5	195,6
Montant dû aux clients	-	-	(17,8)	(17,8)
Produits de l'exercice	17,5	51,9	491,1	560,5
<u>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</u>				
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre 2006	0,4	2,3	109,4	112,1
Montant des avances reçues (montant dû aux clients)	-	-	(17,8)	(17,8)
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – appels de fonds encaissés)	37,6	518,0	338,4	894,0

15 CREANCES DIVERSES

(en M€)	31/12/2007			31/12/2006
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	44,2	-	44,2	38,5
Créances sur cessions d'immobilisations	6,1	-	6,1	8,8
Opérations sur mandats (*)	376,9	-	376,9	343,5
Charges constatées d'avance	7,3	-	7,3	3,6
Créances fiscales	185,6	-	185,6	168,5
Créances sociales	0,7	-	0,7	1,4
Autres créances	70,7	(2,1)	68,6	74,5
Total créances diverses	691,5	(2,1)	689,4	638,8

Toutes les créances sont à moins d'un an
 (*) Détail Opérations sur mandats ci-dessous

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Créances	90,6	64,5
Trésorerie	286,3	279,0
Total opérations sur mandats	376,9	343,5

16 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

(en M€)	Notes	31/12/2007		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		46,6	(1,6)	45,0
Prêts		0,6	-	0,6
Dépôts et cautionnements versés		2,4	-	2,4
Comptes courants associés		3,6	-	3,6
Autres		1,2	-	1,2
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	11	54,4	(1,6)	52,8
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		0,1	-	0,1
Instruments dérivés	25	5,4	-	5,4
Total autres actifs financiers courants		59,9	(1,6)	58,3

La juste valeur des actifs à court terme est égale à la valeur nette comptable.

(en M€)	Notes	31/12/2006		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		24,9	(1,5)	23,4
Prêts		7,1	-	7,1
Dépôts et cautionnements versés		0,6	-	0,6
Dépôts à terme		0,5	-	0,5
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	11	33,1	(1,5)	31,6
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		16,7	-	16,7
Instruments dérivés	25	0,6	-	0,6
Total autres actifs financiers courants		50,4	(1,5)	48,9

(en M€)	Actifs financiers courants
31 décembre 2006	48,9
Acquisitions	26,3
Cessions	(30,3)
Effets des variations de valeur en résultat	3,0
Effets des variations de périmètre et de capital	11,5
Autres	(1,1)
31 décembre 2007	58,3

17 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
OPCVM monétaires	195,1	393,3
Equivalents de trésorerie	195,1	393,3
Disponibilités	390,7	276,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	585,8	670,2

18 IMMEUBLES DE PLACEMENT DESTINES A ETRE CEDES

(en M€)	31/12/2007				31/12/2006
	Valeur brute	Amortissements	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Immeubles de placement destinés à être cédés	23,3	(13,2)	-	10,1	20,5
Total actifs destinés à être cédés	23,3	(13,2)	-	10,1	20,5
Dont immobilisations en location-financement					
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-

19 CAPITAUX PROPRES

CAPITAL

(en M€)	31/12/2007		31/12/2006	
	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€
<u>Actions émises</u>				
Entièrement libérées	49 193 780	75,0	93 619 537	711,5
Valeur nominale des actions	-	-	7,60	-
Total	49 193 780	75,0	93 619 537	711,5

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

<i>(en M€)</i>	Nombre	Nominal (en €)	Capital
1^{er} janvier 2005 et 31 décembre 2005	33 560 000	15,20	510,1
Echange d'une action ancienne contre deux actions nouvelles le 6 mars 2006	(33 560 000)	(15,20)	510,1
	67 120 000	7,60	510,1
Capital social au 6 mars 2006	67 120 000	7,60	510,1
Augmentation de capital en numéraire du 18 avril 2006	22 044 089	7,60	167,5
Augmentation de capital en numéraire du 25 avril 2006	3 306 613	7,60	25,1
Augmentation de capital en numéraire du 24 mai 2006	1 148 835	7,60	8,7
Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle			
Capital social au 31 décembre 2006	93 619 537	7,60	711,5
Levée de stock options au 4 janvier 2007	1 300	7,60	0,0
Opérations de fusion au 30 novembre 2007	(44 427 057)		(636,5)
Capital social au 31 décembre 2007	49 193 780		75,1

Les opérations sur le capital réalisées au cours du premier semestre 2006 présentent les caractéristiques suivantes :

- En mars 2006, l'assemblée générale mixte a décidé d'émettre 67 120 000 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 7,60 euros, chacune attribuée aux actionnaires de la société à raison de 2 actions nouvelles pour une action ancienne, en remplacement des 33 560 000 actions anciennes de 15,20 € de valeur nominale chacune. Le nombre d'actions étant porté, à l'issue de cette opération, à 67 120 000 actions d'une valeur nominale de 7,60 euros.
- En avril 2006, ICADE a procédé à une première augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne pour un montant de 167,5 millions d'euros. Cette opération réalisée, dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, a conduit à l'émission de 22.044.089 actions nouvelles de 7,60 euros de valeur nominale chacune et assorties d'une prime de 20,3 euros, soit un produit brut de 614,9 millions d'euros.
- Une émission d'actions supplémentaires suite à l'exercice de l'Option de Surallocation a également été réalisée en avril 2006. Le capital de la société est augmenté d'un montant nominal de 25,1 millions d'euros, assorti d'une prime d'émission de 67,1 millions d'euros, par émission de 3.306.613 actions supplémentaires de 7,60 euros de nominal.
- En mai 2006, ICADE a procédé à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés. Cette augmentation de capital pour un montant global de 8,7 millions d'euros a entraîné la création de 1.148.835 actions nouvelles de 7,60 euros de valeur nominale. Ces actions ont été intégralement souscrites par ICADE ACTIONS pour 658.450 actions et ICADE MULTI pour 490.435 actions.

Les coûts liés à ces opérations sur le capital ont été comptabilisés en diminution des capitaux propres pour un montant de 17,3 millions d'euros net d'impôt.

Au 31 décembre 2006, le capital social d'ICADE s'élève à 711.508.481,20 euros divisé en 93.619.537 actions d'une valeur nominale de 7,60 euros.

Suite aux opérations de fusions réalisées le 30 novembre 2007 et décrites en note 2.1., le capital a été diminué de 636,5 millions d'euros.

Les coûts directement affectables à ces opérations ont été imputés sur la prime d'émission pour un montant de 6,4 millions d'euros.

Au 31 décembre 2007, le capital social d'ICADE s'élève à 74 995 434 euros divisé en 49 193 780 actions.

DIVIDENDES

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Versement aux actionnaires d'ICADE SA		
- dividende	126,4	83,2
- distribution de réserves	-	102,1
Versement aux actionnaires des sociétés fusionnées (*)	3,6	-
Total	130,0	185,3

(*) pour la quote-part des minoritaires transférée en part du Groupe : ICADE Foncière des Pimonts, ICADE EMGP et ICADE Patrimoine.

VARIATION DES RESERVES DE REEVALUATION

(en M€)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
31 décembre 2006	(2,5)	1,8	(0,5)	(1,2)
Variation de juste valeur	6,5	5,0		11,5
Transfert en résultat de la période	(3,1)	(6,3)	0,5	(8,9)
Reclassement	(1,1)	(0,7)	-	(1,8)
31 décembre 2007	(0,2)	(0,2)	-	(0,4)

(en M€)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
31 décembre 2005	0,6	(9,7)	0,3	(8,8)
Variation de juste valeur	(2,4)	7,9	(0,8)	4,7
Transfert en résultat de la période	(0,7)	3,6	-	2,9
31 décembre 2006	(2,5)	1,8	(0,5)	(1,2)

TRAITEMENT DU RACHAT DES ORA PAR ICADE

Le prix de rachat des ORA est réparti entre les composantes dettes et capitaux propres à la date de transaction selon la même méthode que celle utilisée à l'origine, conformément à IAS 32.

➤ **RACHAT des ORA EMGP par ICADE au 31 décembre 2006**

ICADE a organisé en 2006 une opération de rachat de l'ensemble des ORA avril 2004 et novembre 2004 détenues par des tiers hors Groupe. Au 31 décembre 2007, 303 ORA avril 2004 et 425 ORA novembre 2004 sont détenues par des tiers.

L'impact lié à la composante capitaux propres a été constaté en diminution des capitaux propres pour un montant de 110,7 millions d'euros.

➤ **RACHAT des ORA ICADE Foncière des Pimonts par ICADE**

ICADE a acquis en juin 2007 des ORA ICADE Foncière des Pimonts pour un montant de 263 millions auprès de PGGM. L'impact lié à la composante capitaux propres, correspondant à la survaleur, a été constaté en diminution des capitaux propres pour un montant de 131,9 millions d'euros frais inclus et la quote-part des intérêts minoritaires a été annulée en conséquence pour un montant de 108 millions.

Au 31 décembre 2007, il reste en circulation auprès de tiers hors Groupe 3 300 ORA janvier 92 et 58 ORA février 1992.

20 INTERETS MINORITAIRES

➤ **Incidence des ORA sur les intérêts minoritaires au 31 décembre 2006**

ICADE EMGP et ICADE Foncière des Pimonts ont émis des ORA (obligations remboursables en actions). Ces instruments répondent à la définition d'instruments de capitaux propres dans la mesure où il n'existe pas de possibilité de remboursement en trésorerie (remboursement en actions).

Seuls les paiements d'intérêts certains à intervenir sont portés en dettes sur la base de la valeur actualisée des flux au taux du marché. Les rémunérations complémentaires prévues en cas de versement de dividendes pour ICADE Foncière des Pimonts sont traitées comme des distributions aux actionnaires et à ce titre imputées sur les capitaux propres (intérêts minoritaires).

