

1. États financiers consolidés

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

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021 ^(a)
Chiffre d'affaires	8.1.	1 815,6	1 660,9
Autres produits liés à l'activité		145,8	131,2
Produits des activités opérationnelles		1 961,4	1 792,1
Achats consommés		(861,1)	(753,2)
Services extérieurs		(259,9)	(238,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6,3)	(2,3)
Charges de personnel, intéressement et participation		(155,3)	(143,1)
Autres charges liées à l'activité		(28,5)	(29,6)
Charges des activités opérationnelles		(1 311,1)	(1 166,6)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		650,3	625,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(21,8)	(20,5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3	(267,1)	163,4
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		3,0	0,5
Résultat sur acquisitions		(0,8)	(1,2)
Résultat sur cessions		5,0	45,8
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.	14,0	(12,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		382,5	800,6
Coût de l'endettement financier net		(103,5)	(101,5)
Autres produits et charges financiers		(30,7)	(54,4)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4.	(134,1)	(155,9)
Charge d'impôt	10.1.	(26,5)	(8,4)
Résultat net des activités poursuivies		221,9	636,4
Résultat des activités abandonnées		-	0,7
RÉSULTAT NET		221,9	637,0
□ Dont résultat net, part du Groupe		54,1	400,1
Dont activités poursuivies		54,1	399,5
Dont activités abandonnées		-	0,7
□ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		167,8	236,9
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	0,71 €	5,33 €
□ Dont activités poursuivies par action		0,71 €	5,33 €
□ Dont activités abandonnées par action		-	0,01 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	0,71 €	5,33 €
□ Dont activités poursuivies par action		0,71 €	5,32 €
□ Dont activités abandonnées par action		-	0,01 €

(a) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne « Services extérieurs » vers la ligne « Autres produits liés à l'activité » (cf. note 8.1).

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2022	2021
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	221,9	637,0
Autres éléments du résultat global :		
□ Recyclables en compte de résultat - couverture des flux de trésorerie	166,5	58,8
Variation de juste valeur	167,6	37,9
Impôts sur variation de juste valeur	(0,1)	-
Recyclage par résultat	(1,0)	20,8
□ Non recyclables en compte de résultat	2,9	3,0
Écarts actuariels	3,4	3,7
Impôts sur écarts actuariels	(0,5)	(0,7)
Total autres éléments du résultat global	169,4	61,8
□ Dont transféré dans le résultat net	(1,0)	20,8
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	391,3	698,9
□ Dont résultat global, part du Groupe	185,6	453,3
□ Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	205,7	245,5

État de la situation financière consolidée

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Goodwills	9.1.	54,9	45,3
Autres immobilisations incorporelles	9.1.1.	29,4	22,2
Immobilisations corporelles	9.1.2.	53,6	44,3
Immeubles de placement nets	5.1.1.	14 834,4	15 183,6
Titres mis en équivalence	9.2.	128,3	132,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	23,0	21,2
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	82,0	75,8
Dérivés actifs	6.1.3.	155,1	3,8
Actifs d'impôts différés	10.3.	11,0	8,1
ACTIFS NON COURANTS		15 371,8	15 537,0
Stocks et en-cours	8.2.2.	816,2	556,4
Actifs sur contrats	8.2.3.	122,7	103,9
Créances clients	8.2.3.	173,5	147,9
Créances d'impôts		9,8	11,3
Créances diverses	8.2.4.	377,8	300,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	114,1	110,8
Dérivés actifs	6.1.3.	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	1 084,6	655,7
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	147,5	185,1
ACTIFS COURANTS		2 846,4	2 072,0
TOTAL DES ACTIFS		18 218,2	17 608,9
Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	7.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 514,3	2 593,5
Actions propres		(33,9)	(39,1)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	125,7	(3,0)
Autres réserves		3 811,5	3 654,0
Résultat net part du Groupe		54,1	400,1
Capitaux propres - part du Groupe		6 587,9	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1.	2 096,6	1 917,5
CAPITAUX PROPRES		8 684,5	8 639,4
Provisions	11.1.	22,2	26,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	6 815,4	6 501,0
Dettes de location	8.3.	54,2	46,2
Dettes d'impôts		7,8	8,8
Passifs d'impôts différés	10.3.	28,6	10,6
Autres passifs financiers		74,6	72,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,8	16,7
PASSIFS NON COURANTS		7 003,5	6 682,7
Provisions	11.1.	59,9	49,5
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	1 144,6	1 126,2
Dettes de location	8.3.	8,7	8,2
Dettes d'impôts		11,4	15,1
Passifs sur contrats	8.2.3.	69,4	51,8
Dettes fournisseurs		680,8	519,4
Dettes diverses	8.2.4.	549,9	510,2
Autres passifs financiers		3,1	2,9
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	1,3
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	2,3	2,3
PASSIFS COURANTS		2 530,1	2 286,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		18 218,2	17 608,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		221,9	637,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions		34,4	40,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement		267,1	(163,4)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(1,6)	21,9
Autres produits et charges calculés		16,2	5,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(20,7)	(25,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(0,4)	(26,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(14,0)	12,9
Dividendes reçus		(0,2)	(0,6)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		502,7	502,9
Coût de la dette financière nette		93,4	97,0
Charge d'impôt		26,5	8,3
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		622,6	608,1
Intérêts payés		(99,7)	(103,0)
Impôt payé		(19,3)	(7,5)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle ^(a)	8.2.1.	(190,8)	31,5
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		312,9	529,1
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(547,1)	(1 026,7)
▣ cessions		653,1	380,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(5,6)	(29,6)
Variation des créances financières		2,0	1,8
Investissements opérationnels		102,4	(674,2)
Titres de filiales			
▣ acquisitions		(33,2)	(232,7)
▣ cessions		0,0	60,5
▣ incidences des variations de périmètre		16,6	1,3
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
▣ acquisitions		10,1	5,6
▣ cessions		0,7	0,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(5,2)	(6,4)
Investissements financiers		(10,9)	(171,8)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		91,5	(846,0)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital ^(a)			
		89,8	65,3
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4	(317,8)	(196,1)
▣ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(95,9)	(83,2)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,1)	0,2
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(0,0)	(1,6)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(324,0)	(215,5)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 771,6	1 515,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(1 426,8)	(1 561,5)
Remboursements des dettes de location			
		(8,7)	(7,8)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		7,6	42,7
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	343,7	(11,1)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		19,7	(226,6)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		424,1	(543,5)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		542,3	1 085,7
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		966,3	542,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		1 084,0	655,6
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(117,7)	(113,3)
TRÉSORERIE NETTE		966,3	542,3

(a) En 2022, l'OPPCI IHE a réalisé une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros dont 71,5 millions d'euros souscrits par les participations ne donnant pas le contrôle. Les fonds ont été versés par les actionnaires en 2021.

Icade Santé a réalisé une augmentation de capital de 44,0 millions d'euros dont 18,3 millions d'euros souscrits par les participations ne donnant pas le contrôle.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES PUBLIÉS AU 31/12/2020	113,6	2 644,4	(39,2)	(53,1)	3 798,5	6 464,1	1 692,3	8 156,3
Résultat net					400,1	400,1	236,9	637,0
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				29,6		29,6	8,3	37,9
▣ Recyclage par résultat				20,6		20,6	0,2	20,8
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					3,7	3,7		3,7
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,7)	(0,7)		(0,7)
Résultat global				50,2	403,1	453,3	245,5	698,9
Dividendes versés		(148,8)			(147,9)	(296,7)	(84,2)	(380,9)
Augmentation de capital ^(a)	2,6	98,0			(0,0)	100,6	64,0	164,5
Actions propres			0,2			0,2		0,2
Autres					0,4	0,4		0,4
CAPITAUX PROPRES PUBLIÉS AU 31/12/2021	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4
Résultat net					54,1	54,1	167,8	221,9
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				129,6		129,6	38,0	167,6
▣ Impôts sur variation de juste valeur				(0,1)		(0,1)	(0,0)	(0,1)
▣ Recyclage par résultat				(0,9)		(0,9)	(0,1)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					3,3	3,3	0,1	3,4
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,5)	(0,5)		(0,5)
Résultat global				128,7	57,0	185,6	205,7	391,3
Dividendes versés		(79,3)			(238,6)	(317,8)	(98,0)	(415,8)
Augmentation de capital ^(b)							89,8	89,8
Actions propres ^(c)			5,2		(5,3)	(0,1)		(0,1)
Autres ^(d)					(1,6)	(1,6)	(18,5)	(20,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5

(a) En 2021, dans le cadre du paiement d'une fraction du dividende en actions, Icade SA a procédé à la création de 1 698 804 actions nouvelles.

(b) L'accroissement des participations ne donnant pas le contrôle correspond à la part des minoritaires dans les augmentations de capital réalisées par l'OPPCI IHE et Icade Santé (cf. note 7.3).

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 537 554 au 31 décembre 2021 à 456 679 au 31 décembre 2022.

(d) Au 31 décembre 2022, les autres incidences affectant les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les variations de périmètre, notamment l'échange croisé des titres Oriant et Factor E et l'acquisition du groupe M&A détaillées à la note 2.2.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Note 1. Principes généraux	265	Note 8. Données opérationnelles	288
1.1. Informations générales	265	8.1. Produits des activités ordinaires	288
1.2. Référentiel comptable	265	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	289
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	266	8.3. Dettes de location	292
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2022	267	Note 9. Autres actifs non courants	293
2.1. Contexte économique	267	9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	293
2.2. Investissements et cessions	267	9.2. Titres mis en équivalence	295
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net	267	Note 10. Impôts sur les résultats	296
2.4. Distribution de dividendes	267	10.1. Charge d'impôt	298
Note 3. Périmètre de consolidation	268	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	298
Note 4. Information sectorielle	269	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	298
4.1. Résultats sectoriels	270	Note 11. Provisions	299
4.2. État de la situation financière sectorielle	270	11.1. Provisions	299
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	270	11.2. Passifs éventuels	299
Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	271	Note 12. Rémunérations et avantages au personnel	299
5.1. Patrimoine immobilier	271	12.1. Avantages à court terme	300
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	273	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	300
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	276	12.3. Paiements fondés sur des actions	302
Note 6. Financement et instruments financiers	277	12.4. Effectifs	304
6.1. Structure financière et contribution au résultat	277	Note 13. Autres Informations	304
6.2. Gestion des risques financiers	282	13.1. Parties liées	304
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	284	13.2. Engagements hors bilan	305
Note 7. Capitaux propres et résultat par action	285	13.3. Événements postérieurs à la clôture	308
7.1. Capital social et actionnariat	285	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	309
7.2. Dividendes	286	13.5. Périmètre	310
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	286		
7.4. Résultat par action	287		

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

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

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2022 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2022, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2021 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un premier arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2023 complété par un nouvel arrêté du 13 mars 2023, afin d'inclure la note 13.3 relative aux événements postérieurs à la clôture.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022

- Amendements à la norme IFRS 3 « Mise à jour du cadre conceptuel ».
- Améliorations annuelles des IFRS – cycle 2018-2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- Amendements à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat ».
- Amendements à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ».

