

Icade SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

MAZARS

61 RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

Icade SA

Siège social : 35, rue de la Gare - 75 019 Paris

Société anonyme au capital de 112 966 652 €

N° Siren : 582 074 944

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société Icade SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.2 de l'annexe qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de la première application du règlement de l'ANC n°2015-06 et relatif notamment à la comptabilisation du mali technique.

II - Justification des appréciations

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

- La note 2.2 de l'annexe expose les effets de la première application du règlement de l'ANC n°2015-06 relatif notamment à la comptabilisation du mali technique. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ce changement de méthode comptable et de la présentation qui en a été faite.
- Les notes 2.5, 2.6, et 2.9 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, des créances rattachées à des participations, ainsi qu'aux modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des données et des hypothèses retenues par la Direction générale et des évaluations qui en résultent. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes de l'annexe précitées donnent une information appropriée.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

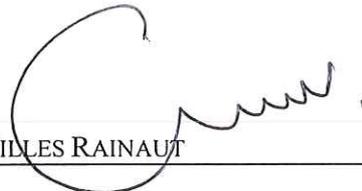
Icade SA
Comptes annuels
Exercice clos le
31 décembre 2016

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Les commissaires aux comptes

MAZARS



GILDES RAINAUT

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT



JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2016

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS	3
	Bilan	3
	Compte de résultat	5
2	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS	7

1. États financiers

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2016	Valeur nette 31/12/2015
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		9	9	-	3
Droits immobiliers et malis techniques (a)	2.2	16 724	16 724	-	1 024 034
Autres immobilisations incorporelles		14	-	14	14
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	3	16 747	16 733	14	1 024 051
Immobilisations corporelles					
Terrains		1 161 811	102 239	1 059 572	938 661
Constructions		3 162 307	1 141 763	2 020 544	2 114 486
Autres immobilisations corporelles	2.2	1 092 470	258 150	834 320	129
Immobilisations en cours		155 597	4 579	151 018	72 030
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		6	-	6	7 153
Total immobilisations corporelles	3	5 572 191	1 506 731	4 065 460	3 132 459
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 220 839	112 566	2 108 273	2 066 625
Créances rattachées à des participations	5.1	1 240 365	3 890	1 236 475	1 040 379
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts		199	-	199	199
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		17 160	3 030	14 130	14 917
Avances et acomptes sur immobilisations financières		-	-	-	-
Total immobilisations financières		3 478 563	119 486	3 359 077	3 122 120
Total actif immobilisé (II)		9 067 501	1 642 950	7 424 551	7 278 630
ACTIF CIRCULANT					
Stocks					
Matières premières, approvisionnements		-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	3.6	1 188	191	997	997
Avances et acomptes versés sur commandes		5 036	-	5 036	5 497
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	106 754	8 208	98 546	85 673
Autres créances	6.1	46 557	268	46 289	32 832
Groupe et associés	5.1	494 890	-	494 890	635 585
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)		-	-	-	32 908
Instruments dérivés	7.1.1	63 612	614	62 998	80 156
Disponibilités	7.1.2	205 381	-	205 381	294 044
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		1 588	-	1 588	165
Total actif circulant (III)		925 006	9 281	915 725	1 167 857
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	20 232	-	20 232	23 344
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	14 424	-	14 424	8 728
Total de l'actif (I à V)		10 027 163	1 652 231	8 374 932	8 478 559

(a) En 2016, les malis techniques affectables à des actifs immobiliers ont été reclassés dans le poste "Autres immobilisations corporelles". L'exercice 2015 n'a pas été retraité.

Passif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	112 967	112 967
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 690 667	2 692 023
Écarts de réévaluation		185 729	185 729
Réserve légale		11 297	11 290
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		452 926	614 512
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		121 835	113 713
Total		3 575 421	3 730 234
Subventions d'investissement		6 944	7 090
Provisions réglementées		2 011	1 007
Total capitaux propres (I)	8.3	3 584 376	3 738 331
AUTRES FONDS PROPRES			
Emprunts obligataires remboursables en actions		-	-
Avances conditionnées		-	-
Total autres fonds propres (II)		-	-
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques		18 505	10 999
Provisions pour charges		3 908	3 177
Total provisions pour risques et charges (III)	9	22 413	14 176
DETTES			
Dettes financières	7.2		
Autres emprunts obligataires		2 821 635	1 869 706
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		806 486	1 835 198
Emprunts et dettes financières divers		661 715	446 977
Groupe et associés		240 605	346 618
Dettes d'exploitation	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		34 746	40 671
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		54 433	34 381
Dettes fiscales et sociales		19 686	50 826
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		67 322	38 343
Autres dettes		26 506	24 091
Divers			
Instruments dérivés		9	4 084
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		35 000	35 157
Total dettes (IV)		4 768 143	4 726 052
Total du passif (I à IV)		8 374 932	8 478 559