ICADE détient une partie des ORA émises par ces filiales non proportionnelle à son pourcentage de détention. La part des ORA détenues par ICADE (capitaux propres et dettes) est éliminée en consolidation. Le solde des ORA non détenues par le Groupe est porté en intérêts minoritaires pour la part de l'instrument

correspondant à des capitaux propres, et en dettes pour la part des intérêts certains à verser aux porteurs d'ORA extérieurs au groupe.

➤ **Variations de périmètre**

Les variations de périmètre au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006 sont réparties de la manière suivante :

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Acquisitions participations minoritaires (promotion)	(6,8)	-
Acquisition SIIC Invest (foncières)	8,6	-
Acquisition Opéra Construction (foncières)	0,1	-
Impacts liés aux fusions sur Icade Patrimoine (foncières)	-	(7,3)
Impacts liés à la fusion absorption (cf. tableau de variation des capitaux propres)	(88,9)	-
Impacts liés à l'acquisition/cession des ORA d'Icade Foncière des Pimonts	(108,8)	-
Autres mouvements	4,7	(1,8)
Incidences des variations de périmètre sur les intérêts minoritaires	(191,1)	(9,1)
Résultat	8,8	14,2
Dividendes	(4,0)	(8,8)
Variations des intérêts minoritaires	(186,3)	(3,7)

Les impacts liés à la fusion correspondent au transfert mécanique des intérêts minoritaires portant essentiellement sur ICADE Foncière des Pimonts (7,07%) et sur ICADE EMGP (13,78%).

21 PROVISIONS

(en M€)	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Provisions pour :			
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	28	30,6	35,7
Risques et charges		22,6	15,2
Provisions – non courantes		53,2	50,9
<i>Provisions pour :</i>			
Pertes sur contrats		1,5	0,8
Risques fiscaux		10,9	15,9
Risques et charges		30,2	32,1
Provisions - courantes		42,6	48,8
TOTAL		95,8	99,7

(en M€)	31/12/06	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Autres	31/12/07
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	35,7	0,6	(5,8)	-	-	0,1	30,6
Pertes sur contrats	0,8	0,5	-	(0,1)	0,3	-	1,5
Risques fiscaux	15,9	1,0	(3,5)	(2,7)	-	0,2	10,9
Risques-autres	30,3	12,4	(3,9)	(2,5)	0,2	1,5	38,0
Charges-autres	17,0	2,7	(2,9)	(0,9)	(0,3)	(0,8)	14,8
Total	99,7	17,2	(16,1)	(6,2)	0,2	1,0	95,8
<i>Dont :</i>							
Résultat opérationnel		16,4	(12,7)	(4,3)	-	-	-
Résultat financier		0,8	(0,1)	(0,2)	-	-	-
Charge d'impôt			(3,3)	(1,7)	-	-	-

(en M€)	31/12/05	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Autres	31/12/06
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	37,5	1,3	(4,5)	(4,9)	-	6,3	35,7
Pertes sur contrats	2,6	0,1	(3,7)	-	-	1,8	0,8
Risques fiscaux	30,5	1,3	(9,6)	(6,0)	-	(0,3)	15,9
Risques-autres	21,1	10,0	(3,2)	(1,1)	1,4	2,1	30,3
Charges-autres	16,4	6,1	(1,7)	(1,9)	(0,3)	(1,6)	17,0
Total	108,1	18,8	(22,7)	(13,9)	1,1	8,3	99,7
<i>Dont :</i>							
Résultat opérationnel	-	16,6	(22,4)	(13,9)	-	-	-
Résultat financier	-	2,2	(0,3)	-	-	-	-

Aucune provision pour risques et charges non courante n'a nécessité une actualisation.

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 28), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- les pertes sur contrats de prestations de services, (pour mémoire les pertes sur contrats de promotion immobilière figurent dans les postes « montants dus aux clients » et « montants dus par les clients »),
- les risques fiscaux. Les provisions couvrent les risques fiscaux pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2007,
- Dans le cadre de son activité, le groupe est confronté à des litiges. Sur la base de l'estimation du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et le groupe considère qu'il dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2007 couvrent :
 - o des contentieux sur la promotion immobilière pour un montant de 9,7 millions d'euros, dont 1,8 millions d'euros de provisions dotées en 2007,
 - o des risques de remise en état du patrimoine immobilier pour 9,8 millions d'euros dont une dotation de 0,4 million d'euros sur l'exercice 2007 et une reprise de 0,9 million d'euros.

22 DETTES FINANCIERES

DETTE FINANCIERE NETTE

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Dettes financières long terme et moyen terme (non courante)	1 765,1	974,4
Dettes financières court terme (courante)	595,5	457,4
Dettes financières brute	2 360,6	1 431,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	2,4	(1,8)
Dettes financières brute après prise en compte des instruments dérivés	2 363,0	1 430,0
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(131,2)	(109,9)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(72,0)	(47,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(585,8)	(670,2)
Dettes financières nette	1 574,0	602,2

DETTES FINANCIERES PAR NATURE

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,4	7,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 667,5	890,4
Locations-financement	69,9	37,6
Autres emprunts et dettes assimilées	23,3	31,7
Dettes rattachées à des participations	4,0	7,1
Dettes financières à long terme et moyen terme	1 765,1	974,4
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,2	3,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	104,9	124,9
Locations-financement	7,1	3,4
Autres emprunts et dettes assimilées	8,0	9,7
Dettes rattachées à des participations	42,7	26,0
Découverts bancaires	432,6	290,1
Dettes financières à court terme	595,5	457,4
Total dettes financières brute	2 360,6	1 431,8

Les emprunts obligataires remboursables en actions (ORA) ont quasiment disparu suite au rachat par ICADE des ORA ICADE ex Foncière des Pimonts et à l'annulation des ORA ICADE ex EMGP (cf. note 19).

L'évolution de la dette financière brute est essentiellement liée à celle des emprunts auprès des établissements de crédit, qui s'explique essentiellement par :

- les flux de remboursements de la période pour ICADE : environ 100 millions d'euros,
- la levée d'un crédit syndiqué en juillet 2007, pour 900 millions d'euros (800 millions sous la forme d'un Term loan à 7 ans et 100 millions sous la forme d'un Revolving Credit Facility). La totalité du Term Loan est tirée au 31 décembre 2007. ICADE verse un coupon variable calculé au taux de l'Euribor 3 mois majoré de 20 à 45 points de base selon le niveau du ratio de structure financière (LTV) qui peut atteindre 52 % au maximum.

L'évolution des locations-financement s'explique quant à elle par les acquisitions des cliniques Harpin, qui se finançaient exclusivement en crédit-bail, et certaines des filiales de SIICInvest.

DETTES FINANCIERES PAR ECHEANCE

(en M€)	31/12/07	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,6	0,2	0,4	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 772,4	104,9	336,1	1 331,4
Locations-financement	77,0	7,1	45,9	24,0
Autres emprunts et dettes assimilées	31,3	8,0	16,6	6,7
Dettes rattachées à des participations	46,7	42,7	2,9	1,1
Découverts bancaires	432,6	432,6	-	-
Total dettes financières	2 360,6	595,5	401,9	1 363,2

(en M€)	31/12/06	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	10,9	3,3	7,6	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 015,3	124,9	321,7	568,7
Locations-financement	41,0	3,4	20,3	17,3
Autres emprunts et dettes assimilées	41,4	9,7	21,4	10,3
Dettes rattachées à des participations	33,1	26,0	3,0	4,1
Découverts bancaires	290,1	290,1	-	-
Total dettes financières	1 431,8	457,4	374,0	600,4

La proportion de dette à long terme s'est renforcée suite au tirage de la partie « Term Loan » du crédit syndiqué en juillet et au remboursement des lignes de crédit court terme tirées : ainsi, près de 60 % de l'endettement est désormais à plus de 5 ans, plus en adéquation avec la durée de vie de ces actifs.

La durée de vie moyenne de l'endettement bancaire d'ICADE s'établit à 6 années fin 2007.

➤ Covenants financiers :

Des emprunts contractés par ICADE font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de Loan To Value et de couverture de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. A ce jour, les ratios sont respectés.

Les autres financements contractés par le Groupe ICADE peuvent contenir dans certains cas une clause de remboursement anticipé en cas de franchissement à la baisse du seuil des 34 % ou des 50 % par la CDC.

Au 31 décembre 2007, la CDC détient 61,58 % du capital d'ICADE.

DETTES FINANCIERES PAR TYPE DE TAUX

(en M€)	31 décembre 2007		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,6	0,6	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 772,4	178,4	1 594,0
Locations-financement	77,0	1,3	75,7
Autres emprunts et dettes assimilées	31,3	31,3	-
Dettes rattachées à des participations	46,7	-	46,7
Découverts bancaires	432,6	-	432,6
Total dettes financières	2 360,6	211,6	2 149,0

(en M€)	31 décembre 2006		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	10,9	10,9	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 015,3	171,4	843,9
Locations-financement	41,0	-	41,0
Autres emprunts et dettes assimilées	41,4	41,4	-
Dettes rattachées à des participations	33,1	-	33,1
Découverts bancaires	290,1	-	290,1
Total dettes financières	1 431,8	223,7	1 208,1

JUSTE VALEUR

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Endettement à taux variable	2 149,0	1 210,9
Endettement à taux fixe	209,2	206,3
Total juste valeur	2 358,2	1 417,2

ENGAGEMENTS DONNES EN GARANTIE D'EMPRUNTS

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
	Montant global des passifs nantis	Montant global des passifs nantis
Montant global des passifs garantis	293,0	483,7
Immobilisations corporelles		
Hypothèques et promesses d'hypothèque	191,6	273,7
Immobilisations financières		
Nantissements de titres	101,4	210,0

23 DETTES FOURNISSEURS

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	433,3	367,6
Total dettes fournisseurs	433,3	367,6

24 DETTES DIVERSES

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Dépôts et cautionnements reçus long terme	-	38,3
Dépôts et cautionnements reçus moyen terme	-	3,9
Total dettes diverses non courantes	-	42,2
Avances clients	68,8	78,5
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	13,6
Actionnaires – dividendes à payer	0,3	0,4
Porteurs d'ORA – rémunération de la composante capitaux propres à payer	-	5,0
Opérations sur mandats (*)	376,9	343,5
Produits constatés d'avance	15,1	21,5
Dépôts de garantie reçus	-	2,8
Dettes sociales	59,8	53,1
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	71,8	93,6
Autres dettes	33,1	46,3
Participation des salariés	5,1	3,9
Total dettes diverses courantes	630,9	662,2
Total dettes diverses	630,9	704,4

(*) Détail des opérations sur mandats

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Dettes	376,5	310,8
Trésorerie	0,4	32,7
Total opérations sur mandats	376,9	343,5

Les dépôts et cautionnements ont été reclassés sur l'exercice 2007 en autres passifs financiers courants et non courants pour des montants respectifs de 3,8 et de 47,4 millions d'euros.