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

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 – Immobilisations incorporelles).

L'IASB a validé en avril 2021 la position de l'IFRS IC portant sur les critères de capitalisation en immobilisations incorporelles des coûts de configuration et d'adaptation des logiciels acquis en mode SaaS. Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles, les autres étant constatées en charges. Le Groupe a finalisé ses analyses et n'a pas constaté d'impact significatif sur ses états financiers lié à cette position de l'IFRS IC.

- IFRS 9 « Instruments financiers » et IAS 20 « Subventions publiques ».
- IAS 7 « États des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions ».
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels ».

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2022

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2023 et adoptés par l'Union européenne

- Amendements à la norme IAS 1 « Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables ».

Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (*material* au sens d'IAS 1). Le *Practice Statement 2 Making materiality judgements* est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.

- Amendements à la norme IAS 8 « Définition d'une estimation comptable ».

Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- Amendements à la norme IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ».

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

- Norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (en remplacement d'IFRS 4).
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 « Première application, informations comparatives ».

Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022 mais non encore adoptés par l'Union européenne

- Amendements à la norme IAS 1 « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ».

Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.

- Amendement à la norme IFRS 16 « Passif de location dans le cadre d'une cession-bail ».

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1^{er} janvier 2024.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 8.2) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes et de la volatilité sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2022.

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

La direction a exercé son jugement pour :

- la détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;
- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location-financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- la qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

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

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas carbone très ambitieuse depuis plusieurs années et il l'a renforcé avec la définition d'objectif par *business line* à l'horizon 2030 (- 60 % pour la Foncière Tertiaire, - 37 % pour la Foncière Santé et - 41 % pour la Promotion).

Le Groupe l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone.

À cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1 « Missions d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2022 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2022, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa stratégie de financement durable suite à la mise en place, dès fin 2021, d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes tel que détaillé dans la note 6.1 « Structure financière et contribution au résultat ».

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2022

2.1. Contexte économique

Les états financiers du Groupe au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqués par une reprise de l'activité mondiale post-crise de la Covid-19, accentués par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré, de surcroît, de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie des trois activités du Groupe, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, le Groupe s'adapte au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissement du Groupe.

Poursuivant les mesures gouvernementales de soutien au pouvoir d'achat, le Groupe a octroyé des primes à 53 % de ses salariés gagnant jusqu'à trois fois le smic. Le Groupe a également mis en place un plan de sobriété énergétique de ses immeubles et a répercuté, quand cela était possible, la hausse de ses coûts à travers l'indexation de ses loyers et l'augmentation du prix de vente de ses programmes immobiliers.

2.2. Investissements et cessions

Foncière Tertiaire

- Les investissements de la Foncière Tertiaire (324,1 millions d'euros) ont été principalement réalisés au travers d'opérations en développement telles que Jump à Saint-Denis, Edenn à Nanterre Préfecture, le Village des Athlètes à Saint-Ouen, Grand Central à Marseille et Champs-Élysées à Paris.
- Les cessions réalisées au cours de la période s'élèvent à 557,4 millions d'euros avec la vente du Millénaire 4 à Aubervilliers, de l'ensemble Gambetta à Paris 19^e arrondissement et d'Axe 13 à la Défense ;
- Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé de titres des deux actifs Oriantz et Factor E situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition de 34,7 % de Oriantz portant la détention d'Icade à 100 % et par la cession de 65,3 % des titres Factor E à Covivio.

Foncière Santé

- Les investissements de la Foncière Santé (241,7 millions d'euros) ont été principalement réalisés en France (92,7 millions d'euros) et dans le sud de l'Europe (en Espagne pour 69,3 millions d'euros et en Italie pour 62,4 millions d'euros).
- La Foncière Santé a notamment réalisé la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France pour près de 78 millions d'euros à un niveau de plus-value de près de 10 % par rapport aux dernières expertises, confortant la solidité de ces dernières mais aussi la poursuite de l'attractivité de cette classe d'actif.

Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de la période.

Promotion

L'activité est restée très dynamique en 2022 avec plus de 70ancements d'opérations dans le résidentiel et de belles opérations dans le tertiaire.

Le 29 avril 2022, Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A (promoteur régional opérant dans la région de Montpellier, constitué de plusieurs entités juridiques), et détient 50,1 % du capital et des droits de vote. Les actionnaires vendeurs conservent, au 31 décembre 2022, 49,9 % de capital de M&A (cf. notes 3 et 9.1.1).

Par ailleurs, Icade Promotion a porté sa participation dans Arkadea de 50 % à 100 % par acquisition de la totalité des titres détenus par Poste Immo Développement (cf. note 3).

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours de l'année 2022 le Groupe a notamment procédé :

- à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500,0 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 % ;
- au remboursement anticipé d'une souche de son emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2023, pour un montant de 279,2 millions d'euros, pour lequel un montant associé de 15,2 millions d'euros de pénalités a été versé ;
- à la mise en place :
 - d'un « Bridge to Bond » chez Icade Santé de 300 millions d'euros totalement utilisé au 31 décembre 2022,
 - de lignes de crédit « RCF » Icade Santé, non tirées au 31 décembre 2022, d'un montant de 400,0 millions d'euros en substitution des 270,0 millions d'euros de lignes Icade remboursées par anticipation.

Une revue complète est fournie dans la note 6 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 22 avril 2022 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 4,20 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,10 euros par action en numéraire, le 2 mars 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ;
- le versement du solde, soit 2,10 euros par action, intervenu le 6 juillet 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

Une analyse est fournie dans la note 7 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe.

Note 3. Périmètre de consolidation

Principes comptables

Principes de consolidation

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

Filiales

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

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

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

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

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

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

Coentreprises et entreprises associées

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

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

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

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

Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles

de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.

Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

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

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

Activités abandonnées

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

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de

cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

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

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

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

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

- Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A en avril 2022, avec une détention de 50,1 % des actions et des droits de vote.

L'existence d'une option croisée de vente et d'achat, portant sur 15,2 % du capital à horizon 2023, porte le pourcentage d'intérêt du Groupe dans cette nouvelle entité à 65,3 % au 31 décembre 2022.

La juste valeur de l'actif net réévalué part du Groupe est estimée à 15,6 millions d'euros à la date de prise de contrôle, et un goodwill provisoire de 9,8 millions d'euros a été comptabilisé. Le Groupe dispose de 12 mois pour finaliser ses analyses.

Par ailleurs, Icade Promotion détient une option sur les 34,7 % restant à horizon 2025. Cette option a été valorisée et comptabilisée en dettes par capitaux propres pour un montant de 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

- Icade Promotion a porté sa participation dans Arkadea de 50 % à 100 % par acquisition de la totalité des titres détenus par Poste Immo Développement au cours du quatrième trimestre 2022. Consécutivement, Arkadea qui était consolidé par mise en équivalence en 2021 est consolidé postérieurement à l'acquisition selon la méthode de l'intégration globale. Cette opération n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

- Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé de titres des deux actifs Oriantz et Factor E situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition de 34,7 % d'Oriantz portant la détention d'Icade à 100 % et par la cession des 65,3 % des titres Factor E à Covivio.

- Les autres évolutions du périmètre de consolidation sur l'exercice proviennent principalement des créations et des dissolutions d'entités juridiques sur l'exercice.

La contribution des sociétés acquises en 2022 au chiffre d'affaires et au résultat net du Groupe est non significative, pour les périodes allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine.

Note 4. Information sectorielle

Principes comptables

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

Le Groupe est structuré en fonction de ses trois métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces trois métiers, qui correspondent aux trois secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

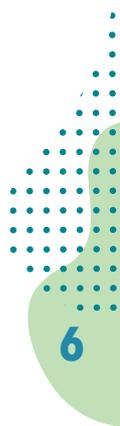
- l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;

- l'activité de **Foncière Santé** qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;

- l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

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

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



4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	395,4	407,9	360,7	324,3	1 077,1	944,2	(17,6)	(15,5)	1 815,6	1 660,9
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	298,9	305,2	321,1	293,4	43,7	32,9	(13,3)	(6,1)	650,3	625,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(107,3)	202,6	447,2	571,0	53,8	30,3	(11,1)	(3,3)	382,5	800,6
RÉSULTAT FINANCIER	(76,0)	(106,1)	(44,1)	(40,2)	(14,2)	(9,8)	0,1	0,1	(134,1)	(155,9)
RÉSULTAT NET	(198,7)	95,2	398,8	528,7	32,8	15,7	(11,0)	(2,5)	221,9	637,0
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4,8)	10,6	166,0	221,5	6,6	4,8	-	-	167,8	236,9
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	(193,9)	84,6	232,7	307,2	26,3	10,8	(11,0)	(2,5)	54,1	400,1

En 2022, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 97,2 % en France (98,4 % en 2021), à 1,2 % en Allemagne à 0,9 % en Italie, à 0,6 % au Portugal et à 0,1 % en Espagne.

Le chiffre d'affaires à l'international, réalisé exclusivement par la Foncière Santé, représente 13,9 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2022 de ce métier.