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	295 866	313 277
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		-	(14)
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		89 404	41 581
Autres produits d'exploitation		105 217	111 589
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		490 487	466 433
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		65 291	68 504
Services extérieurs		80 614	66 052
Impôts, taxes et versements assimilés		54 878	53 021
Salaires et traitements	10.1	4 572	4 606
Charges sociales	10.1	1 456	1 620
Dotations aux amortissements et dépréciations (a)		225 955	376 647
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		2 928	6 450
Dotations aux provisions pour risques et charges		8 327	4 372
Autres charges		2 424	2 057
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		446 445	583 329
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	44 042	(116 896)
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		297 731	276 637
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		3 951	5 679
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		75 591	152 571
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		1 836	1 084
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		379 109	435 971
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		16 869	20 949
Intérêts et charges assimilées		192 934	168 989
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 164	979
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		211 967	190 917
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	167 142	245 054
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		211 184	128 158

(a) Le compte de résultat 2015 présenté en comparaison de l'exercice 2016 a fait l'objet d'un reclassement par rapport au compte de résultat 2015 publié. Une charge d'exploitation inscrite sur la ligne « Dotations aux amortissements et dépréciations » correspondant à des soultes de résiliation des instruments de couverture pour un montant de (33 706) milliers d'euros a été reclassée dans le résultat financier sur la ligne « Intérêts et charges assimilées ».

Compte de résultat (suite)

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		11	318
Produits exceptionnels sur opérations en capital		489 726	190 693
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		332	463
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		490 069	191 474
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		399	816
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		570 010	155 834
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		2 804	966
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		573 213	157 616
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(83 144)	33 858
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		6 205	48 303
TOTAL DES PRODUITS		1 359 665	1 093 878
TOTAL DES CHARGES		1 237 830	980 165
RÉSULTAT NET		121 835	113 713

2. Annexe aux états financiers

NOTE 1.	Principaux événements de l'exercice	9
1.1	Mise en œuvre du plan stratégique	9
1.2	Cessions d'actifs immobiliers	9
1.3	Financements mis en place sur l'exercice 2016 et restructuration des passifs financiers	9
1.4	Fusion-absorption de la société Holdco SIIIC par la société Icade	9
1.5	Autres restructurations juridiques	10
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	10
2.1	Textes appliqués	10
2.2	Application du Règlement 2015-06 de l'ANC relatif à la comptabilisation des malis techniques de fusion	10
2.3	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	10
2.4	Activité de la Société	10
2.5	Immobilisations incorporelles	11
2.6	Immobilisations corporelles	11
2.7	Contrats de location et de crédit-bail	12
2.8	Coûts d'emprunt activés	13
2.9	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	13
2.10	Stocks	13
2.11	Créances clients	13
2.12	Valeurs mobilières de placement	13
2.13	Actions propres Icade	13
2.14	Provisions	14
2.15	Avantages au personnel	14
2.16	Dettes financières et couverture de taux	14
2.17	Instruments financiers hybrides	14
2.18	Impôt	15
NOTE 3.	Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	15
3.1	Immobilisations incorporelles et corporelles	15
3.2	Investissements de l'exercice	16
3.3	Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	16
3.4	Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers	17
3.5	Résultat de cession d'actifs immobiliers	17
3.6	Plus-values latentes sur actifs immobiliers	17
NOTE 4.	Titres, revenus des participations et résultat de cession	18
4.1	Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	18
4.2	Dépréciations des titres de participation	18
4.3	Résultat de cession des titres de participation	18
NOTE 5.	Financements intragroupe	19
5.1	Financements accordés aux filiales et participations	19
5.2	Dépréciations des créances rattachées à des participations	20
5.3	Financements consentis à Icade par les filiales et participations	20
NOTE 6.	Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	21
6.1	Échéances des actifs	21
6.2	Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	21
6.3	Échéances des passifs	22

NOTE 7.	Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	23
7.1	Instruments dérivés et autres actifs financiers	23
7.2	Passifs financiers et coût de l'endettement	24
NOTE 8.	Capital	25
8.1	Évolution du nombre d'actions en circulation	25
8.2	Détention du capital	25
8.3	Variation des capitaux propres	26
NOTE 9.	Provisions pour risques et charges	26
NOTE 10.	Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	27
10.1	Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	27
10.2	Effectifs moyens	27
10.3	Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	27
10.4	Avantages postérieurs à l'emploi	28
10.5	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	28
10.6	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	29
NOTE 11.	Compte de résultat	30
11.1	Résultat d'exploitation par destination	30
11.2	Résultat financier	32
11.3	Résultat exceptionnel	33
11.4	Impôt sur les résultats	33
NOTE 12.	Engagements hors bilan	33
12.1	Engagements donnés	33
12.2	Engagements reçus	34
12.3	Engagements en matière de crédit-bail	34
NOTE 13.	Autres informations	34
13.1	Événements postérieurs à la clôture	34
13.2	Entreprises liées	34
13.3	Tableau des filiales et participations	35