25 AUTRES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DERIVES

PRESENTATION DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS (HORS DERIVES)

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Dépôts et cautionnements reçus	47,4	-
Autres	0,3	-
Autres passifs financiers non courants	47,7	-
Dépôts et cautionnements reçus	3,8	-
Autres	0,3	-
Autres passifs financiers non courants	4,1	-

Les dépôts et cautionnements ont été reclassés sur l'exercice 2007 des dettes diverses en autres passifs financiers non courants pour un montant de 47,4 millions d'euros.

INSTRUMENTS DERIVES : PRESENTATION AU BILAN

(en M€)	Note	31/12/2007	31/12/2006
Actifs : non courants	11	4,5	3,6
courants	16	4,9	0,6
Passifs : non courants		(7,5)	(2,3)
courants		-	(0,1)
Total instruments dérivés – risque de taux		1,9	1,8
Actifs : courants		0,5	-
Total instruments dérivés – Risque de cours (1)		0,5	-
Total instruments dérivés		2,4	1,8

(1) Les instruments dérivés incluent une option de vente à terme sur le Club Méditerranée pour un montant de 0,5 million d'euros.

INSTRUMENTS DERIVES : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ECHEANCE

(En M€)	31 décembre 2007				
	Taux moyen	Montants notionnels des contrats			
		Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	4,46%	1 164,5	66,8	232,4	865,3
Options de taux	5,58%	145,9	24,8	8,4	112,7
Total instruments dérivés - risque de taux		1 310,4	91,6	240,8	978,0

(En M€)	31 décembre 2006				
	Taux moyen	Montants notionnels des contrats			
		Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	4,01%	517,7	44,7	205,3	267,7
Options de taux	5,53%	92,4	46,4	32,4	13,6
Total instruments dérivés - risque de taux		610,1	91,1	237,7	281,3

INSTRUMENTS DERIVES : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR

(en M€)	Juste valeur 31/12/2006 (1)	Acquisition d'instruments financiers (2)	Variation de juste valeur en résultat (3)	Impact reclassement en résultat des instruments déqualifiés ou cédé (4)	Variation de juste valeur en capitaux propres (5)	Juste valeur 31/12/2007 (6)=(1)+(2)+(3)+(4) +(5)
Swaps de taux – payeur fixe - Part efficace - Part inefficace	1,2	(2,6)		(6,3)	4,9	(0,2) (2,6)
Total instruments de couverture de flux de trésorerie future	1,2	(2,6)		(6,3)	4,9	(2,8)
Swaps de taux – payeur fixe Options de taux	0,3 0,3	4,1				0,3 4,4
Total instruments non qualifiés de couverture	0,6	4,1				4,7
Total instruments – risque de taux	1,8	1,5		(6,3)	4,9	1,9

(en M€)	Juste valeur 31/12/2005 (1)	Variation de juste valeur (2)	Impact reclassement en résultat des instruments déqualifiés ou cédés (3)	Variation de juste valeur en capitaux propres (4)	Juste valeur 31/12/2006 (5)=(1)+(2)+(3)+(4)
Swaps de taux – payeur fixe - Part efficace - Part inefficace	(8,8) -	- -	- -	10,0 -	1,2 -
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(8,8)	-	-	10,0	1,2
Swaps de taux – payeur fixe Options de taux	(4,1) 0,3	2,4 -	2,0 -	- -	0,3 0,3
Total instruments non qualifiés de couverture	(3,8)	2,4	2,0	-	0,6
Total instruments – risque de taux	(12,6)	2,4	2,0	10,0	1,8

26 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

➤ RISQUE DE VALEUR SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est limitée :

- Les actifs sont détenus dans une perspective à long terme et valorisés dans les comptes pour leur coût net des amortissements et pertes de valeur,
- Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

➤ GESTION DES RISQUES DE MARCHE

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein du Pôle Trésorerie et Dettes de la Direction Financière.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au Comité des Risques, Taux, Trésorerie et Financements d'ICADE sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

• Risque de liquidité

Le Groupe dispose de lignes de backup court terme à hauteur de près de 300 millions d'euros, dont moins de la moitié sont utilisées. Compte tenu du profil d'amortissement et du report sur des maturités plus longues d'un certain nombre de dettes, ces lignes de backup permettent de couvrir près de deux années de remboursement en capital et intérêts.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 14) s'analysent comme suit :

Au 31 décembre 2007 (en M€)	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et à moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Total
Intérêts sur emprunt	-	96,3	315,2	185,0	596,4
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	0,2	0,4	-	0,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	104,9	336,1	1 331,4	1 772,4
Locations financement	-	7,1	45,9	24,0	77,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	8,0	16,6	6,7	31,4
Dettes rattachées à des participations	-	42,7	2,8	1,1	46,7
Découverts bancaires	-	432,6	-	-	432,6
Dettes fournisseurs et dettes d'impôts	-	579,6	122	-	701,6
Instruments financiers dérivés	-	(2,6)	(7,8)	(3,5)	(13,9)
TOTAL		1 268,7	831,3	1 544,7	3 644,8

- **Risque de taux**

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, le Groupe privilégie le recours à l'endettement à taux variable, afin d'être en mesure de rembourser par anticipation sans pénalité : celui-ci représente, avant couverture, près de 90 % de sa dette au 31 décembre 2007 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le Groupe a poursuivi en 2007 sa politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps, caps et tunnels).

Ainsi, en juillet et août 2007, des swaps vanille 7 ans, à hauteur de 300 millions d'euros, ont été mis en place pour couvrir la levée du crédit syndiqué sur des niveaux autour de 4,55 %. Des caps ont été achetés à hauteur de 100 millions d'euros sur des maturités identiques. Enfin, des swaps 7 ans, avec possibilité d'être annulés par ICADE en cas de baisse des taux à compter de 2011 ont été souscrits à hauteur de 300 millions d'euros.

En décembre, une nouvelle vague de swaps vanille a été mise en place pour encore améliorer le taux de couverture de la dette à taux variable d'ICADE.

Environ 70 % de la dette à taux variable est donc protégé d'une remontée des taux d'intérêt par des achats de caps et la mise en place de swaps. Après couverture, la structure de la dette d'ICADE (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires) privilégie les taux fixes, l'endettement à taux variable ne représentant plus que 19 % de la dette au sens économique du terme (et 28 % si l'on ne tient compte que des couvertures qualifiées de couverture de trésorerie selon les IFRS).

Ces instruments de couverture du risque de taux sont contractés auprès d'établissements financiers de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie, et donc toute défaillance éventuelle d'une contrepartie.

Enfin, le Groupe privilégie la qualification en « cash flow hedge » selon les normes IFRS de ses instruments de couverture afin de minimiser l'impact dans le compte de résultat de leur variation de juste valeur.

Après prise en compte des instruments dérivés,

- une variation instantanée à la hausse de 1% des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers nets de trésorerie aurait un impact positif maximum de 54,4 millions d'euros sur les capitaux propres et de 1 million d'euros sur le compte de résultat ;
- une variation instantanée à la baisse de 1% des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers nets de trésorerie aurait un impact négatif maximum de 58,7 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 1,9 million d'euros sur le compte de résultat.

- **Le risque de change**

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

- **Le risque de crédit**

Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et 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 ou sur base collective pour les créances de petits montants lorsqu'il existe des bases statistiques. Les créances échues depuis plus de trois mois font généralement l'objet d'une dépréciation, sauf cas particulier.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit est présentée en note 13 et correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 120 millions d'euros au 31 décembre 2007.

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.

- **La gestion du capital**

Le Groupe gère l'évolution de son capital et apporte les ajustements nécessaires afin de prendre en compte les modifications de l'environnement économique. L'ajustement du capital est réalisé en tenant compte de la politique de distribution de dividendes qui respecte les obligations de distributions liées au régime SIIC ou par émission de nouveaux titres.

Par ailleurs, le Groupe suit les éléments suivants :

- **Ratio de structure financière**

Sur l'exercice 2007, ICADE a continué à financer son développement par dettes : néanmoins, l'accroissement des valeurs d'expertise lui a permis de ne pas dégrader son LTV, qui atteint 25,3 % au 31 décembre 2007 contre 13,7 % au 31 décembre 2006.

Il reste toutefois très inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette (50 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant).

Par ailleurs, ce chiffre reflète une position prudentielle puisqu'il intègre l'ensemble des dettes d'ICADE (dettes liées aux activités de promotion, des services ...) sans prendre en contrepartie la valeur de ces actifs ou de ces sociétés.

- Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (hors amortissements) ressort à 8,11 sur 2007. Ce ratio est en diminution par rapport aux niveaux des années précédentes (15,13 en 2006), compte tenu d'un accroissement de la dette.