4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	7 902,0	8 527,0	6 932,4	6 656,6	-	-	(1 178,9)	(977,8)	14 834,4	15 183,6
Autres actifs	3 744,4	3 236,8	(924,6)	(1 115,5)	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	3 383,7	2 425,3
TOTAL DES ACTIFS	11 646,4	11 763,8	6 007,8	5 541,1	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	18 218,2	17 608,9
Capitaux propres, part du Groupe	5 314,8	5 610,2	1 197,3	1 046,5	115,9	94,2	(40,1)	(29,1)	6 587,9	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	179,6	199,4	1 906,0	1 708,1	11,1	10,0	-	-	2 096,6	1 917,5
Dettes financières	5 677,7	5 520,0	2 791,6	2 493,5	630,1	460,2	(1 139,4)	(846,4)	7 960,0	7 627,2
Autres passifs	474,3	434,2	112,9	293,0	985,7	717,4	0,6	(102,3)	1 573,7	1 342,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	11 646,4	11 763,8	6 007,8	5 541,1	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	18 218,2	17 608,9

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

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie :										
■ acquisitions	(293,9)	(517,3)	(242,6)	(502,6)	(10,6)	(6,8)	-	-	(547,1)	(1 026,7)
■ cessions	557,9	376,5	95,2	3,8	-	-	-	-	653,1	380,3

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

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

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant

une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 5.1.2), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

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

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

Droits d'utilisation des baux à construction

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

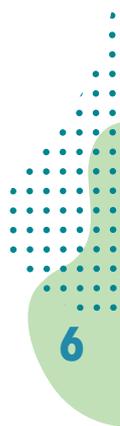
La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

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

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

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



ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

(en millions d'euros)		31/12/2021	Acquisitions	Travaux ^(a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements ^(b)	31/12/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		15 183,6	231,5	333,6	(495,6)	(271,2)	(147,5)	14 834,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.3.	15 183,6	231,5	333,6	(495,6)	(271,2)	(147,5)	14 834,4
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(c)	9.2.2.	107,0	-	0,7	-	(6,9)	-	100,8
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	5.1.2.	185,1	-	0,1	(185,1)	-	147,5	147,5
Créances financières et autres actifs		74,9	-	-	-	-	(2,2)	72,8
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	231,5	334,3	(680,7)	(278,1)	(2,2)	15 155,4
Répartition du patrimoine :								
Bureaux		6 780,5	67,5	178,4	(569,1)	(356,1)	-	6 101,2
Parcs d'affaires		1 771,9	-	71,1	-	(40,2)	-	1 802,9
Autres actifs		341,6	1,3	5,8	(23,4)	(4,2)	(2,2)	318,9
Foncière Tertiaire		8 894,0	68,8	255,3	(592,5)	(400,4)	(2,2)	8 223,0
Foncière Santé		6 656,6	162,7	79,0	(88,2)	122,3	-	6 932,4
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	231,5	334,3	(680,7)	(278,1)	(2,2)	15 155,4

(a) Les travaux comprennent 1,5 million d'euros de frais financiers activés.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et aux remboursements des créances financières.

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

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	15 550,6
Dettes de location	8.3.	(31,7)	(31,3)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		6,4	6,2
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 130,1	15 525,5
Répartition du patrimoine :			
Bureaux		6 095,7	6 775,0
Parcs d'affaires		1 802,9	1 771,9
Autres actifs		302,4	325,4
Foncière Tertiaire		8 201,0	8 872,4
Foncière Santé		6 929,0	6 653,1
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 130,1	15 525,5

Investissements/acquisitions

Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 324,1 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- les acquisitions pour 68,7 millions d'euros dont Défense Parc à Nanterre pour 63,0 millions d'euros hors droits et frais ;
- les opérations en développement à hauteur de 165,1 millions d'euros dont Edenn à Nanterre Préfecture (36,4 millions d'euros), Jump à Saint-Denis (33,9 millions d'euros), Champs Élysées pour 30,4 millions d'euros ; le Village des Athlètes à Saint-Ouen (22,4 millions d'euros), B034, un hôtel situé au Pont de Flandre (8,6 millions d'euros), et Grand Central à Marseille (8,2 millions d'euros) ;
- le solde des investissements pour 90,2 millions d'euros concerne principalement les travaux d'entretien des immeubles et les travaux réalisés pour les locataires.

Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 241,7 millions d'euros au cours de l'exercice et concernent principalement :

- l'international pour 149,0 millions d'euros, dont :
 - l'Espagne, pour 69,3 millions d'euros, au travers de l'acquisition de six établissements de long séjour (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros),
 - l'Italie, pour 62,4 millions d'euros avec l'acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo et Montecatini Terme (34,9 millions d'euros) dans le cadre de la finalisation de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021, d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza (14,6 millions d'euros) et de l'établissement long séjour San Martino di Lupari en Vénétie (12,5 millions d'euros),
 - l'Allemagne pour 14,8 millions d'euros avec l'acquisition d'un Ehpad situé à Wathlingen ;

- en France, les investissements réalisés à hauteur de 92,7 millions d'euros se répartissent entre :
 - les acquisitions qui s'élèvent à 16,2 millions d'euros, et comportent notamment l'établissement de long séjour Les Jardins de Sophia, dans l'Hérault pour 11,2 millions d'euros ;
 - les investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement pour 58,1 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, un SSR situé à Salon-de-Provence, l'extension et rénovation de la Clinique des Cèdres située à Brive-la-Gaillarde, l'extension de la clinique du Pic Saint-Loup à Saint Clément de Rivière et la construction d'un Ehpad à Bellerive-sur-Allier ;
 - les autres Capex s'élèvent à 18,5 millions d'euros.

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période ont dégagé une plus-value nette de frais de 5,1 millions d'euros correspondant à un prix des immeubles de 652,6 millions d'euros :

- sur la Foncière Tertiaire à hauteur de 557,4 millions d'euros dont les actifs Gambetta, Millénaire 4 et Axe 13 ;
- sur la Foncière Santé pour 95,2 millions d'euros dont un portefeuille de quatre cliniques pour 78,3 millions d'euros et un SSR pour 13,2 millions d'euros.

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

Principes comptables

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

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

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

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

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

(en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	147,5	185,1
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	2,3

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente (notamment les immeubles Grand Central, Eko Active et les actifs résiduels du Logement au 31 décembre 2022 et PDM4 au 31 décembre 2021). Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

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

En 2022, Icade a procédé à une rotation des experts sur 17 % de son patrimoine (en valeur), tant sur la Foncière Tertiaire que sur la Foncière Santé.

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

- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers'Association*) publiées en mai 2016 dans le *Blue Book* (huitième édition), ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

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

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

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

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

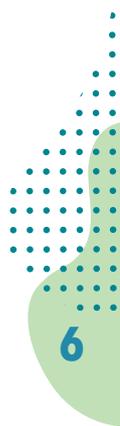
5.2.1. Missions d'expertise

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

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'Afrefim (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

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

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE



Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de Capex est supérieure à 10 millions d'euros.

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2022, à l'exception néanmoins :

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

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

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

L'évolution des données de marché dans un contexte de volatilité est difficile à appréhender compte tenu de fortes incertitudes qui prévalent depuis le début de l'année.

Néanmoins, à la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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

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

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

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

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

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

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

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, l'cade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les dix prochaines années (maintenance, développement, restructuration). Ces plans de travaux intègrent également les travaux jugés nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte d'lcade. Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Portefeuille de la Foncière Santé

Les immeubles de placement de la Foncière Santé sont évalués par les experts selon la méthode par capitalisation du revenu net et/ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne, une pondération de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée).

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers se basent sur la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et sur la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne, en Espagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment et lorsque cela est possible sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes

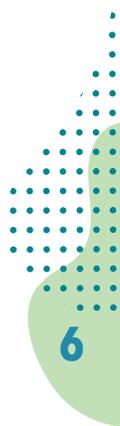
d'exploitation...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe. À noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (*I-Kost*) dans la détermination de la valeur locative.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

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

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	4,75 % - 7,0 %	3,3 % - 5,5 %	3,5 % - 5,0 %	270 - 950
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	5,0 % - 7,5 %	4,5 % - 7,3 %	4,2 % - 7,0 %	260 - 475
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,0 %	4,0 % - 4,8 %	3,7 % - 4,5 %	460 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,8 % - 6,5 %	5,0 % - 6,3 %	4,5 % - 6,8 %	240 - 380
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,0 % - 6,0 %	6,5 % - 7,5 %	7,3 % - 9,5 %	210 - 230
Province	Capitalisation et DCF	4,8 % - 9,4 %	4,1 % - 8,5 %	3,8 % - 8,1 %	125 - 285
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	4,4 % - 9,5 %	4,5 % - 8,5 %	NA	110 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 9,5 %	4,8 % - 8,8 %	NA	50 - 270
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	NA	NA	4,9 % - 8,1 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	6,3 % - 9,0 %	6,3 % - 8,0 %	6,4 % - 8,3 %	80 - 265
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	NA	11 % - 13 %	45 - 55
Logements	Comparaison	NA	NA	NA	NA
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,0 %	3,2 % - 6,0 %	3,2 % - 5,6 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 10,7 %	4,1 % - 9,7 %	4,0 % - 9,7 %	(a)
Allemagne	DCF	4,4 % - 7,1 %	3,9 % - 6,2 %	NA	(a)
Espagne	DCF	6,2 % - 6,9 %	4,4 % - 4,9 %	NA	(a)
Italie	DCF	5,8 % - 7,6 %	5,1 % - 6,7 %	NA	(a)
Portugal	Capitalisation et DCF	6,9 % - 8,8 %	4,9 % - 6,8 %	4,9 % - 6,5 %	(a)

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



5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement, toutes choses égales par ailleurs, sur les justes valeurs des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous. À titre d'exemple, une hausse de 50 points de base des taux de rendement des bureaux pourrait se traduire par une baisse de valorisation de l'ordre de ce périmètre de 8,6 %, soit une baisse de 488 millions d'euros.