NOTE 1. PRINCIPAUX EVENEMENTS DE L'EXERCICE

1.1. Mise en œuvre du plan stratégique

En application du plan stratégique annoncé en novembre 2015, Icade a procédé à la cession de ses parcs d'affaires non stratégiques fin décembre 2016 :

- ◆ parc de Nanterre Seine et de l'immeuble Défense 3 pour un montant de 145 000 milliers d'euros ;
- ◆ parcs d'Antony, Cergy, Evry et Villebon pour un montant de 141 040 milliers d'euros.

Par ailleurs, l'exercice 2016 est marqué par l'acquisition de plusieurs actifs de bureaux permettant ainsi de rééquilibrer le portefeuille de la Foncière Tertiaire entre bureaux et parcs d'affaires :

- ◆ immeuble Orsud à Gentilly de 13 700 m² pour un montant « droits inclus » de 49 177 milliers d'euros ;
- ◆ immeuble Parissy à Issy-les Moulineaux de 18 270 m² pour un montant « droits inclus » de 149 168 milliers d'euros ;
- ◆ immeuble Arc Ouest à Paris 15^{ème} de 21 750 m² pour un montant « acte en mains » de 201 754 milliers d'euros ;
- ◆ ensemble immobilier Go Spring à Nanterre acquis en VEFA pour un montant global « acte en mains » de 191 150 milliers d'euros :
 - un immeuble de 14 100 m² livré en mars 2017
 - un immeuble de 18 500 m² livré en janvier 2019
 - 539 emplacements de parking.

Enfin, le deuxième semestre 2016 est marqué par le désengagement du pôle Services :

- ◆ cession le 22 juillet 2016 de la société I Porta au groupe Visiativ ;
- ◆ cession le 30 septembre 2016 de la société Icade Property Management au groupe Foncia ;
- ◆ cession le 30 septembre 2016 des sociétés Icade Asset Management et Icade Conseil au groupe Colliers International ;
- ◆ fin d'activité de la société Icade Transactions à effet du 30 novembre 2016.

1.2. Cessions d'actifs immobiliers

Au cours de l'exercice 2016, Icade a par ailleurs cédé divers actifs immobiliers à usage de bureaux pour un montant de 161 090 milliers d'euros, dont l'immeuble de Levallois pour un montant de 135 090 milliers d'euros. Enfin, Icade a poursuivi son programme de cessions de logements générant un produit de cession de 8 447 milliers d'euros.

1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2016 et restructuration des passifs financiers

Icade a réalisé sur l'exercice 2016 :

- ◆ la mise en place de deux financements obligataires, le premier de 750 000 milliers d'euros à échéance 10 ans, assorti d'une marge de 123 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 1,75 %) et le second de 500 000 milliers d'euros à échéance 9 ans, assorti d'une marge de 82 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon annuel de 1,125%) ;
- ◆ le rachat obligataire portant sur deux souches existantes :
 - une obligation de 500 000 milliers d'euros de nominal à échéance janvier 2019 et offrant un coupon de 2,25% ;
 - une obligation de 500 000 milliers d'euros de nominal à échéance avril 2021 et offrant un coupon de 2,25%.Icade, conformément à sa cible, a racheté 300 200 milliers d'euros, soit un taux d'apport moyen sur la totalité des souches de 30% (51% sur la souche 2019 et 9% sur la souche 2021) ;
- ◆ la poursuite d'un programme de billets de trésorerie, support de dettes court terme et ainsi constitué d'un encours de 302 500 milliers d'euros au 31 décembre 2016 ;
- ◆ le tirage de nouvelles lignes de crédits pour 230 000 milliers d'euros ;
- ◆ le refinancement auprès d'Allianz du crédit hypothécaire adossé au parc d'affaires « Pont de Flandre ». Ce crédit d'une maturité de 20 ans est assorti d'un taux fixe de 2,172 %, en baisse de plus de 150bp par rapport au taux initial et porte son montant à 225 000 milliers d'euros, en augmentation de 28 000 milliers d'euros. La maturité résiduelle augmente de 11 années.

Par ailleurs, en 2016, Icade a procédé au remboursement de 1 294 901 milliers d'euros de dettes bancaires, dont 648 151 milliers d'euros de remboursements anticipés.