27 RESULTAT PAR ACTION

	Notes	31/12/2007	31/12/2006
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en €)			
Résultat net part du groupe		36 900 000	211 300 000
<i>Impact des instruments dilutifs :</i>			
Résultat net part du groupe dilué		36 900 000	211 300 000
Résultat net part du groupe des activités abandonnées		-	-
<i>Impact des instruments dilutifs :</i>			
Résultat net part du groupe des activités abandonnées dilué		-	-
Résultat net part du groupe des activités poursuivies		36 900 000	211 300 000
<i>Impact des instruments dilutifs :</i>			
Résultat net part du groupe des activités poursuivies dilué		36 900 000	211 300 000
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action			
Nombre moyen d'actions en circulation	(1)	47 004 531	85 601 854
Actions à remettre en remboursement des ORA		106 110	-
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		47 110 641	85 601 854
<i>Impact des instruments dilutifs</i>		137 952	3 844
Nombre moyen d'actions en circulation dilué		47 248 593	85 605 698
Résultat par action (en €)			
Résultat net part du groupe par action		0,78	2,47
Résultat net part du groupe par action dilué		0,78	2,47
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action		-	-
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action dilué		-	-
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action		0,78	2,47
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action dilué		0,78	2,47

Note (1) :

Nombre d'actions au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006	93 619 537	93 619 537
Modification du nombre d'actions détenues (2 actions nouvelles pour 1 ancienne)	-	67 120 000
Augmentation de capital de 22 044 089 actions au 18 avril 2006	-	15 521 454
Augmentation de capital de 3 306 613 actions au 25 avril 2006	-	2 264 803
Augmentation de capital de 1 148 835 actions au 24 mai 2006	-	695 597
Levée de stocks options au 4 janvier 2007	1 300	-
Modification du nombre d'actions détenues suite aux opérations de fusion (*) au 30/11/2007 (1 action nouvelle pour 2 anciennes)	46 810 419	-
Augmentation de capital de 2 487 362 actions au 30 novembre 2007 suite aux opérations de fusion (**)	211 255	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation	17 143	-
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul	47 004 531	85 601 854

(*) Après prise en compte des actions propres

(**) Transfert des minoritaires ICADE Foncière des Pimonts (555 547 actions), ICADE EMGP (1 858 607 actions) et ICADE Patrimoine (73 208 actions).

28 ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

VARIATION DU COUT DES SERVICES RENDUS ET DE LA JUSTE VALEUR DES COUVERTURES

(en M€)	31 décembre 2007			31 décembre 2006		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)	37,2	-	37,2	38,4	-	38,4
Impact du changement de régime-coûts des services à amortir	(13,8)	-	(13,8)	-	-	
Effet des variations de périmètres et autres mouvements (2)	(0,1)	-	(0,1)	0,1	-	0,1
Coûts des services rendus au cours de l'exercice (a)	1,9	-	1,9	3,1	-	3,1
Coût financier de l'exercice (a)	0,8	-	0,8	1,2	-	1,2
Coût des services passés comptabilisés (a)	(1,2)	-	(1,2)	0,1	-	0,1
Coût de la période $\Sigma(a)$	1,5	-	1,5	4,4	-	4,4
Prestations versées (3)	(2,9)	-	(2,9)	(2,2)	-	(2,2)
(Gains) Pertes actuarielles de l'exercice (4)	(4,0)	-	(4,0)	(3,5)	-	(3,5)
Coût des services passés comptabilisés (5)	1,2	-	1,2	-	-	-
Dette actuarielle à la clôture (A) = (1) + (2) + $\Sigma(a)$ + (3) + (4) + (5)	19,1	-	19,1	37,2	-	37,2
Valeur des actifs de couverture						
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture (6)	3,2	-	3,2	2,7	-	2,7
Effet des variations de périmètre et autres mouvements (7)	-	-	-	-	-	-
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés	-	-	-	-	-	-
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif	-	-	-	-	-	-
Rendement des actifs (b)	(0,1)	-	(0,1)	0,1	-	0,1
Cotisations (b)	-	-	-	-	-	-
Prestations servies (b)	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)
(Gains) Pertes actuarielles de l'exercice (b)	-	-	-	0,5	-	0,5
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture (B) = $\Sigma(b)$ + (6) + (7)	3,1	-	3,1	3,2	-	3,2

MONTANTS COMPTABILISES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

(en M€)	31 décembre 2007			31 décembre 2006		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielle à la clôture	19,1	-	19,1	37,2	-	37,2
Juste valeur des actifs de couverture	(3,1)	-	(3,1)	(3,2)	-	(3,2)
	16,0	-	16,0	34,0	-	34,0
Coût des services passés comptabilisés	(0,4)	-	(0,4)	(0,5)	-	(0,5)
Coût de services rendus non comptabilisés restant à étaler	12,6	-	12,6	-	-	-
Passif comptabilisé au bilan	28,2	-	28,2	33,5	-	33,5
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	1,9	-	1,9	3,1	-	3,1
Coût financier de l'exercice	0,8	-	0,8	1,2	-	1,2
Rendement des actifs	0,1	-	0,1	(0,1)	-	(0,1)
Pertes (gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	(4,0)	-	(4,0)	(4,0)	-	(4,0)
Coût des services passés comptabilisés	(1,2)	-	(1,2)	0,1	-	0,1
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Charge comptabilisée au compte de résultat	(2,4)	-	(2,4)	0,3	-	0,3

VARIATIONS DU PASSIF NET COMPTABILISE AU BILAN

(en M€)	31 décembre 2007			31 décembre 2006		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	33,4		33,4	35,1		35,1
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	0,1		0,1	0,2		0,2
Charge comptabilisée au compte de résultat	(2,4)		(2,4)	0,3		0,3
Prestations versées	(2,9)		(2,9)	(2,2)		(2,2)
Cotisations versées						
Passif net à la clôture	28,2		28,2	33,4		33,4

La loi 2006-1640 du 21 décembre 2006 de financement de la sécurité sociale pour 2007 restreint les possibilités de gestion des départs à la retraite, l'article 106 revenant sur les possibilités offertes par la « loi Fillon » en matière de mise à la retraite avant 65 ans.

La loi 2006-1640, ayant modifié le cadre institutionnel en changeant les conditions d'exercice des droits résultant des régimes de retraite ainsi que la prise en compte de la loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2008, ont eu comme conséquence la réestimation par ICADE des indemnités de fin de carrière sur la base de modifications des plans existants et de nouvelles hypothèses actuarielles.

Ces nouvelles dispositions s'analysent comme un changement de régime des avantages postérieurs à l'emploi à compter du 1^{er} janvier 2007.

L'impact des changements d'hypothèses est considéré comme étant un coût des services passés à étaler sur la durée résiduelle des droits d'acquisition, l'IAS 19, ne prévoyant pas de traitement comptable dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants. L'étalement des impacts

financiers générés par ces nouvelles hypothèses correspond aux coûts des services passés venant s'imputer au stock déjà existant au 31 décembre 2006.

L'impact positif de l'application de la loi Fillon au titre de l'exercice 2007 s'élève à 1,2 millions d'euros.

Le coût des services rendus non comptabilisés restant à étaler, lié au changement de régime, s'élève au 31 décembre 2007 à 12,6 millions d'euros.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,7 % au 31 décembre 2006 et 4,4% au 31 décembre 2007
- tables de mortalité hommes / femmes : TH 00-02 et TF 00-02
- taux d'inflation : 2%
- âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par métier, par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Médailles et jubilés	2,4	2,3
Avantages long terme	2,4	2,3

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 32) ne donnent lieu à aucune provision.

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	2,2	5,9
Total non comptabilisé	2,2	5,9

➤ **Plan d'épargne entreprise : traitement de la décote**

Le Conseil d'administration d'ICADE a décidé lors de sa séance du 27 mars 2006 de réaliser deux opérations d'épargne salariale, l'une sans effet de levier et l'autre avec effet de levier. Le cours de référence servant à ces deux opérations est égal au cours d'ouverture de 27,90 euros de l'action ICADE, le 12 avril 2006, date de première cotation du Groupe. L'augmentation de capital permettant la réalisation de cette opération a été effectuée à un prix d'émission 20 % inférieur au cours de référence.

Le coût notionnel d'incessibilité des titres souscrits, exprimé en pourcentage du cours comptant des titres à la date d'octroi, est de 10,46% dans la formule sans effet de levier. Il est déterminé en tenant compte d'un taux d'emprunt de 4,20% que la société aurait obtenu au jour de l'introduction en bourse pour un emprunt à 5 ans remboursable in fine, calculé sur la base d'un taux de swap à 5 ans de 3,80% et d'une marge de 0,40%. Le prix de vente à terme des titres est déterminé en utilisant un modèle de valorisation sur la base de paramètres de marché. Le coût d'incessibilité dans la formule avec effet de levier est déterminé par référence à une valeur de jouissance estimée en fonction du prix moyen de calls européens à la monnaie et d'échéance 5 ans.

L'avantage octroyé aux salariés au titre de cette opération a été constaté en charges de personnel au 31 décembre 2006 pour 1,8 millions d'euros au titre de la formule sans effet de levier et 1,4 millions d'euros pour la formule avec effet de levier.

29 EFFECTIFS

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06	31/12/07	31/12/06
Logement	136	160	442	491	578	651
Tertiaire et bureaux	33	33	13	14	45	48
Equipements publics et de santé	5	3	1	1	6	4
FONCIERE	174	196	455	506	629	702
Logement	180	144	191	152	371	296
Tertiaire et bureaux	39	24	11	7	51	31
Equipements publics et de santé	221		125		346	
PROMOTION	440	169	328	159	768	327
Logement	305	327	597	603	902	930
Tertiaire et bureaux	353	418	597	542	950	960
Equipements publics et de santé	35	276	15	151	50	427
SERVICES	693	1 020	1209	1 296	1902	2 317
AUTRES	174	150	44	34	219	185
Total des effectifs	1 481	1 536	2 037	1 995	3 518	3 531

L'évolution des effectifs entre les activités « Promotion Logement » et « Services Logement » s'explique par le classement d'ICADE G3A en totalité dans l'activité « Promotion » en 2007 ; une partie de l'activité de la société était classée dans l'activité « Services » sur l'exercice 2006.