(calculé pour le patrimoine en exploitation)	Taux de rendement ^(a)			
	+ 25 bps		+ 50 bps	
	En % de la JV 31/12/2022	en millions d'euros	En % de la JV 31/12/2022	en millions d'euros
Bureaux	(4,5) %	(255,2)	(8,6) %	(487,6)
Parcs d'affaires	(3,3) %	(53,5)	(6,4) %	(103,4)
Autres actifs	(2,9) %	(5,2)	(5,5) %	(10,1)
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(4,2) %	(313,9)	(8,1) %	(601,1)
Santé France	(4,8) %	(281,0)	(9,1) %	(536,0)
Santé International	(5,2) %	(54,0)	(9,8) %	(103,0)
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	(4,8) %	(335,0)	(9,2) %	(639,0)
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(4,5) %	(648,9)	(8,6) %	(1 240,1)

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

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2022 et 2021 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux		(349,7)	(52,3)
Parcs d'affaires		(37,9)	(55,9)
Autres actifs		0,4	(7,1)
FONCIÈRE TERTIAIRE		(387,3)	(115,3)
FONCIÈRE SANTÉ		120,1	278,7
VARIATION DE VALEUR EN RÉSULTAT		(267,1)	163,4
Autres ^(a)		(4,1)	2,3
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.1.	(271,2)	165,7

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

Pour le périmètre Foncière Tertiaire, la variation de juste valeur négative, de 387,3 millions d'euros, est principalement expliquée par le reflet d'un ajustement des valeurs de marché au second semestre 2022, dans un contexte de forte remontée des taux sans risque et du coût de financement.

Pour le périmètre Foncière Santé, la variation de juste valeur positive, de 120,1 millions d'euros, est le reflet d'un premier semestre témoignant d'une compression des taux en Allemagne ainsi que sur les établissements de court et moyen séjour en France. Cette variation positive a, dans sa quasi-totalité, été acquise au premier semestre, le deuxième semestre témoignant d'une stabilité des valeurs des établissements de santé.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

Dettes financières

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

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

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

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

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

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

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

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2022 et 2021 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations ^(d)	31/12/2022
		Émissions et souscriptions ^(c)	Remboursements ^(c)		
Emprunts obligataires	4 429,2	500,0	(279,2)	-	4 650,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 926,1	700,6	(278,8)	(11,5)	2 336,3
Dettes de crédit-bail	218,0	18,0	(34,8)	0,2	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,8	0,0	(0,0)	(2,7)	0,1
NEU Commercial Papers	834,0	553,0	(834,0)	-	553,0
TOTAL DES EMPRUNTS	7 410,1	1 771,6	(1 426,8)	(14,0)	7 740,8
Dettes rattachées à des participations	114,3	-	(2,3)	(4,8)	107,2
Découverts bancaires	113,3			4,4	117,7
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 637,7	1 771,6	(1 429,1)	(14,5)	7 965,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(10,5)			4,7	(5,7)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES^(a)	6.1.2. 7 627,2	1 771,6	(1 429,1)	(9,7)	7 960,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 14,2			(168,4)	(154,3)
Actifs financiers ^(b)	6.1.5. (144,4)			(2,9)	(147,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (655,7)			(428,9)	(1 084,6)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	6 841,2	1 771,6	(1 429,1)	(610,0)	6 573,7

(a) Dont 1 144,6 millions de dettes financières courantes et 6 815,4 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus.

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

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

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

États financiers consolidés

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour 332,7 millions d'euros concerne essentiellement :

- les mouvements sur les emprunts obligataires d'Icade :
 - émission d'un *Green bond* de 500,0 millions d'euros de maturité 8 ans avec coupon annuel de 1 %,
 - remboursement anticipé de la souche obligataire d'un nominal de 300,0 millions d'euros, à taux fixe de 3,75 % et à échéance initiale au 29 septembre 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros, ayant entraîné le paiement de pénalités de 15,2 millions d'euros ;
- l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscription et tirage de nouvelles lignes pour 700,6 millions d'euros, dont 300,0 millions d'euros de *Bridge to bond* chez Icade Santé,
 - amortissements naturels et remboursements anticipés pour 278,8 millions d'euros ;
- la diminution des dettes de crédit-bail :
 - nouveaux contrats pour 18,0 millions d'euros,

- amortissements naturels, remboursements anticipés et cession d'un crédit-bail pour 34,8 millions d'euros ;

- la diminution nette de l'encours des *NEU Commercial Papers* pour 281,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 343,7 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 779,2 millions d'euros d'augmentation et 1 426,8 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (8,7 millions d'euros).

6.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 7 965,7 millions d'euros au 31 décembre 2022. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan 31/12/2022	Courant			Non courant			Juste valeur 31/12/2022
		Part à moins de 1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	4 650,0	-	-	500,0	750,0	600,0	2 800,0	3 753,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	883,3	4,2	13,6	10,5	425,4	60,5	369,1	737,7
Dettes de crédit-bail	85,6	9,6	10,0	16,5	8,0	23,9	17,6	76,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	0,1
Dettes rattachées à des participations	6,3	6,3	-	-	-	-	-	6,3
<i>NEU Commercial Papers</i>	553,0	553,0	-	-	-	-	-	553,0
DETTE À TAUX FIXE	6 178,3	573,1	23,7	527,0	1 183,4	684,4	3 186,7	5 126,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 453,1	315,1	314,3	175,6	345,8	87,3	215,0	1 444,2
Dettes de crédit-bail	115,8	13,8	21,4	14,5	6,8	7,0	52,3	106,7
Dettes rattachées à des participations	100,8	100,8	-	-	-	-	-	100,8
Découverts bancaires	117,7	117,7	-	-	-	-	-	117,7
DETTE À TAUX VARIABLE	1 787,4	547,4	335,7	190,0	352,6	94,2	267,3	1 769,5
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 965,7	1 120,5	359,4	717,0	1 536,0	778,6	3 454,1	6 896,1

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 5,3 ans au 31 décembre 2022 (5,9 ans au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans et celle des couvertures associées est de 5,2 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2021
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	In fine	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	In fine	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5 %	In fine	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux fixe 1,625 %	In fine	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875 %	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375 %	In fine	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux fixe 0,625 %	In fine	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux fixe 1 %	In fine	500,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			-	-	-	4 650,0

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 154,3 millions d'euros contre une position nette passive de 14,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2022
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(14,2)	1,6			(0,7)	167,5	154,3
Swaps de taux - payeur fixe	(14,2)	(0,6)	-	-	(0,7)	161,3	145,9
Options de taux	-	2,2	-	-	-	6,2	8,4
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(14,2)	1,6	-	-	(0,7)	167,5	154,3
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	(14,2)	1,6			(0,7)	167,5	154,3
□ Dont instruments dérivés Actif	3,8	1,6	-	-	(0,1)	149,9	155,2
□ Dont instruments dérivés Passif	(18,0)	-	-	-	(0,6)	17,6	(0,9)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 157,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2022 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont part du Groupe	Dont part des participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	(8,9)	(3,0)	(6,0)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	167,6	129,6	38,0
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(1,0)	(0,9)	(0,1)
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,1)	(0,1)	(0,0)
Autres éléments du résultat global	166,5	128,7	37,8
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022	157,6	125,7	31,9

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
	Montant	Montant	Montant	Montant
Swaps de taux - payeur fixe	966,2	11,5	539,5	415,3
Options de taux - cap	275,4	12,0	248,3	15,2
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 241,7	23,5	787,7	430,4
Swaps de taux - payeur fixe	258,1	-	5,8	252,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	258,1	-	5,8	252,3
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	1 499,7	23,5	793,6	682,7
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	1 205,1	98,4	497,9	608,8

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

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

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 134,1 millions d'euros pour l'exercice 2022, contre une charge nette de 155,9 millions d'euros pour l'exercice 2021.

(en millions d'euros)	2022	2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	(104,1)	(95,1)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,7)	(11,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,2	1,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(106,6)	(104,9)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,7	0,8
Revenus des créances et des prêts	0,9	2,7
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	0,5	(0,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	3,1	3,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(103,5)	(101,5)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	1,8	(1,3)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(1,4)	0,2
Commissions de non-utilisation	(6,8)	(8,1)
Coût de restructuration de passifs financiers ^(a)	(16,5)	(38,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,4)	(2,2)
Autres produits et charges financiers	(5,2)	(4,4)
Total des autres produits et charges financiers	(30,7)	(54,4)
RÉSULTAT FINANCIER	(134,1)	(155,9)

(a) Comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts et, en 2021, les frais de débouclage des swaps.

6.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

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

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

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3).

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

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2022 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2022
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	21,3	0,8	(0,7)	1,8	-	-	23,1
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	21,3	0,8	(0,7)	1,8	-	-	23,1
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,7	31,5	(31,8)	-	0,0	(0,3)	88,1
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	21,3	-	-	-	-	-	21,3
Dépôts et cautionnements versés	57,4	32,7	(24,8)	-	-	0,1	65,4
Autres ^(b)	18,9	0,3	0,0	-	-	1,9	21,1
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	186,6	64,5	(56,6)	-	0,0	1,6	196,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	207,9	65,2	(57,3)	1,8	0,0	1,6	219,2

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

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

Par ailleurs, les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 75,3 millions d'euros au 31 décembre 2022. La part non courante de ces derniers s'élève à 74,5 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 71,6 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2022 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Courant			Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans		
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,1	88,1	0,0	(0,0)		
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2		
Comptes courants associés	21,3	21,3	-	-		
Dépôts et cautionnements versés	65,4	2,7	0,5	62,2		
Autres	21,1	1,9	10,5	8,7		
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	196,1	114,1	11,0	71,1		

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Équivalents de trésorerie (comptes à terme)	245,3	110,0
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	839,4	545,7
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1 084,6	655,7

6.2. Gestion des risques financiers

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

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

6.2.1. Risque de liquidité

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

Dans un contexte de marché très volatil en 2022, le Groupe a prudemment renforcé sa position de liquidité et dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2022, la position de liquidité est composée de :

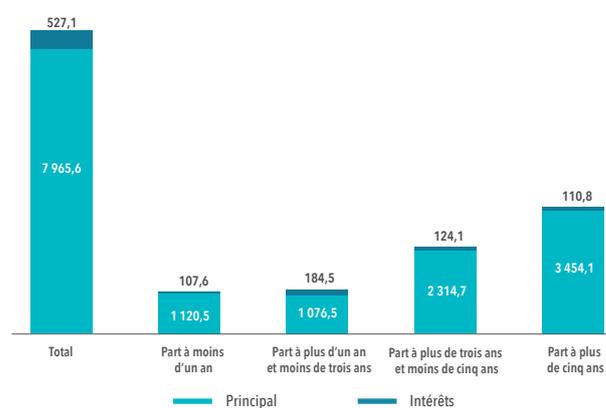
- 2 080,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation ; ce niveau est en hausse et de 305,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. En particulier, Icade Santé a mis en place un RCF de 400,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et Icade a signé, en décembre 2022, 525,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (350,0 millions d'euros en refinancement de lignes existantes à échéance 2024 et 175,0 millions d'euros de lignes additionnelles) ;
- 966,5 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 493,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 et couvre **l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) d'environ 3,5 années. La position de liquidité, nette des NEU CP, est en hausse de plus de 1,0 milliard d'euros par rapport au 31 décembre 2021** du fait de l'augmentation du volume de lignes de crédit non utilisées couplée à l'augmentation de la trésorerie et à la réduction de l'en-cours de NEU CP.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette ; il a ainsi anticipé, en

décembre 2022, le refinancement de près de 200,0 millions d'euros de lignes de dette tirées à échéance 2024, sur une maturité moyenne de 6,5 ans. L'histogramme ci-dessous présente le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière du Groupe et les intérêts estimés jusqu'à leur échéance.