Enfin, des swaps ont été résiliés pour un montant notionnel de 891 800 milliers d'euros et des soultes décaissées à hauteur de 48 695 milliers d'euros.

1.4. Fusion-absorption de la société HoldCo SIIC par la société Icade

L'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 a approuvé le projet de fusion-absorption de HoldCo SIIC par Icade. Par la simplification de la structure actionnariale qu'elle apporte, via une détention directe de la Caisse des dépôts et Groupama au capital, et l'amélioration de la gouvernance qui l'accompagne, cette fusion est une opération bénéfique pour Icade et ses actionnaires.

Suite à cette fusion, le capital d'Icade est détenu directement par le groupe Caisse des dépôts à hauteur de 38,99% et Groupama à hauteur de 12,95%.

Cette fusion n'a eu aucun impact dilutif pour les actionnaires d'Icade.

1.5. Autres restructurations juridiques

Le conseil d'administration d'Icade a autorisé les opérations de restructurations juridiques mentionnées dans le tableau ci-après. Elles ont été réalisées à la valeur comptable.

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
SCI GASCOGNE	30/09/2016	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 21/10/2016)	30/11/2016	30/11/2016	-
SASU ICADÉ TRANSACTIONS	30/09/2016	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 21/10/2016)	30/11/2016	30/11/2016	Mali de 2 650 milliers d'euros

NOTE 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2016 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 10 février 2017. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2015 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes à l'exception de l'application du Règlement 2015-06 de l'ANC.

2.2. Application du Règlement 2015-06 de l'ANC relatif à la comptabilisation des malis techniques de fusion

Jusqu'au 31 décembre 2015, les malis techniques étaient intégralement classés dans la rubrique du bilan « Droits immobiliers et malis techniques ». En application du Règlement n°2015-06 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des normes comptables, les malis techniques ont été affectés par immeuble et par composants à compter du 1^{er} janvier 2016. Ils avaient principalement pour origine la fusion-absorption de Silic au 31 décembre 2013.

Les malis techniques d'un montant brut de 1 272 526 milliers d'euros au 1^{er} janvier 2016 ont été affectés :

- ✦ aux immobilisations incorporelles au titre d'un contrat de crédit-bail immobilier pour un montant de 13 029 milliers d'euros ;
- ✦ aux terrains pour un montant de 528 268 milliers d'euros ;
- ✦ aux autres immobilisations corporelles pour un montant de 731 229 milliers d'euros. Les plans d'amortissements des malis techniques ont une durée résiduelle identique aux composants auxquels ils ont été affectés.

Les dotations aux amortissements des malis techniques s'appliquent de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2016. L'incidence sur l'exercice 2016 s'élève à 58 701 milliers d'euros.

Parallèlement, les dépréciations des malis techniques comptabilisées au 31 décembre 2015 ont été reclassées par immeuble et par composants à l'ouverture de l'exercice 2016 pour un montant de 248 493 milliers d'euros.

Conformément au Règlement susvisé, l'exercice 2015 n'a subi aucun retraitement.

2.3. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

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

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels », les immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

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

2.4. Activité de la Société

La société réalise trois activités principales :

- ✦ la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- ✦ la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- ✦ une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- ✦ les revenus locatifs issus de contrats de location qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- ✦ les prestations de property management, d'asset management, de gestion administrative et comptable pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- ◊ les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- ◊ les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- ◊ la redevance de marque Icade.

2.5. Immobilisations incorporelles

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

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

Le poste « Droits immobiliers et malis techniques » est composé :

- ◊ d'un mali technique affecté à un contrat de crédit-bail immobilier (immeuble Axe Seine à Nanterre) ;
- ◊ d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg amortie sur la durée de cette autorisation, soit 50 ans.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles

- ◊ Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- ◊ Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.6. Immobilisations corporelles

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

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées des malis techniques affectés aux actifs immobiliers tels que mentionnés dans la note 2.2, de matériels informatiques et mobiliers de bureau généralement amortis selon le mode linéaire sur 5 ans.

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Composants	Bureaux			
	Im. Haussmann	Autres immeubles	Logements	Entrepôts et locaux d'activité
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

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

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- ◆ les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- ◆ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- ◆ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

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

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

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

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

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

2.7. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société utilise des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Côté bailleur

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

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

2.8. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

2.9. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables. Dans le cas particulier d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant. Quant aux titres des sociétés foncières, ils sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres titres immobilisés

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

2.10. Stocks

Les stocks 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.

2.11. Créances clients

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

2.12. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.13. Actions propres Icade

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période pour déterminer les dépréciations éventuelles à la clôture. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations.

2.14. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la Société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la Société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

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.