30 DESCRIPTIF DES PLANS DE STOCK-OPTIONS EN COURS

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mars 2006 a autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre de l'article L 127-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de tout ou partie du personnel salarié ainsi que de tout ou partie des mandataires sociaux éligibles, des options de souscription et/ou d'achats d'actions de la société ou des sociétés du groupement qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L225-180 du Code de commerce.

PLANS DE STOCK OPTIONS ATTRIBUES EN 2006

➤ Description des plans attribués en 2006

	<i>Plan 1</i>			<i>Plan 2</i>
Date d'octroi	29/06/2006			29/06/2006
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	14/12/2006			Non applicable
Nombre d'options octroyées	430 240			816 650
Ajustements (**)	3 393			5 937
Annulations	45 666			97 789
Nombre d'options exercées	-			1 300
Nombre d'options en fin de période (*)	387 967			723 498
Nombre d'actions potentielles (1)	193 983			361 749
Nombre de bénéficiaires	25			336
Durée d'acquisition	3,8 ans			4 ans
Prix d'exercice (**)	31,72 €			31,72 €
Durée de vie des plans	6 ans			6 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	40% des options sans condition de performance	30% des options avec conditions de performance marché	30% des options avec conditions de performance non liées au marché	Aucune condition de performance

(1) : après transformation en options ICADE EMGP renommée ICADE et application de la parité de fusion (1 action nouvelle pour 2 anciennes)

(*) dont 115 608 options de souscription attribuées aux parties liées.

(**): Le Conseil d'administration d'ICADE, a décidé en date du 31 août 2007, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice des Plans « 1-2006 » et « 2-2006 » initialement fixé à 31,98 euros de 0,26 euros afin de le porter à 31,72 euros ;

- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des Plans « 1-2006 » et « 2-2006 » et de les augmenter respectivement de 3 469 et 6 003 options nouvelles, soit 0,008 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du Plan 2006, le solde correspondant au calcul des rompus.

Conditions de performance relatives au plan 1 :

Outre une condition de présence de 4 ans à compter de la date d'octroi, 60% des options au maximum seront acquises sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.

L'acquisition de la moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance de marché :

- 7,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2006, 31 décembre 2007, 31 Décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,075 fois le cours d'introduction : cette condition a été atteinte.

- 15% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,15 fois le cours d'introduction : cette condition a été atteinte.
- 22,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,225 fois le cours d'introduction.
- 30% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 est supérieur ou égal à 1,30 fois le cours d'introduction.

L'acquisition de l'autre moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance non liées au marché :

Les conditions de performance non liées au marché, qui étaient initialement fonction du taux d'Excédent brut opérationnel (EBO), sont désormais fonction du taux de RNPG par décision du conseil d'administration du 14 décembre 2006 afin de mieux prendre en compte les incidences que pourraient avoir certaines opérations de croissance.

- 7,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2006, 31 décembre 2007, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,30% : cette condition a été atteinte.
- 15% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,60% : cette condition n'a pas été atteinte sur l'exercice 2007 compte tenu de la charge d'exit tax de 228,6 millions d'euros.
- 22,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008 et 31 décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,90%.
- 30% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 est supérieur ou égal à 7,20%.

<p>"Taux de RNPG Annuel" : désigne, pour chaque exercice considéré, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (i) le résultat net part du groupe de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré et (ii) le chiffre d'affaires consolidé de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré.</p>

➤ **Mouvements constatés sur les plans de stock options 2006**

A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés dans le cadre de ces plans.

➤ **Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock options 2006**

	Plan 1	Plan 2
Juste valeur moyenne pondérée de l'option	8,57 €	8,70 €
Probabilité de présence	94,2%	83,1%
Taux d'intérêt sans risque	3,93%	3,93%
Volatilité attendue	20%	20%
Taux Dividendes Attendus	1,32%	1,32%
Prix du sous jacent	33,45 €	33,45 €
Prix d'exercice	31,72 €	31,72 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial

Le modèle de valorisation retenu est un modèle de type trinomial permettant d'intégrer les conditions de marché comme l'atteinte de certain niveau de Cours Annuel de Référence.

Concernant les options avec conditions de performance liées au Résultat Net Part du Groupe (RNPG), une probabilité de réalisation de l'ordre de 94% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la fin de la période d'acquisition en fonction de taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.

Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue est un indice construit à partir de la volatilité historique de sociétés comparables par type d'activité de l'entreprise.

Au 31 décembre 2007 et au 31 décembre 2006, l'impact en charges des stock options attribuées en 2006 s'élève respectivement à 2,0 millions d'euros et à 1,2 millions d'euros, dont 0,1 million d'euros et 0,3 million d'euros au titre des parties liées.

PLANS DE STOCK OPTIONS ATTRIBUES EN 2007

Dans le cadre de la délégation reçue par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mars 2006, le Conseil d'administration a arrêté le 14 décembre 2006 les termes de deux nouveaux plans d'options qui ont été attribués le 8 janvier 2007.

➤ **Description des plans attribués en 2007**

	Plan 1			Plan 2
Date d'octroi		29/06/2006		29/06/2006
Date d'octroi		08/01/2007		08/01/2007
Nombre d'options octroyées		456 000		188 000
Ajustements (**)		3 600		1 448
Annulations		52 368		7 000
Nombre d'options exercées		-		-
Nombre d'options (*)		407 232		182 448
Nombre de bénéficiaires		23		67
Nombre d'actions potentielles (1)		203 616		91 224
Durée d'acquisition		4 ans		4 ans
Prix d'exercice (**)		47,31 €		47,31 €
Durée de vie des plans		6 ans		6 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	40% des options sans condition de performance	30% des options avec conditions de performance marché	30% des options avec conditions de performance non liées au marché	Aucune condition de performance

(1) : après transformation en options ICADE EMGP renommée ICADE et application de la parité de fusion (1 action nouvelle pour 2 anciennes)

(*) dont 129 024 options de souscription attribuées aux parties liées.

(**) : Le Conseil d'administration d'ICADE, a décidé en date du 31 août 2007, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice des Plans « 1-2007 » et « 2-2007 » initialement fixé à 47,70 euros de 0,39 euros afin de le porter à 47,31 euros ;

- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des Plans « 1-2007 » et « 2-2007 » et de les augmenter respectivement de 3 710 et 1 493 options nouvelles, soit 0,008 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du Plan 2007, le solde correspondant au calcul des rompus.

Conditions de performance relatives au plan 1 :

Outre une condition de présence de 4 ans à compter de la date d'octroi, 60% des options au maximum seront acquises sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.

L'acquisition de la moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance de marché :

- 7,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,115 fois le cours d'introduction : cette condition a été atteinte.
- 15% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,225 fois le cours d'introduction.

- 22,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,30 fois le cours d'introduction.
- 30% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est supérieur ou égal à 1,375 fois le cours d'introduction.

L'acquisition de l'autre moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance non liées au marché :

- 7,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 6,60% ; cette condition n'a pas été atteinte sur l'exercice 2007 compte tenu de la charge d'exit tax de 228,6 millions d'euros.
- 15% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 6,90%.
- 22,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 7,20%
- 30% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est supérieur ou égal à 7,50%.

"Taux de RNPG Annuel" : désigne, pour chaque exercice considéré, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (i) le résultat net part du groupe de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré et (ii) le chiffre d'affaires consolidé de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré.

➤ **Mouvements constatés sur les plans de stock options 2007**

A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés dans le cadre de ces plans.

➤ **Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock options 2007**

	Plan 1	Plan 2
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	12,81 €	12,81 €
Probabilité de présence	94,10%	78,02%
Taux d'intérêt sans risque	3,95%	3,95%
Volatilité attendue	20%	20%
Taux Dividendes Attendus	1,32%	1,32%
Prix du sous jacent	49,61 €	49,61 €
Prix d'exercice	47,31 €	47,31 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial

Le modèle de valorisation retenu est un modèle de type trinomial permettant d'intégrer les conditions de marché comme l'atteinte de certain niveau de Cours Annuel de Référence.

Concernant les options avec conditions de performance liées au Résultat Net Part du Groupe (RNPG), une probabilité de réalisation de l'ordre de 90% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la fin de la période d'acquisition en fonction de taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.

Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue est un indice construit à partir de la volatilité historique de sociétés comparables par type d'activité de l'entreprise.

Au 31 décembre 2007, l'impact en charges des stock options attribuées en 2007 s'élève à 1,6 millions d'euros, dont 0,4 million d'euros au titre des parties liées. Au 31 décembre 2006, aucun impact des stock options attribuées en 2007 n'a été comptabilisé.

PLANS DE STOCK OPTIONS ATTRIBUES EN 2008

Dans le cadre de la délégation reçue par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 30 novembre 2007, le Conseil d'administration a arrêté le 30 novembre 2007 les termes d'un nouveau plan d'options qui ont été attribuées le 3 janvier 2008.

➤ **Description du plan attribué en 2008**

Date d'octroi		03/01/2008	
Nombre maximum d'actions pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options		775 901(*) et 517 267 par exercice	
Nombre d'options octroyées (**)		54 500	
Annulations		-	
Nombre d'options exercées		-	
Nombre d'actions potentielles		-	
Nombre de bénéficiaires		2	
Durée d'acquisition		4 ans	
Prix d'exercice		103,01 €	
Durée de vie des plans		6 ans	
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	40% des options sans condition de performance	30% des options avec conditions de performance de marché	30% des options avec conditions de performance non liées au marché

(*) : L'assemblée générale du 30 novembre 2007 a décidé que le nombre d'options consenties ne peut donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5% du capital dilué au 30 novembre 2007 pendant la durée de la présente autorisation (soit 38 mois) et 1% du capital dilué au 30 novembre par exercice social.

(**) : dont 54 500 options de souscription attribuées aux parties liées.

Conditions de performance relatives au plan 1 :

Outre une condition de présence de 4 ans à compter de la date d'octroi, 60% des options au maximum seront acquises sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.