ÉCHANGIER DES FLUX FUTURS DE DETTE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS (en millions d'euros)



6.2.2. Risque de taux

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires		4 650,0	-	4 650,0
Emprunts auprès des établissements de crédit		883,3	1 453,1	2 336,3
Dettes de crédit-bail		85,6	115,8	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées		0,1	-	0,1
NEU Commercial Papers		553,0	-	553,0
Total emprunts		6 171,9	1 568,9	7 740,8
Répartition avant couverture (en %)		80 %	20 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(a)	6.1.3.	1 241,7	(1 241,7)	-
Répartition après couverture		7 413,6	327,2	7 740,8
Répartition après couverture (en %)		96 %	4 %	100 %

(a) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf. note 5.1.3).

Au 31 décembre 2022, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires), composée à 80 % de dette à taux fixe et à 20 % de dette à taux variable, est couverte à 96 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans, celle des couvertures associées est à 5,2 ans.

À noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IAS 39 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices et plus spécifiquement sur l'exercice 2022, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global pour 167,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	55,7	0,0
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(60,1)	(0,0)
Dettes		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	5,8	5,8
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(5,9)	(5,9)

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. Risque de crédit

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

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

sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une politique de gestion du risque de contrepartie pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 26,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	31/12/2022
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	43,5 %
ICR	Minimum	> 2	6,42×
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,1 Md€
Sûretés sur actifs ^(b)	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	7,0 %

(a) Environ 39,2 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 6,2 % a pour limite 5 milliards d'euros et 54,6 % a pour limite 7 milliards d'euros.

(b) Ratio calculé sur le périmètre des Foncières (hors Promotion).

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants financiers – LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2022, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2022, la Caisse des dépôts dispose de 39,44 % des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20 % de son capital.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 43,5 % au 31 décembre 2022 (contre 44,1 % au 31 décembre 2021).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,42× sur l'exercice 2022 (6,04× en 2021). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2022 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2022
ACTIFS					
Actifs financiers	219,2	196,1	-	23,1	219,2
Instruments dérivés	155,2	0,1	155,1	-	155,2
Actifs sur contrats	122,7	122,7			122,7
Créances clients	173,5	173,5			173,5
Autres créances d'exploitation ^(a)	56,7	56,7			56,7
Équivalents de trésorerie	245,3	245,3			245,3
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	972,6	794,3	155,1	23,1	972,6
PASSIFS					
Dettes financières	7 960,0	7 960,0	-	-	6 896,1
Dettes de location	62,9	62,9			62,9
Autres passifs financiers	77,7	77,7			77,7
Instruments dérivés	0,9	-	0,9	-	0,9
Passifs sur contrats	69,4	69,4			69,4
Dettes fournisseurs	680,8	680,8			680,8
Autres dettes d'exploitation ^(a)	261,6	261,6			261,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	9 113,2	9 112,3	0,9	-	8 049,3

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

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Au 31 décembre 2022, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Au 31 décembre 2022, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2022 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022			Juste valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	155,2	-	155,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	23,1	23,1
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	0,9	-	0,9

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2021 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2022, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2022 et 2021.

Actionnaires	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20 %	29 885 063	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11 %	14 565 910	19,11 %
Public	31 079 420	40,77 %	31 032 975	40,71 %
Salariés	247 472	0,32 %	213 043	0,28 %
Autodétention	456 679	0,60 %	537 554	0,71 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

7.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre respectivement des résultats des exercices 2021 et 2020 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2022	2021
Versement ^(a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
▣ Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	249,0	237,0
▣ Le résultat taxable au taux de droit commun	-	59,7
▣ La « prime de fusion » - Remboursement d'apport	68,8	
MONTANT TOTAL DISTRIBUÉ	317,8	296,7

(a) Les modalités de versement du dividende 2021 sont les suivantes (cf. note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,10 euros par action le 2 mars 2022 pour un montant de 158,9 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,10 euros par action, le 6 juillet 2022 pour un montant de 158,9 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre des résultats 2021 et 2020 s'élèvent respectivement à 4,20 euros et 4,01 euros.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
SITUATION À L'OUVERTURE	1 917,5	1 692,3
Variation de capital ^(a)	89,7	64,0
Variation de juste valeur des instruments dérivés	37,9	8,6
Effets des variations de périmètre ^(b)	(18,4)	-
Résultat	167,8	236,9
Dividendes	(98,0)	(84,2)
SITUATION À LA CLÔTURE	2 096,6	1 917,5
Dont Foncière Santé	1 906,0	1 708,1
Dont Foncière Tertiaire	179,6	199,4
Dont Promotion	11,1	10,0

(a) En 2021 et 2022, les variations de capital concernant les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle se rapportent principalement à Icade Santé et IHE.

(b) Les variations de périmètre concernent principalement l'échange croisé des titres Orianz et Factor E et l'acquisition du groupe M&A détaillées à la note 2.2.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2022				31/12/2021			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion ^(a)	Total ^(a)	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	470,8	2 878,4	-	3 349,2	524,1	2 763,9	-	3 288,0
Autres actifs	38,3	92,7	203,1	334,1	33,0	75,9	124,5	233,4
TOTAL DES ACTIFS	509,1	2 971,1	203,1	3 683,3	557,1	2 839,8	124,5	3 521,4
Dettes financières	320,7	1 020,3	96,9	1 437,9	347,3	1 012,5	50,5	1 410,3
Autres passifs	8,9	44,8	86,1	139,8	10,4	119,2	64,0	193,6
TOTAL DES PASSIFS	329,5	1 065,1	183,1	1 577,7	357,7	1 131,7	114,5	1 603,9
ACTIF NET	179,6	1 906,0	20,0	2 105,6	199,4	1 708,1	10,0	1 917,5

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

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	2022				2021			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	16,2	149,8	103,5	269,5	24,4	134,8	87,2	246,4
Excédent brut d'exploitation	0,4	183,7	8,0	192,1	15,9	239,7	5,2	260,8
Résultat opérationnel	0,4	186,2	7,9	194,5	15,9	239,2	5,2	260,3
Résultat financier	(5,1)	(18,5)	(1,9)	(25,5)	(5,2)	(16,9)	(0,5)	(22,6)
RÉSULTAT NET	(4,8)	166,0	6,6	167,8	10,6	221,5	4,8	236,9

(en millions d'euros)	2022	2021
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	22,7	188,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(80,4)	(316,7)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	160,1	(5,6)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	102,5	(133,5)
Trésorerie nette à l'ouverture	116,6	252,9
Trésorerie nette à la clôture	219,1	119,4

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

7.4. Résultat par action

Principes comptables

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

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

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2022 et 2021 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2022	2021
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	54,1	399,5
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	0,7
Résultat net part du Groupe	54,1	400,1
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	74 535 741
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	-	1 014 628
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(552 021)	(542 523)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution^(a)	75 682 524	75 007 846
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	0,71 €	5,33 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	-€	0,01 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	0,71 €	5,33 €

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

7.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	2022	2021
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	54,1	399,5
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	0,7
Résultat net	54,1	400,1
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 682 524	75 007 846
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	132 766	82 922
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution^(a)	75 815 290	75 090 768
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	0,71 €	5,32 €
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	-€	0,01 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	0,71 €	5,33 €

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

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

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

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

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

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

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières

et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

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

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.3.

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

Revenus de locations-financements

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

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

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

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

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

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

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

des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

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

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

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 815,6	1 660,9
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
■ Foncière Tertiaire	364,0	380,1
■ Foncière Santé	360,0	322,5
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	1 059,3	928,8

La refacturation de charges locatives par les Foncières Tertiaire et Santé aux locataires, incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé, se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	2022	2021 ^(a)
Foncière Tertiaire	107,1	102,1
Foncière Santé	30,9	28,5
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	138,0	130,5

(a) En application de la norme IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne « Services extérieurs » vers la ligne « Autres produits liés à l'activité ».