2.15. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

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

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

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

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

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par Icade consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

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

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités d'accords du groupe Icade en vigueur.

2.16. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*, options de taux et *swaptions*) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

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

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu, deux cas peuvent se présenter :

- ◊ 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué ou échu alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture dénoué. Ainsi, ce résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente du bilan tant que l'élément couvert n'impacte pas lui-même le compte de résultat ou est rapporté au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ◊ 2e cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture cesse de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.17. Instruments financiers hybrides

Les instruments financiers hybrides émis par Icade sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Ils sont présentés en « Autres fonds propres ».

2.18. Impôt

La société Icade est éligible au régime SIIC (prévu par l'article 208 C du Code général des impôts).

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'adoption du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes et la constatation immédiate en charges d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes à la date d'adoption du régime relatives aux immeubles et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

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

Le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

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

NOTE 3. IMMOBILISATIONS, INVESTISSEMENTS ET RESULTAT DE CESSION D'ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES (en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	9	-	-	-	-	9
Droits immobiliers et malis techniques	1 276 221	-	-	-	(1 259 497)	16 724
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	1 272 527	-	-	-	(1 259 497)	13 030
Autres immobilisations incorporelles	14	-	-	-	-	14
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 276 244	-	-	-	(1 259 497)	16 747
Terrains	1 049 412	-	194 026	(81 627)	-	1 161 811
Constructions	2 135 313	-	205 990	(364 412)	9 350	1 986 241
Installations et agencements	1 234 665	-	68 909	(173 116)	45 608	1 176 066
Autres immobilisations corporelles	1 161	-	-	(168 188)	1 259 497	1 092 470
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	-	-	-	(58 660)	528 268	469 608
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	-	-	-	(109 528)	731 229	621 701
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	79 091	-	119 519	(4 127)	(38 887)	155 597
Avances sur immobilisations corporelles	7 153	-	8 924	-	(16 071)	6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 506 795	-	597 369	(791 470)	1 259 497	5 572 191
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 783 039	-	597 369	(791 470)	-	5 588 938

Les droits immobiliers sont constitués d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg pour un montant de 3 694 milliers d'euros et du mali technique affecté au contrat de crédit-bail de l'immeuble Axe Seine à Nanterre pour un montant de 13 030 milliers d'euros.

Au titre de l'exercice 2016, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 124 milliers d'euros.

3.2. Investissements de l'exercice

INVESTISSEMENTS

(en milliers d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2016
Bureaux	403 575	76 073	24 624	39 279	543 551
Parcs d'affaires	-	-	16 741	36 467	53 208
Autres actifs immobiliers	-	-	-	610	610
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	403 575	76 073	41 365	76 356	597 369
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	403 575	76 073	41 365	76 356	597 369

Au cours de l'exercice 2016, Icade a acquis les immeubles Orsud, Parissy, Arc Ouest pour un montant total de 403 575 milliers d'euros. Les acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA concernent la signature d'un contrat de VEFA d'un montant de 191 150 milliers d'euros portant sur l'acquisition de deux immeubles de bureaux (Go Spring) dont les livraisons sont prévues en mars 2017 et janvier 2019 dont 76 073 milliers d'euros ont été immobilisés en 2016. Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Origine pour 19 221 milliers d'euros, Défense 4-5-6 pour 5 402 milliers d'euros et Pulse pour 14 998 milliers d'euros. Les autres investissements d'un montant de 76 356 milliers d'euros portent majoritairement sur des mesures d'accompagnement pour 39 449 milliers d'euros et des honoraires de commercialisation pour 3 549 milliers d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	(6)	-	(3)	-	-	(9)
Droits immobiliers et malis techniques	(252 187)	-	(13 104)	525	248 041	(16 724)
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	(248 493)	-	(13 030)	451	248 041	(13 030)
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(252 193)	-	(13 107)	525	248 041	(16 734)
Terrains	(110 751)	-	(2 204)	10 807	(91)	(102 239)
Constructions	(603 173)	-	(60 228)	141 506	863	(521 031)
Installations et agencements	(652 320)	-	(75 293)	107 217	(335)	(620 731)
Autres immobilisations corporelles	(1 032)	-	(62 536)	53 459	(248 041)	(258 150)
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	-	-	(1 322)	34 175	(202 356)	(169 503)
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	-	-	(61 184)	19 284	(45 686)	(87 585)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(7 060)	-	(149)	3 066	(436)	(4 579)
Avances sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 374 336)	-	(200 410)	316 056	(248 041)	(1 506 731)
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	(1 626 529)	-	(213 516)	316 581	-	(1 523 465)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 156 510	-	383 853	(474 890)	-	4 065 473