L'acquisition de la moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance de marché :

- 7,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 décembre 2009, 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 1,225 fois le cours d'introduction.
- 15% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2009, 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 1,30 fois le cours d'introduction.
- 22,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 1,375 fois le cours d'introduction.
- 30% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est supérieur ou égal à 1,45 fois le cours d'introduction.

L'acquisition de l'autre moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance non liées au marché :

- 7,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 décembre 2009, 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 6,90%.
- 15% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 décembre 2009, 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 7,20%.
- 22,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2010 et 31 décembre 2011, est supérieur ou égal à 7,50%.
- 30% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 est supérieur ou égal à 7,80%.

"Taux de RNPG Annuel" : désigne, pour chaque exercice considéré, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (i) le résultat net part du groupe de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré et (ii) le chiffre d'affaires consolidé de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré.

➤ **Mouvements constatés sur les plans de stock options 2008**

A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer aux bénéficiaires dans le cadre de ce plan.

➤ **Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock options 2008**

	Plan 1
Juste valeur moyenne pondérée de l'option	35,75 €
Probabilité de présence	73,2%
Taux d'intérêt sans risque	4,00%
Volatilité attendue	40%
Taux Dividendes Attendus	3,19%
Prix du sous jacent	105,00 €
Prix d'exercice	103,01 €
Modèle utilisé	Trinomial

Le modèle de valorisation retenu est un modèle de type trinomial permettant d'intégrer les conditions de marché comme l'atteinte de certain niveau de Cours Annuel de Référence.

Concernant les options avec conditions de performance liées au Résultat Net Part du Groupe (RNPG), une probabilité de réalisation de l'ordre de 98% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la

fin de la période d'acquisition en fonction de taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.

La volatilité retenue est un indice construit à partir de la volatilité historique du cours de l'action d'ICADE retraité de la période post introduction.

Au 31 décembre 2007, aucun impact des stock options attribuées en 2008 n'a été comptabilisé.

31 ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Engagements reçus		
Avals et cautions, garanties reçus	71,9	77,6
Lignes de crédits non utilisées	355,9	186,7
Nantissement de titres	-	18,4
Garantie de passifs	15,6	24,6
Autres engagements reçus	20,3	44,0
Total engagement actif	463,7	351,3
Engagements donnés		
Nantissements de titres	43,9	20,8
Avals et cautions, garanties donnés	75,8	62,9
Engagements sur réservations immobilières	412,5	262,4
Garanties de passifs accordées	37,8	88,1
Engagements d'acquisition d'immobilisations	-	68,2
Autres engagements donnés	25,2	93,5
Total engagement passif	595,2	595,9

Les engagements hors bilan réciproques au titre des achats de réserves foncières s'élèvent au 31 décembre 2007 à 309,5 M€

ENGAGEMENTS HORS BILAN PAR ECHEANCE

(en M€)	31/12/07	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	463,7	189,9	161,6	112,2
Engagements donnés	595,2	440,9	105,0	49,3

32 PARTIES LIEES

AVANTAGES AUX ADMINISTRATEURS, AU COMITE DE DIRECTION ET AU COMITE EXECUTIF

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...) (*)	6,4	2,9
Avantages postérieurs à l'emploi (*)	0,6	0,5
Avantages à long terme (*)	0,0	-
Paiements fondés sur des actions	0,4	0,5
Avantages comptabilisés	7,4	3,9
Indemnité de rupture de contrat de travail	2,1	1,5
Total non comptabilisé	2,1	1,5
TOTAL	9,5	5,4

(*) Les montants incluent les charges patronales

Les montants présentés concernent les administrateurs, les membres de direction avant fusion et les membres du comité exécutif. Le comité exécutif a remplacé le comité de direction ainsi que les directions générales des filiales cotées sur l'exercice 2007. Le comité exécutif est l'organe qui influence la stratégie du Groupe.

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées au § 30.

RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

(en M€)	31/12/2007	31/12/2006
	Maison mère	Maison mère
Montant des transactions		3,8
Créances associées	0,4	33,7
Dettes associées	16,5	162,3
Garanties données		37,2
Garanties reçues		5,0
Autres engagements reçus		3,2

33 INFORMATION SECTORIELLE

INFORMATION PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Suite au changement de l'organisation interne à l'initiative du nouveau management, les données 2006 ont été retraitées en conséquence, afin d'avoir des données comparables à celles de l'exercice 2007.

De plus, l'activité d'ICADE G3A classée en partie dans l'activité « Services » en 2006, a été reclassée en totalité dans l'activité « Promotion » en 2007 ; au titre des données 2006, l'activité d'ICADE G3A a donc été reclassée en « Promotion » afin d'être homogène avec les données 2007.

en M€)	31/12/2007																		
	FONCIERE						PROMOTION					SERVICES					AUTRES		
	Logement	Parcs tertiaires	Bureaux	Equipements publics et de santé	Eliminations internes foncière	Sous total	Logement	Tertiaire	Equipements publics et de santé	Eliminations internes promotion	Sous total	Logement	Tertiaire	Equipements publics et de santé	Eliminations internes service	Sous-total	Sous-total	Eliminations internes inter- secteurs	TOTAL
Compte de résultat																			
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	201,0	70,0	71,7	16,0	(0,3)	358,4	641,8	155,1	178,3	(0,2)	975,0	96,8	133,5	9,4	(1,9)	237,8	2,3	(91,7)	1 481,8
- vente interactivités (groupe)	2,0		0,1	0,2	0,3	2,6	16,6	11,4	6,9	0,2	35,1	0,7	7,0		1,9	9,6		91,7	139,0
- ventes totales interactivités incluses (groupe)	203,0	70,0	71,8	16,2	-	361,0	658,4	166,5	185,2	-	1 010,1	97,5	140,5	9,4	-	247,4	2,3	-	1 620,8
EBO	88,8	53,7	60,7	12,7		215,9	79,3	16,9	8,1		104,3	6,0	7,7	0,8	-	14,5	(29,7)	(14,1)	290,9
- Pertes de valeur sur actifs	4,7	0,8	0,5	0,3		6,3	(3,3)	(1,3)	(0,3)		(4,9)	(0,3)	(0,5)	(0,5)		(1,3)			0,1
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	5,8	1,0	0,5			7,3	1,0	0,6	1,0		2,6	0,4	0,8	0,6		1,8			11,7
- Résultat de cessions	140,7		4,0			144,7	0,8				0,8	(0,1)	0,5			0,4	(4,2)	(2,4)	139,3
Résultat des activités opérationnelles	198,1	25,8	46,5	11,6		282,0	69,5	16,3	8,0		93,8	4,7	6,8	0,9		12,4	(38,1)	(16,5)	333,6
Dont part dans les entreprises associées							0,3				0,3								0,3
BILAN																			
Actifs sectoriels	531,7	936,0	1 392,0	333,9		3 193,6	636,0	72,1	297,3		1 005,4	172,8	135,1	8,1	(1,7)	314,3	68,5	(71,4)	4 510,4
Passifs sectoriels	120,9	33,1	17,1	3,8		174,9	347,1	139,9	318,0		805,0	151,7	106,1	7,8	(1,7)	263,9	47,8	(50,0)	1 241,6
Participations dans les entreprises associées							(0,1)				(0,1)								(0,1)
FLUX DE TRESORERIE																			
Montant des dotations nettes de l'exercice	28,7	26,5	17,9	1,4		74,5	10,4	(1,0)	1,4		10,8	0,7	(0,8)	(0,3)		(0,4)	6,2		91,1
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	(92,4)	(87,7)	(413,7)	(61,5)		(655,3)	(5,3)	(0,3)	(1,2)		(6,8)	(3,1)	(0,8)		(1,3)	(5,2)	(12,0)	32,4	(646,9)
Cessions d'actifs corporels et incorporels & immeubles de placement	166,7		0,9			167,6						(1,2)	0,1		1,3	0,2			167,8

en M€)	31/12/2006																		
	FONCIERE						PROMOTION					SERVICES					AUTRES		
	Logement	Parcs tertiaires	Bureaux	Equipements publics et de santé	Eliminations internes foncière	Sous total	Logement	Tertiaire	Equipements publics et de santé	Eliminations internes promotion	Sous total	Logement	Tertiaire	Equipements publics et de santé	Eliminations internes service	Sous-total	Sous-total	Eliminations internes inter- secteurs	TOTAL
Compte de résultat																			
CA CONSOLIDE	203,4	62,88	57,5	3,9	327,6	553,3	126,0	111,5		790,8	91,2	113,9	9,6	-	214,7	3,5	(9,4)	1 327,2	
- vente interactivités (groupe)																(38,8)	(6,5)	(45,3)	
- ventes totales interactivités incluses (groupe)	203,4	62,8	57,5	3,9	327,6	553,3	126,0	111,5		790,8	91,2	113,9	9,6		214,7	42,3	(2,9)	1 372,5	
EBO	75,6	50,0	50,6	3,1	179,3	69,2	16,0	5,1		90,3	0,7	2,8	0,6		4,1	(9,7)	(1,7)	262,3	
- Pertes de valeur sur actifs	(4,2)	(1,0)	(0,2)		(5,4)	(3,0)		(0,9)		(3,9)	(0,3)	(0,4)	(0,4)		(1,1)			(10,4)	
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	16,6	2,1			18,7	3,1	0,4	0,3		3,8	0,7	0,2	0,6		1,5			24,0	
- Résultat de cessions	36,4	(1,7)	93,4		128,1						(0,3)	0,6			0,3	(0,4)	(3,0)	125,0	
Résultat des activités opérationnelles	87,3	24,8	129,4	3,1	244,6	68,5	16,4	3,7		88,6	(0,2)	1,7	0,8		2,3	(11,4)	(4,6)	319,5	
Dont part dans les entreprises associées						(0,3)				(0,3)								(0,3)	
BILAN																			
Actifs sectoriels	479,4	859,9	879,3	192,7	2 411,3	462,3	99,2	294,1		855,6	155,6	124,5	6,5		286,6	49,0	(4,6)	3 597,9	
Passifs sectoriels	117,3	25,8	37,6	20,9	201,6	292,5	86,6	299,5		678,6	138,5	101,8	7,8		248,1	19,0		1 147,3	
Participations dans les entreprises associées																			
FLUX DE TRESORERIE																			
Montant des dotations nettes de l'exercice	16,6	22,8	15,9	0,2	55,5	(1,1)	0,7	2,0		1,6	1,2	1,3	0,1		2,6	(6,4)		53,3	
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	51,7	67,1	46,8	4,2	169,8	0,5		0,4		0,9	2,3	1,5			3,8	40,4	(43,4)	171,5	
Cessions d'actifs corporels et incorporels & immeubles de placement	(53,1)				(53,1)						(3,2)	3,0			(0,2)	0,1		(53,2)	