Concernant l'activité de Promotion, le backlog total s'élève à 1 603,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, dont 881,2 millions d'euros sur les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale et 722,7 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en coentreprises ou en mise en équivalence.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

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

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

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

(en millions d'euros)	2022	2021
Foncière Tertiaire	21,1	15,7
Foncière Santé	(68,0)	67,9
Promotion	(144,0)	(52,1)
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(190,8)	31,5

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

États financiers consolidés

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2022 qui s'élève à 190,8 millions d'euros s'explique notamment par :

- une diminution des autres dettes de 74,7 millions d'euros compensée par une augmentation des dettes fournisseurs pour 26,9 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- une diminution des stocks pour 218,5 millions d'euros, des autres créances pour 78,0 millions d'euros et des créances clients pour 13,7 millions d'euros compensée en partie par et une augmentation des dettes fournisseurs pour 103,4 millions d'euros et des autres dettes pour 72,0 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

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

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

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

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

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	175,6	402,5	16,2	594,2	0,8	595,1
Perte de valeur	(13,5)	(22,9)	(2,3)	(38,7)	(0,0)	(38,7)
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	162,1	379,7	13,8	555,6	0,8	556,4
Valeur brute	309,6	538,2	15,2	862,9	0,8	863,8
Perte de valeur	(13,5)	(32,2)	(1,8)	(47,5)	(0,0)	(47,6)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	296,1	505,9	13,4	815,4	0,8	816,2

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

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

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2022
Contrats de construction (avances clients)	51,3	17,7	-	69,0
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,5	(0,1)	-	0,4
PASSIFS SUR CONTRATS	51,8	17,6	-	69,4
Contrats de construction et VEFA	103,9	18,8	-	122,7
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	103,9	18,8	-	122,7
Créances clients - contrats de location simple	49,3	1,7	-	51,0
Créances financières clients - contrats de location-financement	74,0	(2,0)	-	72,0
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	49,4	24,3	-	73,7
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	172,7	24,0	-	196,7
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(19,9)	-	0,9	(19,0)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,9)	-	0,7	(4,2)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(24,8)	(0,0)	1,6	(23,2)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	147,9	24,0	1,6	173,5

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	98,7	56,5	3,1	2,9	1,0	5,7	29,5
Dépréciation	(24,8)	(0,1)	-	(0,0)	(0,3)	(4,1)	(20,3)
VALEUR NETTE RETRAITÉE AU 31/12/2021	73,9	56,4	3,1	2,9	0,7	1,6	9,2
Valeur brute	124,7	79,1	3,2	1,6	3,0	7,3	30,6
Dépréciation	(23,2)	(0,1)	-	(0,0)	(0,1)	(4,5)	(18,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	101,5	79,0	3,2	1,6	2,9	2,7	12,2

8.2.4. Créances et dettes diverses

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

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

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022		31/12/2021	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	22,9	-	22,9	31,1
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,6
Opérations sur mandats	69,1	-	69,1	25,9
Charges constatées d'avance	11,6	-	11,6	6,1
Créances fiscales et sociales	240,5	-	240,5	210,8
Autres créances	35,0	(1,2)	33,7	26,4
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	379,1	(1,2)	377,9	300,8

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Avances clients - activités de Foncière	48,5	65,5
Dettes sur acquisitions d'actifs	167,8	133,0
Opérations sur mandat	69,1	25,9
Produits constatés d'avance	31,4	37,3
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	187,8	146,7
Autres dettes	45,3	101,8
TOTAL DETTES DIVERSES	549,9	510,2

8.3. Dettes de location

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

- les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- les garanties de valeur résiduelle ;

- le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

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

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

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

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

(en millions d'euros)	Total dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2021	54,4	23,1	31,3
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	16,3	15,0	1,2
Charge financière de la période	2,4	0,6	1,8
Remboursement de la dette ^(a)	(8,7)	(7,9)	(0,8)
Intérêts payés ^(a)	(2,4)	(0,6)	(1,8)
Autres mouvements	0,2	0,2	-
Effets des variations de périmètre	0,7	0,7	-
31/12/2022	62,9	31,1	31,7
Dont part à moins d'un an	8,7	7,4	1,3
Dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	23,0	19,2	3,8
Dont part à plus de cinq ans	31,2	4,5	26,7

(a) Le montant des loyers s'élève à 10,9 millions d'euros.

En 2022, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,4 million d'euros et 2,7 millions d'euros.

Note 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Goodwills

Un goodwill est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 3).

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

(a) Principalement des logiciels.

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

Test de dépréciation des goodwills et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

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

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;

- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

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

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

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

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

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

Goodwill

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILL	2,9	52,0	54,9	3,0	42,3	45,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Au 31 décembre 2022, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les goodwills a été réalisé et n'a pas mis en exergue de dépréciation à comptabiliser, la valeur recouvrable de ces UGT restant supérieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2022 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2022 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 11,0 % (contre 9,4 % au 31 décembre 2021).

Comme indiqué au paragraphe 2.1, Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A en avril 2022, avec une détention de 50,1 % des actions et des droits de vote.

L'existence d'une option croisée de vente et d'achat, portant sur 15,2 % du capital à horizon 2023, porte le pourcentage d'intérêt du Groupe dans cette nouvelle entité à 65,3 % au 31 décembre 2022.

La juste valeur de l'actif net réévalué part du Groupe est estimée à 15,6 millions d'euros à la date de prise de contrôle, et un *goodwill* provisoire de 9,8 millions d'euros a été comptabilisé. Le Groupe dispose de douze mois pour finaliser ses analyses.

Par ailleurs, Icade Promotion détient une option sur les 34,7 % restant à horizon 2025. Cette option a été valorisée et comptabilisée en dettes par capitaux propres pour un montant de 13,1 millions d'euros.

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2022
Valeur brute	49,2	11,6	(1,9)	-	2,4	61,2
Amortissements	(26,6)	-	1,9	(6,5)	(0,2)	(31,3)
Pertes de valeur	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	22,2	11,6	(0,0)	(6,5)	2,1	29,4

9.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

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

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

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

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

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

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

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

Durée raisonnablement certaine de location

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

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

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

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2022
Valeur brute	79,0	7,3	(0,8)	-	(1,7)	83,8
Amortissements	(51,5)	-	0,8	(6,6)	(0,2)	(57,5)
Pertes de valeur	(5,8)	-	-	3,4	-	(2,3)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	21,7	7,3	-	(3,1)	(1,9)	24,0
Valeur brute des baux immobiliers	43,5	14,8	-	-	2,0	60,3
Amortissements des baux immobiliers	(20,9)	-	-	(8,8)	(0,9)	(30,7)
Droits d'utilisation	22,6	14,8	-	(8,8)	1,0	29,6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	44,3	22,1	-	(11,9)	(0,9)	53,6

9.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

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

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

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de

valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

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

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

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	131,0	1,7	132,7	142,9	0,9	143,8
Quote-part de résultat	13,5	0,4	14,0	(13,7)	0,9	(12,9)
Dividendes versés	3,9	(0,2)	3,7	6,9	(0,2)	6,7
Effets des variations de périmètre et de capital	(22,2)	0,0	(22,2)	(5,1)	0,1	(5,0)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	126,4	1,9	128,3	131,0	1,7	132,7

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

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

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	100,8	-	100,8	107,0	-	107,0
Autres actifs	23,8	378,3	402,1	23,8	303,1	326,8
TOTAL DES ACTIFS	124,5	378,3	502,9	130,7	303,1	433,8
Dettes financières	20,1	165,0	185,1	21,8	130,1	151,9
Autres passifs	8,8	182,6	191,4	9,1	141,8	150,9
TOTAL DES PASSIFS	28,9	347,6	376,5	30,8	272,0	302,8
ACTIF NET	95,7	30,7	126,4	99,9	31,1	131,0

(en millions d'euros)	2022			2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	7,8	179,6	187,4	7,6	130,2	137,8
Excédent brut d'exploitation	2,7	22,9	25,5	3,4	9,3	12,7
Résultat opérationnel	(4,8)	22,8	18,0	(20,7)	9,1	(11,6)
Résultat financier	(0,4)	(1,9)	(2,3)	(0,3)	(1,7)	(2,0)
Impôts sur les résultats	-	(2,1)	(2,1)	-	(0,2)	(0,2)
RÉSULTAT NET	(5,2)	18,7	13,5	(21,0)	7,3	(13,7)
dont amortissements nets de subvention	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,3)	(0,2)	(0,5)

Note 10. Impôts sur les résultats

Principes comptables

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

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

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

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

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

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

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

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

Les entités relevant du régime des SPPICAV doivent distribuer :

- 85 % des résultats issus des activités de location ;
- 50 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC (filiale de SPPICAV).

Entrée dans le régime SIIC

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

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

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

Impôt au taux de droit commun

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

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

Régime fiscal des actifs situés en Allemagne

Les actifs situés en Allemagne sont détenus directement par des sociétés constituées sous forme de SAS ayant leur siège social en France (les « PropCos »). Le résultat net des PropCos (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé exclusivement en Allemagne au taux de 15,825 %.

Les dividendes versés par les PropCos à IHE sont exonérés d'impôt en France, sous réserve du respect des obligations de distribution.

Les dividendes versés par les PropCos, n'ayant pas opté au régime SIIC, à Icade SA sont soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25 % (quote-part de frais et charges).

Les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le Régime SIIC à Icade SA sont exonérés, sous réserve du respect de l'obligation de distribution.

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession directe de l'actif par les PropCos sera imposée en Allemagne au taux de 15,825 %. Pour les PropCos n'ayant pas opté pour le Régime SIIC, la plus-value sera également imposée en France au taux effectif de 10 % (correspondant au taux effectif d'impôt sur les sociétés de 25,825 %, diminué de l'impôt qui aura déjà été payé en Allemagne, soit 15,825 %). La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession des titres des PropCos sera exonérée d'impôt en France et en Allemagne.

Régime fiscal du REIF en Italie

Les actifs situés en Italie sont détenus directement par une entité constituée en Italie sous la forme d'un fond réglementé (REIF). En application de la législation italienne, le REIF est exonéré d'impôt sur (i) l'exploitation des actifs immobiliers en Italie, (ii) les plus-values

éventuellement dégagées ainsi que sur (iii) la remontée de dividendes vers la France.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Icade Santé, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25 %.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 et IHE Spain 2 à Icade Santé seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25 % (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Le cas échéant, la plus-value réalisée par Icade Santé en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25 %, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19 %) sur cette plus-value.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fonds réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Icade Santé SA seront soumises à une retenue à la source de 10 % au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Icade Santé.