3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

DEPRECIATIONS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS IMMOBILIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Dotations	Reprises sur actifs cédés	Autres reprises	Virement de poste à poste	31/12/2016
Bureaux	(163 641)	-	(1 082)	4 541	20 518	-	(139 664)
Parcs d'affaires	(195 247)	-	(22 684)	18 308	16 708	-	(182 914)
Autres actifs immobiliers	(13 660)	-	(163)	-	1 008	-	(12 815)
ACTIFS IMMOBILIERS	(372 548)	-	(23 929)	22 850	38 234	-	(335 393)
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES DEPRECIATIONS	(372 548)	-	(23 929)	22 850	38 234	-	(335 393)

3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers

RESULTAT DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Prix de cession des actifs immobiliers	455 577	190 371
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(535 974)	(151 916)
Coûts de cession	(8 591)	(3 607)
RESULTAT DE CESSION	(88 988)	34 849
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	25 372	1 168
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISSES DE DEPRECIATIONS	(63 616)	36 017

Au cours de l'exercice, Icade a cédé à deux investisseurs ses parcs d'affaires non stratégiques (Antony, Cergy, Evry, Villebon et Nanterre) et l'actif de bureaux Défense 3 pour un montant de 286 040 milliers d'euros, ainsi que divers immeubles de bureaux pour un montant de 161 090 milliers d'euros, dont l'immeuble du ministère de l'Intérieur situé à Levallois pour un montant de 135 090 milliers d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'élève à 8 447 milliers d'euros.

3.6. Plus-values latentes sur actifs immobiliers

PLUS-VALUES LATENTES SUR ACTIFS IMMOBILIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2016		
	Juste valeur des actifs immobiliers et des contrats de crédit-bail	VNC des actifs immobiliers et des contrats de crédit-bail	Plus-values latentes
Bureaux	2 385 179	2 138 603	246 576
Parcs d'affaires	2 675 039	1 889 039	786 001
Autres actifs immobiliers	76 508	29 546	46 962
ACTIFS IMMOBILIERS IMMOBILISES	5 136 727	4 057 188	1 079 539
Réserves foncières stockées (logements)	9 606	997	8 610
TOTAL PATRIMOINE	5 146 333	4 058 185	1 088 149

NOTE 4. TITRES, REVENUS DES PARTICIPATIONS ET RESULTAT DE CESSION

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13).

TITRES DE PARTICIPATION			Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions		Dividendes et résultats affectés à Icade
(en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports			31/12/2016	
Sociétés foncières consolidées	2 073 287	(25 871)	18 200	(145)	2 065 471	112 897
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135 090	-	-	-	135 090	120 535
Sociétés du pôle Services	19 237	(131)	500	(19 106)	500	2 208
Sociétés non consolidées	21 176	-	-	(1 398)	19 778	828
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 248 790	(26 002)	18 700	(20 649)	2 220 839	236 468

Les principales variations concernent :

- ◊ la recapitalisation des sociétés foncières Victor Hugo pour 10 600 milliers d'euros et Camille Desmoulins pour 5 600 milliers d'euros suite à la livraison des travaux des immeubles en développement (Véolia et Open) au cours de l'exercice ;
- ◊ la création de la société Icade 3.0 qui a pour objet de mettre à disposition des locataires d'Icade des surfaces de co-working ;
- ◊ la cession des sociétés du pôle Services au cours du second semestre 2016, à l'exception de la société Icade Expertise cédée le 4 janvier 2017 ;
- ◊ la cession des titres de sept sociétés non consolidées portant des projets de partenariat public-privé.

4.2. Dépréciations des titres de participation

DEPRECIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION					
(en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2016
Sociétés foncières consolidées	170 505	(11 789)	13 390	(59 738)	112 368
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	11 655	(131)	193	(11 524)	193
Sociétés non consolidées	4	-	-	-	4
DEPRECIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	182 164	(11 920)	13 583	(71 262)	112 565

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent la société Sarvilep pour un montant de 12 083 milliers d'euros, société détenant une opération de logements, et la Sci Gascogne, qui a cédé son actif immobilier situé à Maisons-Alfort en 2016, pour un montant de 1 010 milliers d'euros. La reprise de dépréciation porte sur la SAS Icade Tour Eqho pour 59 738 milliers d'euros, société détenant un actif à la Défense loué à 96,4% au 31 décembre 2016.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RESULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION		
(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Prix de cession des titres de participation	34 002	5
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(20 648)	(5)
Coûts de cession	(3 917)	(204)
RESULTAT DE CESSION	9 436	(204)
Reprises de dépréciations sur titres de participation	11 524	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISES DE DEPRECIATIONS	20 961	(204)

Les produits de cession des sociétés du pôle Services s'élèvent à 30 716 milliers d'euros et le résultat de cession à 7 709 milliers d'euros. Ces titres étaient dépréciés à hauteur de 11 524 milliers d'euros. La reprise de dépréciation a été comptabilisée dans le résultat financier.