RAPPROCHEMENT DES INDICATEURS AVEC LES ETATS FINANCIERS

<i>(en M€)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Actifs sectoriels		
Ecarts d'acquisition	140,7	131,9
Immobilisations incorporelles	46,6	7,5
Immobilisations corporelles	243,2	112,7
Immeubles de placement	2 549,5	1 939,1
Stocks & encours	345,8	250,1
Créances clients et comptes rattachés	370,6	322,2
Montants dus par les clients (contrats de construction et de VEFA)	124,6	195,6
Créances diverses	689,4	638,8
Total actifs sectoriels	4 510,4	3 597,9
Autres actifs non sectoriels	864,0	896,4
TOTAL ACTIF	5 374,4	4 494,3
Passifs sectoriels		
Provisions (courant et non courant)	95,8	99,7
Montants dus aux clients (contrats de construction et de VEFA)	81,6	17,8
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	433,3	367,6
Dettes diverses	630,9	662,2
Total passifs sectoriels	1 241,6	1 147,3
Autres passifs non sectoriels	4 132,8	3 347,0
TOTAL PASSIF	5 374,4	4 494,3

INFORMATION PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

<i>(en M€)</i>	France		Europe	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
Actifs sectoriels	4 179,9	3 265,5	330,5	332,4
Passifs sectoriels	1 223,7	1 117,9	17,9	29,4
Investissements corporels et incorporels & immeubles de placement	664,9	170,1	4,3	1,4

34 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

➤ Prise de contrôle de l'Immobilière Mr. Bricolage

Suite à l'acquisition complémentaire de 63% du capital de l'Immobilière Mr. Bricolage en date du 1er janvier 2008 pour un montant de 40,8 millions d'euros hors droits et à la conversion des ORA de la société, ICADE détient 95% du capital de l'Immobilière Mr. Bricolage et consolide la société par intégration globale à compter du 1er janvier 2008.

35 PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

(en M€)	31 décembre 2007				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	116,5	124,2	73,3	209,6	(42,2)
Sociétés de promotion immobilière	7,9	307,7	25,0	273,7	18,3
Autres sociétés	127,5	13,2	124,4	22,4	(7,9)

(en M€)	31 décembre 2006				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	510,0	29,2	59,0	286,9	193,4
Sociétés de promotion immobilière	130,5	217,1	17,7	312,6	17,3
Autres sociétés	22,9	20,8	15,7	20,8	7,1

(en M€)	31/12/2007		31/12/2006	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Sociétés foncières	41,6	(20,5)	44,4	(35,5)
Sociétés de promotion immobilière	266,8	(255,4)	203,8	(185,9)
Autres sociétés	37,2	(44,5)	25,8	(23,6)

ENGAGEMENTS DANS LE CAPITAL DES COENTREPRISES

(en M€)	31 décembre 2007			31 décembre 2006		
	% d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par ICADE	% d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par ICADE
Sociétés foncières	33,09%	99,3	32,9	33,33%	56,6	18,9
Sociétés de promotion immobilière	50,30%	0,2	-	30,31%	7,6	2,3
Autres sociétés	30,10%	7,5	2,3	23,20%	3,1	0,7

PASSIFS EVENTUELS DES COENTREPRISES

(en M€)	31 décembre 2007			31 décembre 2006		
	Passifs éventuels encourus par ICADE au titre de sa participation dans les co-entreprises	Quote-part de responsabilité d'ICADE sur les passifs éventuels des co-entreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'ICADE sur les passifs des autres co-entrepreneurs	Passifs éventuels encourus par ICADE au titre de sa participation dans les co-entreprises	Quote-part de responsabilité d'ICADE sur les passifs éventuels des co-entreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'ICADE sur les passifs des autres co-entrepreneurs
Sociétés foncières		14,5	180,1			230,6
Sociétés de promotion immobilière		4,9	119,6			193,6
Autres sociétés			147,2			22,2

36 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

(en M€)	31 décembre 2007		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2006	(0,3)		(0,3)
Part dans le résultat de l'exercice	0,3		0,3
Dividendes versés			
Effet des variations de périmètre	(0,1)		(0,1)
Autres mouvements			
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/07	(0,1)		(0,1)

37 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Dénomination sociale	Forme juridique	SIREN	Code postal	Localité	31/12/2007			2006
					% détent* directe	% intérêt	Méthode de consolid*	% intérêt
ICADE	SA	542 040 092	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE FONCIER DEVELOPPEMENT	SNC	488 710 922	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
PARIS NORD EST	SAS	477 944 292	75019	PARIS	30,00	30,00	IP	30,00
ICADE 2	SAS	450 539 234	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
FONCIERE								
LOGEMENT								
Icade Commerces SAS	SAS	440 544 112	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	99,57
Société Anonyme pour la Construction de Logements Economiques (SACLE)	SAS				-	-	-	100,00
<u>SCI locatives</u>								
BAS LONGCHAMPS	SCI	383 890 936	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	99,90
DE NORMANDIE	SCI	784 298 945	75019	PARIS	-	-	-	100,00
DU RHONE	SCI	330 297 169	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
EPINAY SUR SEINE	SCI	784 299 141	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	96,52
NOCAZE	SCI	784 298 036	75019	PARIS	-	-	-	100,00
NOROISE (LA)	SCI	329 243 471	75019	PARIS	-	-	-	100,00
PAYS DE LOIRE	SCI	786 148 452	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
RILLIEUX CREPIEUX	SCI	309 516 417	75019	PARIS	-	-	-	100,00
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	SCI	784 298 879	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
SARCELLES	SCI	784 299 208	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	94,90
SCIC RESIDENCES	SCI	394 581 284	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
SELOGE	SCI	784 299 307	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
VENISSIEUX GDES TERRES DES VIGNES	SCI	353 107 485	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
PARCS TERTIAIRES								
68 VICTOR HUGO	SCI	432 314 847	93200	SAINT DENIS	100,00	100,00	IG	82,67
BASSIN NORD	SCI	422 733 402	93214	ST DENIS LA PLAINE	50,00	50,00	IP	41,33
BATI GAUTIER	SCI	343 383 881	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
CFI	SAS	542 087 119	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
PARC DU MILLENAIRE	SNC	414 797 324	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
PARC DU MILLENAIRE	SCI	433 734 704	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
PDM 1	SCI	440 421 865	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
PDM 2	SCI	440 422 145	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
PDM 3	SCI	440 423 069	93214	ST DENIS LA PLAINE	100,00	100,00	IG	82,67
SERAEL	SA	722 004 363	75013	PARIS	100,00	99,45	IG	82,21
SEVERINE	SCI	477 984 504	93214	ST DENIS LA PLAINE	60,00	60,00	IG	49,60

Dénomination sociale	Forme juridique	SIREN	Code postal	Localité	31/12/2007			2006
					% détent* directe	% intérêt	Méthode de consolid*	% intérêt
BUREAUX								
1 TERRASSE BELLINI	SCI	430 191 460	75008	PARIS	33,33	33,33	IP	31,58
114 AV DES CHAMPS ELYSEES	SCI	353 518 905	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
31-33 RUE DE MOGADOR	SCI	415 255 488	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
3-5 AVENUE FRIEDLAND	SCI	389 169 616	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
69 BLD HAUSSMANN	SCI	397 520 271	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
CAMILLE DESMOULINS	SCI	424 526 390	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	404 314 932	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
MORIZET	SCI	434 038 188	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
TOUR DESCARTES	SAS	411 405 707	75008	PARIS	33,33	33,33	IP	31,58
VILLEJUIF	SCI	490 755 469	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	94,75
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	494 550 379	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	-
SAS ODYSSEUM	SAS	428 788 525	75116	PARIS	50,00	50,00	IP	-
ICADE TOUR DESCARTES	SAS	498 494 772	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	-
EQUIPEMENT PUBLIC ET SANTE								
CENTRE DES ARCHIVES DIPLOMATIQUES	SCI	492 030 630	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	22,00	22,00	IP	22,00
POLICE DE MEAUX	SCI	490 624 590	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	99,80
SCI DE LA VISION	SCI	482 700 242	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	22,00	22,00	IP	22,00
LES TOVETS	SCI	482 019 965	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
SCI COMMISSARIAT DE NICE LES MOULINS	SCI	493 995 963	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	50,00	50,00	IP	-
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE		493 399 562	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	-
SAS BRAU-TAPIE	SAS	318 251 600	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	-
SCI 2 RUE ROLAND BUTHIER	SCI	478 918 600	28300	MAINVILLIERS	100,00	100,00	IG	-
SCI DU LARRY	SCI	413 421 645	45160	OLIVET	100,00	100,00	IG	-
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	500 655 071	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	-
SIIC INVEST								
SIIC INVEST	SA	434 796 587	75008	PARIS	89,65	89,65	IG	-
HC INVESTISSEMENT	SCI	481 389 054	75008	PARIS	100,00	89,65	IG	-
SCI ZEUGMA	SCI	434 781 233	13340	ROGNAC	100,00	89,65	IG	-
SCI XM CLERMONT FERRAND	SCI	483 426 995	75019	PARIS	100,00	89,65	IG	-
FONCIERES - ALLEMAGNE								
ICADE REIT	BV		1079	LH AMSTERDAM	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH	HRB 103251 B	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM AHRENSDORF GMBH	GMBH	HRB 97395	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 8 GMBH	GMBH	HRB 97379	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH	HRB 97380	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH	HRB 97393	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM FRANKENALLEE GMBH	GMBH	HRB 97386	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 3 GMBH	GMBH	HRB 97387	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH	HRB 97388	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97381	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00