Impôts différés

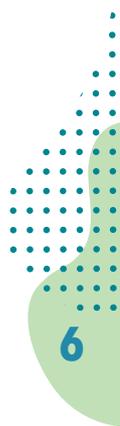
Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

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

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

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

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



10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2022 et 2021 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2022	2021
Impôt exigible au taux de droit commun	(12,3)	0,2
Impôt différé	(9,6)	(4,3)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,6)	(4,3)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(26,5)	(8,4)

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

L'impôt théorique pour l'exercice 2022 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2022, la charge d'impôt théorique s'élève à 63,0 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros)	2022
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	221,9
Charge d'impôt	26,5
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,6)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET APRÈS CVAE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	243,8
Taux d'impôt théorique	25,8 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(63,0)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
▣ Différences permanentes ^(a)	(103,2)
▣ Secteur exonéré du régime SIIC	142,8
▣ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(3,1)
▣ Différentiels de taux (France et étranger)	0,6
▣ Impôt supporté par les minoritaires	2,0
▣ Autres impacts (<i>exit tax</i> , provision pour impôt...)	1,8
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(b)	(21,9)
Taux d'impôt effectif	9,0 %

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

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

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2022 et 2021 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,0	2,6
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	1,9	2,4
▣ Provisions de passifs non déductibles	4,6	3,2
▣ Location-financement	(3,7)	(3,7)
▣ Autres ^(a)	(24,6)	(7,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	1,2	0,4
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(17,6)	(2,5)
Impôts différés actif	11,0	8,1
Impôts différés passif	28,6	10,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(17,6)	(2,5)

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

Au 31 décembre 2022, les déficits reportables non activés s'élèvent à 204,7 millions d'euros.

Note 11. Provisions

11.1. Provisions

Principes comptables

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	31/12/2022
Engagements vis-à-vis du personnel	22,8	0,2	(1,5)	-	0,2	(3,4)	18,3
Autres provisions	53,4	17,2	(4,0)	(2,9)	0,0	-	63,7
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	76,2	17,5	(5,5)	(2,9)	0,2	(3,4)	82,1
Provisions non courantes	26,7	0,2	(1,6)	-	0,2	(3,4)	22,2
Provisions courantes	49,5	17,2	(3,9)	(2,9)	0,0	-	59,9
□ dont : résultat opérationnel		16,2	(5,2)	(2,9)			

11.2. Passifs éventuels

Principes comptables

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

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize Ehpad détenus par Icade Santé SA, aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le Groupe estime ces demandes infondées et dispose d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

Au 31 décembre 2022, la procédure est en cours.

Note 12. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

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

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

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

12.1. Avantages à court terme

Principes comptables

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

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

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

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

Principes comptables

Avantages postérieurs à l'emploi

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

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

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

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

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

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

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

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

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

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

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

Autres avantages à long terme

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

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	16,0	19,9
Autres avantages à long terme	12.2.	2,3	2,9
TOTAL		18,3	22,8

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	19,9	22,6
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	0,2	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,5	1,8
Coût financier net de l'exercice		0,2	0,1
Coûts de la période	(3)	1,7	1,9
Prestations versées	(4)	(2,4)	(0,9)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	(0,7)	1,0
(Gains)/pertes actuariels de l'exercice	(6)	(3,4)	(3,7)
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	16,0	19,9

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2022 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 3,08 % au 31 décembre 2022 et 0,91 % au 31 décembre 2021.
- Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2022 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :

- tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022,
- tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

12.2.2. Autres avantages à long terme

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Primes anniversaires	2,3	2,9
TOTAL	2,3	2,9

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

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

(en millions d'euros)				
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total	
(1,00)%	1,5	0,2	1,7	
(0,50)%	0,7	0,1	0,8	
1,00 %	(1,3)	(0,1)	(1,4)	
0,50 %	(0,7)	(0,1)	(0,8)	

12.2.4. Flux prévisionnels

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

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N + 1	1,5	0,3	1,8
N + 2	0,3	0,3	0,6
N + 3	0,7	0,2	0,9
N + 4	1,4	0,3	1,7
N + 5	1,5	0,2	1,7
Au-delà	16,1	1,7	17,9
TOTAL	21,6	3,0	24,6
Actualisation	(5,6)	(0,7)	(6,3)
Engagements au 31/12/2022	16,0	2,3	18,3

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

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

(en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,8	1,2
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,8	1,2

12.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

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

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

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

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2022 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2022 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2022	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2022	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2012 ^(d)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	-	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(d)(e)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	-	13 759	13 759
Plan 2014 ^{(d)(e)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237
TOTAL PLANS							30 981	-	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,28			83,28	83,28

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

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

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

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

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2022 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2022			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2022		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2-2018 ^(b)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(b)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	-	2 715	-	-	-	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(c)	03/12/2021	2 ans	3 ans	32 910	29 760	60 ^(e)	-	-	26 250	(3 510)	-	26 310	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2021	2 ans	4 ans	65 542	62 640	136 ^(e)	62 640	-	54 429	(8 211)	-	54 565	-
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	-	1 649	-	1 649
Plan 1-2022 ^(e)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	-	-	-	44 880	(40)	(3 680)	41 160	40 ^(e)	-
Plan 2-2022 ^(f)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	-	-	-	97 982	-	(7 196)	90 786	-	90 786
TOTAL					94 049	20 143	64 289	142 862	80 639	(22 597)	133 595	100 862	92 435

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pouvait être majorée de 15 % en cas de surperformance.

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

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

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

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

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

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 3,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 (2,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2021).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2022 et 2021 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non-cadres		Total salariés	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Foncière Tertiaire	307,4	324,0	68,4	77,1	375,8	401,1
Foncière Santé	38,0	8,4	6,3	1,3	44,3	9,7
Promotion	508,8	491,7	274,2	282,3	783,0	774,0
TOTAL DES EFFECTIFS	854,2	824,1	348,9	360,6	1 203,1	1 184,7

Note 13. Autres Informations

13.1. Parties liées

Principes comptables

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

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

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

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

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

Les parties liées identifiées par la Société sont :

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

13.1.2. Transactions avec les parties liées

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

Rémunération et autres avantages accordés aux dirigeants de la Société

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2022 et 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	5,7	6,2
Paiements fondés sur des actions	0,5	0,4
AVANTAGES COMPTABILISÉS	6,2	6,6
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,5
TOTAL	7,7	8,1

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2022 et 2021 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	17,1	17,1	-	8,7	8,7
Dettes associées	18,6	150,9	169,5	6,5	125,5	132,0
Garanties reçues	17,2	100,5	117,6	21,7	100,0	121,7

13.2. Engagements hors bilan

Principes comptables

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

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires

et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

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

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2022 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 426,0	1 204,7
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ^(a)	922,8	910,1
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	265,8	294,2
Nantissements de titres, avals et cautions ^(b)	237,4	0,3
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	2 104,2	2 297,0
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	491,1	655,1
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA	233,3	202,0
Promesses d'achat d'immeubles de placement	114,5	254,3
Promesses de vente d'immeubles de placement	143,3	198,7
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 590,0	1 631,5
Promesses d'achat de terrains	333,0	432,6
Réservations de logements TTC	851,8	875,0
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(c)	369,1	303,4
Garanties à première demande données	36,1	20,5
Autres engagements donnés :	23,0	10,4
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	-	1,1
Autres engagements donnés	23,0	9,3

(a) Dont 852,4 millions concernent l'activité Foncière.

(b) Porte principalement sur les cautions données par Icade Promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

(c) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2022 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	0,6	8,0
Garanties de passif	0,6	8,0
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	2 260,4	1 897,1
Lignes de crédit non utilisées	2 260,4	1 897,1
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	3 761,4	4 299,5
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	2 871,6	3 435,9
Promesses d'achat d'immeubles de placement	143,3	196,0
Promesses de vente d'immeubles de placement	114,5	254,3
Caution en garantie des loyers des actifs Santé	2 414,7	2 733,7
Caution et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	104,2	109,3
Garanties bancaires relatives aux travaux	3,4	42,8
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	91,5	99,8
Engagements liés à l'activité de Promotion :	871,7	844,3
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	328,7	303,4
Garanties à première demande reçues et cautions reçues - Promotion	210,0	108,3
Promesses d'achat de terrains	333,0	432,6
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	18,1	19,4
Autres engagements reçus	18,1	19,4

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

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

Location-financement

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

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	68,6	62,7
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		6,0	5,9
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,5	24,4
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		80,4	85,5
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	109,9	115,8
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	54,5	50,6
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	38,8	42,7
Impact de la désactualisation	F	(20,2)	(17,3)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		2,9	3,1
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		10,2	11,1
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		23,7	25,7
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	36,8	39,9
Investissement net dans le contrat de location	I	36,8	39,9

Locations simples

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	4 296,0	4 346,2
À moins d'un an	697,7	690,2
De un à cinq ans	2 110,9	2 156,8
Au-delà de cinq ans	1 487,5	1 499,2

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Le 13 mars 2023, le conseil d'administration du groupe Icade a approuvé la signature d'un accord d'exclusivité entre Icade et Primonial REIM en vue de la cession de la totalité de son exposition dans la Foncière Santé à horizon 2025 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

L'opération serait articulée en trois étapes :

- L'étape 1 consisterait en la cession par Icade SA d'un bloc de contrôle de plus de 64 %⁽¹⁾ de sa participation dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros au plus tard fin juillet 2023 et par le remboursement du compte courant Icade Santé de 50 millions d'euros. A la date de closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille ;
- A l'issue de cette étape et jusqu'à fin 2025, plusieurs dispositions permettront d'organiser la cession du solde de la participation d'Icade SA dans Icade Santé ;
- La dernière étape consisterait en la cession du portefeuille IHE via un mandat de commercialisation confié à Primonial REIM. Les produits de cession serviraient en priorité au remboursement du compte courant d'actionnaire Icade pour un montant de 327 millions d'euros. Le solde serait distribué aux actionnaires d'IHE soit un montant représentant 336 millions d'euros pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31 décembre 2022.

En conséquence, dès la réalisation de l'étape 1, le groupe n'exercerait plus le contrôle sur la Foncière Santé qui ne serait plus consolidée dans le groupe Icade.

Dans ce cadre, nous présentons ci-dessous, à titre d'information et en première approche, les conséquences potentielles sur les comptes consolidés du groupe sur la base des données simplifiées au 31 décembre 2022 après retraitement de la contribution de l'activité Foncière Santé avec :

- Au bilan, le reclassement de l'ensemble des actifs et passifs de l'activité Foncière Santé sur deux lignes distinctes « Actifs et Passifs destinés à être cédés » ;
- Au compte de résultat, la présentation sur une ligne distincte « Résultat net de l'activité Foncière Santé » du résultat net consolidé part du groupe du métier Foncière Santé.