NOTE 5. FINANCEMENTS INTRAGROUPE

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

FINANCEMENTS ACCORDES AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS						
(en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2016	Intérêts liés au financement
Financement des actifs d'exploitation						
Sociétés foncières consolidées	934 667	-	260 000	(63 452)	1 131 215	30 774
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100 033	-	120 535	(120 535)	100 033	-
Sociétés du pôle Services	452	-	-	(452)	-	12
Sociétés non consolidées	9 117	-	-	-	9 117	-
TOTAL DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	1 044 269	-	380 535	(184 439)	1 240 365	30 786
Financement des opérations de développement						
Sociétés foncières consolidées	504 007	-	112 032	(261 610)	354 429	7 542
Sociétés de promotion immobilière consolidées	2	-	37 946	(3)	37 945	350
Sociétés du pôle Services	-	-	900	(900)	-	-
Sociétés non consolidées	4 624	-	43	(871)	3 796	407
AVANCES DE TRESORERIE (I)	508 633	-	150 921	(263 384)	396 170	8 299
Financement du besoin en fonds de roulement des filiales						
Sociétés foncières consolidées	16 469	-	7 124	(10 272)	13 321	92
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	1 412	(2 664)	1 254	(2)	-	7
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
CASH-POOLING (II)	17 881	(2 664)	8 378	(10 274)	13 321	99
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	108 993	-	69 278	(92 872)	85 399	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	77	-	-	(77)	-	-
QUOTE-PART DE RESULTAT ET DIVIDENDES A RECEVOIR (III)	109 070	-	69 278	(92 949)	85 399	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIES (IV=I+II+III)	635 584	(2 664)	228 577	(366 607)	494 890	8 398

Suite à l'achèvement des travaux de la SAS Icade Tour Eqho, un prêt intra-groupe a été mis en place pour un montant de 260 000 milliers d'euros en remplacement de l'avance de trésorerie. La créance de 100 033 milliers d'euros correspond aux dividendes à recevoir au 31 décembre 2016 de la SAS Icade Promotion, les dividendes à recevoir comptabilisés au 31 décembre 2015 ayant été mis en paiement au cours du premier trimestre 2016.

L'augmentation des avances de trésorerie des sociétés foncières concerne le financement des opérations de développement :

- ◊ l'immeuble Millénaire 4 porté par la SCIA du Parc du Millénaire pour un montant de 43 018 milliers d'euros ;
- ◊ l'immeuble Véolia livré en juillet 2016 et détenu par la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 51 313 milliers d'euros ;
- ◊ l'immeuble Open à Issy-les-Moulineaux, futur siège social d'Icade, détenu par la SCI Icade Camille Desmoulins pour 8 700 milliers d'euros ;
- ◊ les développements d'Icade Santé pour 9 000 milliers d'euros.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations

DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2016
Sociétés foncières consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	3 890	-	-	-	3 890
DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	3 890	-	-	-	3 890

5.3. Financements consentis à l'cade par les filiales et participations

FINANCEMENTS RECUS (en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2016	Intérêts liés au financement
Financement du besoin au fonds de roulement d'lcade						
Sociétés foncières consolidées	274 020	(13 945)	128 324	(175 271)	213 128	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	44 532	-	-	(41 445)	3 087	-
Sociétés du pôle Services	2 534	-	-	(2 534)	-	-
Sociétés non consolidées	1 317	-	-	(4)	1 313	-
CASH-POOLING	322 403	(13 945)	128 324	(219 254)	217 528	-
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	24 179	-	2 049	(3 171)	23 057	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	35	-	-	(15)	20	-
QUOTE-PART DE RESULTAT	24 214	-	2 049	(3 186)	23 077	-
GROUPE ET ASSOCIES	346 617	(13 945)	130 373	(222 440)	240 605	-