<i>Dénomination sociale</i>	<i>Forme juridique</i>	<i>SIREN</i>	<i>Code postal</i>	<i>Localité</i>	31/12/2007			2006
					<i>% détent* directe</i>	<i>% intérêt</i>	<i>Méthode de consolid*</i>	<i>% intérêt</i>
ICADE REIM HOHENZOLLERN DAMM GMBH	GMBH	HRB 97391	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 1) GMBH	GMBH	HRB 97382	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 2) GMBH	GMBH	HRB 97383	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 3) GMBH	GMBH	HRB 97384	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 4) GMBH	GMBH	HRB 97385	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM KOCHSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97389	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97396	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM RHINSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97392	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97394	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM TURLLENSTRASSE GMBH	GMBH	HRB 97390	20095	HAMBOURG	100,00	100,00	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbh	GMBH	HRB 18062 P	12529	SCHONEFELD	100,00	100,00	IG	94,90
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG		HRA 3791P	12529	SCHONEFELD	100,00	100,00	IG	99,74

Dénomination sociale	Forme juridique	SIREN	Code postal	Localité	31/12/2007			2006
					% détent* directe	% intérêt	Méthode de consolid.	% intérêt
PROMOTION								
GROUPE ICADE CAPRI								
Répartition par mode de consolidation								
ICADE CAPRI (87 stés)		784 606 576	75019	PARIS			IG	
ICADE CAPRI (47 stés)		784 606 576	75019	PARIS			IP	
ICADE CAPRI (11 stés)		784 606 576	75019	PARIS			MEE	
<i>OPERA CONSTRUCTION</i>								
OPERA CONSTRUCTION (75 stés)		315 829 507	67450	MUNDOLSHEIM			IG	
OPERA CONSTRUCTION (31 stés)		315 829 507	67450	MUNDOLSHEIM			IP	
ICADE TERTIAL								
22/24 RUE DE LAGNY	SCI	444 170 575	75008	PARIS	51,00	51,00	IP	51,00
AMENAGEMENT CROIX DE BERNY	SARL	449 159 656	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	62,70	62,70	IG	62,70
ANTONY PARC II	SCI	450 202 874	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
ESPACE MARCEAU	SCI	434 111 282	75008	PARIS	51,00	51,00	IP	51,00
ICADE TERTIAL	SAS	423 457 589	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
LES PORTES D'ARCUEIL A	SNC	453 191 538	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
LES PORTES D'ARCUEIL B	SNC	453 470 593	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
LES PORTES D'ARCUEIL C	SNC	453 470 601	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
MONTRouGE CAP SUD	SCI	489 904 284	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	50,00	50,00	IP	50,00
NERUDA FONTANOTS	SCI	437 616 873	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
NICE 400 PROMENADE des ANGLAIS	SCI	441 592 672	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	-	-	-	50,00
ODYSSEUM 2	SCI	423 607 746	34695	MONTPELLIER CEDEX	77,00	77,00	IG	77,00
PARIS BERTHELOT	SCI	443 428 156	75008	PARIS	50,00	50,00	IP	25,00
PB 31 PROMOTION	SNC	432 015 329	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	50,00	50,00	IP	50,00
PORTES DE CLICHY	SCI	482 494 515	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	50,00	50,00	IP	50,00
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS	478 807 845	75008	PARIS	50,00	50,00	IP	50,00
VILLEJUIF GUIPONS	SCI	483 408 225	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	494 342 827	75784	PARIS	50,00	50,00	IP	
ICADE TERTIAL REGIONS	SAS	492 484 803	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	-

<i>Dénomination sociale</i>	<i>Forme juridique</i>	<i>SIREN</i>	<i>Code postal</i>	<i>Localité</i>	31/12/2007			2006
					<i>% détent* directe</i>	<i>% intérêt</i>	<i>Méthode de consolid*</i>	<i>% intérêt</i>
ICADE G3A								
ICADE G3A	SASU	339 216 046	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	440 233 682	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
FRANCE OUEST PROMOTION	SNC	443 022 199	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	484 211 693	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
ICADLEO	SNC	479 515 783	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	66,67	66,67	IG	66,67
LES BUREAUX DE L'ILE DE NANTES	SNC	449 710 946	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	100,00	100,00	IG	100,00
NORD PROMOTION	SNC	428 767 891	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	-	-	-	100,00
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	481 260 107	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	50,00	50,00	IP	50,00
SNC ILE SEGUIN 6	SNC	495 177 081	75008	PARIS	50,00	50,00	IP	-
SNC SAMICADE	SNC		97351	MATOURY	50,00	50,00	IP	-

Dénomination sociale	Forme Juridique	SIREN	Code Postal	Localité	31/12/2007			2006
					% déten [•] directe	% intéret	Méthode de consolid [•]	% intéret
SERVICE								
SERVICES - ESPAGNE								
IMSI EUROGEM IBERICA	SA	20677	08036	BARCELONE	100,00	100,00	IG	100,00
INMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA	45B10975	08037	BARCELONE	100,00	100,00	IG	100,00
FINCAS ANZIZU	SARL	B59 312 611	08010	BARCELONE	90,00	90,00	IG	90,00
RESA	SA	24281 Folio 95	08036	BARCELONE	67,00	67,00	IG	67,00
SERVICES - ITALIE								
ICADE ITALIA (ex IMMOGEST)	SPA	1 702 358	20139	MILAN	100,00	100,00	IG	100,00
NEWREAL	SRL	1 084 518		ROME	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ITALIA AGENCY					100,00	100,00	IG	100,00
SERVICES - BELGIQUE								
ICADE BENELUX (ex EURIS FM)	SPRL		1080	BRUXELLES	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ARCOBA								
ICADE ARCOBA	SAS	393 656 822	94120	FONTENAY S/BOIS	100,00	100,00	IG	100,00
GETCI	SAS	330 357 419	69003	LYON	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE CONSEIL								
ICADE CONSEIL	SAS	429 356 751	75009	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	429 439 359	75009	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE PFM								
ICADE EUROGEM	SAS	402 822 019	93538	AUBERVILLIERS CEDEX	100,00	100,00	IG	100,00
FACIMALP	SAS	442 602 363	69800	SAINT PRIEST	85,00	85,00	IG	85,00
ICADE GESTEC RS (ex GESTEC RS CONSULTANTS)	SAS	437 985 807	93300	AUBERVILLIERS	100,00	100,00	IG	100,00
I LABOR	SNC	407 939 180	93300	AUBERVILLIERS	-	-	-	100,00
I PORTA SAS	SAS	453 846 271	93300	AUBERVILLIERS	100,00	100,00	IG	99,75
ICADE GESTION TERTIAIRE	SASU	484 882 642	92800	PUTEAUX	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE SURETIS	SAS	439 291 170	93300	AUBERVILLIERS	100,00	100,00	IG	100,00
IMOP	SAS	402 068 282	33000	BORDEAUX LAC	100,00	100,00	IG	100,00
ISIS FACILITIES	SAS	451 810 493	33300	BORDEAUX LAC AUBERVILLIERS	55,00	55,00	IG	55,00
KLEBER FM	SAS	442 386 199	93538	CEDEX AUBERVILLIERS	100,00	100,00	IG	100,00
MANUTRA	SAS	054 804 067	93538	CEDEX AUBERVILLIERS	-	-	-	100,00
MANUTRA SECURITE	SARL	380 665 596	93538	CEDEX	-	-	-	100,00
MONTPARNASSE SERVICES	SARL	408 789 865	92800	PUTEAUX	100,00	100,00	IG	99,80
PROTERTIA FM	SAS	433 466 323	75008	PARIS	49,00	49,00	IP	49,00
STHAL	SNC	308 218 924	77000	MELUN	-	-	-	50,00

<i>Dénomination sociale</i>	<i>Forme Juridique</i>	<i>SIREN</i>	<i>Code Postal</i>	<i>Localité</i>	31/12/2007			2006
					<i>% détent* directe</i>	<i>% intérêt</i>	<i>Méthode de consolid*</i>	<i>% intérêt</i>
CABINET VILLA	SAS	622 008 241	75008	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
EURO CAMPUS	SARL	419 719 695	75019	PARIS	60,00	60,00	IG	60,00
ICADE EUROSTUDIOMES	SASU	350 599 676	75019	PARIS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ADB (ex GFF)	SASU	388 965 972	92800	PUTEAUX	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE SETRHI								
ICADE SETRHI - SETAE	SAS	304 263 155	69760	LIMONEST	100,00	100,00	IG	100,00

IG = Intégration globale

IP = Intégration proportionnelle

MEE = Mise en équivalence

38 LISTE DES NORMES ET INTERPRETATIONS NON APPLIQUEES

NORMES ET INTERPRETATIONS	Date d'adoption par l'Union Européenne	Date d'adoption obligatoire
IFRS 8 : Secteurs opérationnels	21 novembre 2007	1er janvier 2009

Cette norme d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2007 n'a pas été appliquée par ICADE pour établir les comptes consolidés.

La norme IFRS 3 «Regroupements d'entreprises » révisée et l'amendement consécutif d'IAS 27 «Etats financiers consolidés et individuels » ont été publiés par l'IASB le 10 janvier 2008. Sous réserve de leur adoption par l'Union Européenne, les amendements de ces normes seront d'application obligatoire au 1er juillet 2009, avec une application anticipée possible à compter des exercices ouverts après le 30 juin 2007.