A la réalisation de la première étape citée ci-dessus, l'information sectorielle sera modifiée avec la suppression du métier Foncière Santé.

BILAN SIMPLIFIÉ CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	31/12/2022 retraité
Immeubles de placement nets	14 834,4	7 902,0
Autres actifs non courants	537,4	406,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	15 371,8	8 308,9
Actifs financiers au coût amorti	114,1	114,1
Autres actifs courants	1 500,2	1 475,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 084,6	1 013,4
Actifs destinés à être cédés	147,5	7 306,4
TOTAL ACTIFS COURANTS	2 846,4	9 909,2
TOTAL BILAN ACTIF	18 218,1	18 218,1
Capitaux propres part du groupe	6 587,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	2 096,6	2 096,6
CAPITAUX PROPRES	8 684,5	8 684,5
Dettes financières	7 960,0	5 545,9
Autres passifs courants et non courants	1 571,4	1 470,5
Passifs destinés à être cédés	2,3	2 517,3
TOTAL BILAN PASSIF	18 218,1	18 218,1

(1) Après retraitement du dividende 2022.

RÉSULTAT SIMPLIFIÉ CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	31/12/2022 retraité
Chiffre d'affaires	1 815,6	1 454,9
Autres produits liés à l'activité	145,8	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 961,4	1 568,5
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	(1 254,4)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	650,3	314,1
Variation de valeur des immeubles de placement	(267,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	382,5	(79,8)
Résultat financier	(134,1)	(100,7)
Charges d'impôt	(26,5)	(22,2)
Résultat net de l'activité Foncière Santé		424,6
RESULTAT NET	221,9	221,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	54,1

Les conditions définitives de l'ensemble de l'opération n'étant pas connues à la date d'arrêtés des comptes, cette présentation n'inclut aucun résultat de cession.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
▣ Émetteur	0,4	0,4	39,1 %	32,5 %	0,4	0,4	39,0 %	33,0 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,7	0,6	57,6 %	46,6 %	0,7	0,6	58,3 %	44,4 %
Services autres que la certification des comptes								
▣ Émetteur	0,0	0,0	2,6 %	0,8 %	0,0	0,0	2,5 %	1,8 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,0	0,3	0,7 %	20,1 %	0,0	0,3	0,2 %	20,8 %
TOTAL	1,1	1,4	100,0 %	100,0 %	1,1	1,3	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales et, pour 2021, aux interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO Icade Santé.

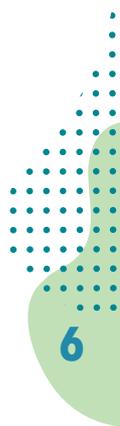
13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI		Dissolution	IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS À FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATÈGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	52,75		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	65,31
SCI FACTOR E	SCI		Cession		65,31
POINTE MÉTRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITÉS	SCI	51,00		IG	51,00
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP. PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	31,69	Coentreprise	MEE	48,61
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
FONCIÈRE SANTÉ					
SANTÉ FRANCE					
ICADE SANTÉ	SAS	58,30		IG	58,30
SCI TONNAY INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SNC SÉOLANES INVEST	SNC	58,30		IG	58,30
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI CHAZAL INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI DIJON INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI BONNET INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SANTÉ INTERNATIONALE					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE SALUD IBÉRICA	SAS		Fusion		59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE RADENSLIBEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE HENNINGSDORF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG	30,29
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG	53,39
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG	30,29
IHE SPAIN 1	SLU	58,30		IG	59,39
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	58,30		IG	58,30
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	58,30		IG	58,30
SAS ISIHE 1	SAS	58,30		IG	58,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	58,83		IG	58,83
IHE SPAIN 2	SLU	58,30		IG	
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI		Dissolution		100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00		IG	100,00

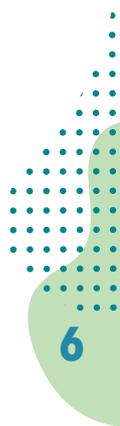


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00	
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI LA SEIGNEURIE	SCI		Dissolution		62,50	
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00	
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92	
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00	
SCI STIRING WENDEL	SCI		Dissolution	IG	75,00	
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00	
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70	
SCI LES PLÉIADES	SCI		Dissolution		50,00	
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00		IG	100,00	
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00		IG	96,00	
SNC MONTBRILLAND	SNC		Dissolution		87,00	
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00	
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI		Dissolution	MEE	50,00	
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC		Dissolution		65,00	
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI		Dissolution	MEE	50,00	
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00	
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI		Dissolution		50,00	
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Entr. associée	MEE	17,33	
BOULOGNE VILLE A2 C	SCI	17,53	Entr. associée	MEE	17,53	
BOULOGNE VILLE A2 D	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Entr. associée	MEE	18,23	
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Entr. associée	MEE	13,21	
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Entr. associée	MEE	17,30	
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00	
SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00	
SCI LE CERCLE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50	
LE CLOS STANISLAS	SCI		Dissolution		75,00	
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00	
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50	
SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50	
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	SCI	17,40	Entr. associée	MEE	17,40	
SNC NANTERRE MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC SOISY AVENUE KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00	
SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99	
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99	
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00	
RUE GUSTAVE PETIT	SCI		Dissolution		100,00	
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00	
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00		IG	100,00	
LE GAND CHÊNE	SCI	100,00		IG	100,00	
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00	
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00	
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI RÉSID. HÔTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00	
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00	
SCI SOPHIA PARK	SCI		Dissolution	MEE	50,00	
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV		Dissolution	MEE	50,00	
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	SCI	60,00		IG	60,00	
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Entr. associée	MEE	33,33	
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82	
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82	
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI		Dissolution		50,00	
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00		IG	60,00	
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70	
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV RICHEL	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Entr. associée	MEE	20,00	
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00	
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00	
RÉSIDENCE LAKANAL	SCCV		Dissolution	MEE	50,00	
CŒUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00	
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00	
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00	

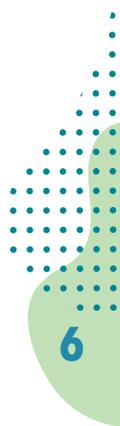


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.1	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.2	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 3	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00	
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	80,00	
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00	
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00	
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV ÉCOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00	
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00	
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00	
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00	
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00	
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00	
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00	
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00	
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TRIGONES NÎMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV BAILLY CENTRE-VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00	
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00	
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV L'ÉTOILE HOCHÉ	SCCV	60,00		IG	60,00	
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURÈS	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV MASSY CHÂTEAU	SCCV	50,00		IG	50,00	
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45	
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Entr. associée	MEE	44,45	
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00	
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00	
SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00	
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00	
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00	
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00	
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV IPK NÎMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV BÉARN	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCCV ASNIÈRES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELÈS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00	
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00	
SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV NICE CARRÉ VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00	
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00	
SNC IP3 M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00	
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00	
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV NORMANDIE LA RÉUNION	SCCV	65,00		IG	65,00	
SAS AILN DÉVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00	
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00	
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00	
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV ARGENTEUIL LES BÛCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00	

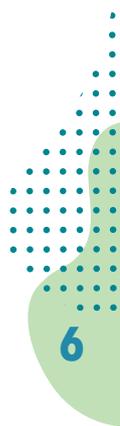


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACÉRÈS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PRÉVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZÉ	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHÂTENAY LAVALLÉE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BÉATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	95,00
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIÈRE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Entr. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	100,00
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SAS 9 - B2A CITÉ TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV TRÉVOUX ORFÈVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTÉ	SAS	70,00		IG	70,00
SAS CLICHY 33 MÉDÉRIC	SAS	45,00		IG	45,00
SAS L'ORÉE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLÉES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	
SCCV OUEST VELLEDA	SCCV	75,00		IG	
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG		
SCCV ÎLE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG		
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG		
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG		
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG		
SCCV BLEU PLATINE -SÈTE	SCCV	45,70		IG		
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV	45,70		IG		
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG		
SCCV LADY SAINT CLAIR - SÈTE	SCCV	65,29		IG		
SCCV BASSA NOVA - PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG		
SCCV VILLA HERMÈS - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG		
SCCV HERMÈS 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG		
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG		
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG		
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG		
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG		
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG		
SCCV SÈTE PREMIÈRE LIGNE	SCCV	65,29		IG		
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG		
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE		
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG		
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG		
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG		
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	52,23		IG		
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG		
SCCV 68 AMPÈRE	SCCV	80,00		IG		
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE		
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG		
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE		
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ZAC RÉPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG		
SCCV MÉDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE		
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	50,00	
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	100,00		IG		
SCCV BRON CLAIRIÈRE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE		
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	43,55		IG		
SCCV CŒUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV BRON CLAIRIÈRE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG		
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG		
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE		
SAS BF3 SAINT RAPHAËL	SAS	20,00		MEE		



ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
PROMOTION TERTIAIRE					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITÉ SANITAIRE NAZAIRIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Entr. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA FORT DE FRANCE	SCI	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCÉAN COMMERCE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CRÉPET	SCI	65,00	Coentreprise	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HÔTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2 T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Entr. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 5 - B1C1 HÔTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	SAS	25,00	Coentreprise	MEE		
SCCV BRON CLAIRIÈRE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ÉCOLE DE LA RÉPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
PROMOTION AUTRES						
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00	
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00	
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00	
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00	
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00	
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00	
SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SNC DU HAUT DE LA TRANCHÉE	SNC	100,00		IG	100,00	
SAS ODESSA DÉVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00	
SCCV ARCHEVÊCHÉ	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SAS BREST AMÉNAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00	
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00	
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60	
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72	
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72	
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72	
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV 86 FÉLIX ÉBOUÉ	SCCV	100,00		IG		
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG		
SAS REPRENDRE RACINES	SAS	51,00	Coentreprise	MEE		
SAS JAURES GALLIENI	SAS	55,00		IG		
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00		MEE		