NOTE 6. ÉCHEANCES DES ACTIFS ET PASSIFS, DEPRECIATIONS DES AUTRES ACTIFS

6.1. Échéances des actifs

ECHEANCES DES ACTIFS (en milliers d'euros)	31/12/2016					31/12/2015
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	1 240 365	170 109	345 490	724 767	106 739	1 044 269
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	199	80	79	40	-	199
Autres immobilisations financières	17 160	17	137	17 007	-	19 030
<i>dont actions propres</i>	16 339	-	-	16 339	-	18 331
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE	1 257 725	170 206	345 706	741 813	106 739	1 063 498
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	5 036	5 036	-	-	-	5 497
Créances clients	106 754	106 754	-	-	90 169	95 276
Personnel et comptes rattachés	20	20	-	-	-	11
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	(0)	(0)	-	-	-	114
Etat - impôts sur les sociétés	16 079	16 079	-	-	-	10
Etat - taxe sur la valeur ajoutée	20 560	20 560	-	-	-	14 222
Etat - autres impôts et taxes	1 185	1 185	-	-	850	3 624
Débiteurs divers	8 713	8 713	-	-	6 074	15 161
Groupe et associés	494 890	494 890	-	-	2 130	635 585
Instruments dérivés	63 613	28 806	34 794	12	-	80 944
Charges constatée d'avance	1 588	1 588	-	-	-	165
ACTIF CIRCULANT	718 437	683 631	34 794	12	99 222	850 609
CHARGES À REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	34 656	6 047	17 429	11 180	55	7 973
TOTAL DES CREANCES	2 010 818	859 884	397 929	753 005	206 017	1 922 080

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 709 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT (en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2016	Créances irrecevables
Actions propres	4 113	-	-	(1 083)	-	3 030	
Prêts	-	-	-	-	-	-	
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4 113	-	-	(1 083)	-	3 030	
Stocks	191	-	-	-	-	191	
Créances clients	9 604	-	2 921	(4 317)	-	8 208	333
Autres créances	310	-	7	(49)	-	268	
Valeurs mobilières de placement	2 389	-	-	(2 389)	-	-	
Instruments dérivés	788	-	463	-	(637)	614	
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	13 281	-	3 392	(6 755)	(637)	9 281	333

6.3. Échéances des passifs

ECHEANCES DES PASSIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2016					31/12/2015
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Emprunts obligataires	2 775 669	25 869	699 800	2 050 000	26 990	1 823 740
ORNANEs	45 966	45 966	-	-	-	45 966
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	2 821 635	71 835	699 800	2 050 000	26 990	1 869 706
Emprunts auprès des établissements de crédit	801 656	36 910	533 936	230 809	244	1 834 763
Soldes créditeurs de banques	4 830	4 830	-	-	-	435
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	806 486	41 741	533 936	230 809	244	1 835 198
Autres emprunts et billets de trésorerie	614 261	537 551	34 099	42 611	528	396 836
Dépôts et cautionnements reçus	47 453	599	208	46 647	-	50 141
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS	661 715	538 150	34 307	89 258	528	446 977
Comptes courants Groupe	217 379	217 379	-	-	-	322 254
Autres dettes Groupe	23 226	23 226	-	-	-	24 364
GROUPE ET ASSOCIES	240 605	240 605	-	-	-	346 617
Avances et acomptes reçus sur commandes	34 746	34 746	-	-	-	40 671
Fournisseurs et comptes rattachés	54 433	54 433	-	-	53 626	34 381
Personnel et comptes rattachés	2 345	2 345	-	-	2 341	2 655
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 535	1 535	-	-	1 376	1 945
Etat - impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	32 181
Etat - taxe sur la valeur ajoutée	15 223	15 223	-	-	-	13 324
Etat - autres impôts et taxes	582	582	-	-	582	720
Fournisseurs d'immobilisations	67 322	67 322	-	-	66 540	38 343
Autres dettes	26 506	26 506	-	-	17 521	24 091
DETTES D'EXPLOITATION	202 694	202 694	-	-	141 985	188 313
Instruments financiers dérivés	9	9	-	-	9	4 084
Produits constatés d'avance	35 000	1 185	1 512	32 304	-	35 157
TOTAL DES DETTES	4 768 144	1 096 218	1 269 555	2 402 371	169 756	4 726 051

Les produits constatés d'avance intègrent la redevance du bail à construction relative au centre commercial du Millénaire détenu par la Sci Bassin Nord pour un montant de 34 194 milliers d'euros, entièrement réglée à l'origine.

NOTE 7. ACTIFS, PASSIFS FINANCIERS ET COUT DE L'ENDETTEMENT

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

INSTRUMENTS DERIVES ACTIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2015 NET	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		Paiement pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2016 NET
			Étalement sur la maturité du sous- jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous- jacent			
Intérêts courus	12	-	-	-	-	43	55
Primes payées sur instruments dérivés	971	-	(463)	-	-	-	508
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	65 573	48 695	(29 398)	(23 634)	-	-	61 235
Appels de marges versés sur instruments dérivés	13 600	-	-	-	(12 400)	-	1 200
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES ACTIFS	80 156	48 695	(29 862)	(23 634)	(12 400)	43	62 998

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE

(en milliers d'euros)	Taux moyen	31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Juste valeur au		Charges et produits d'intérêts
					31/12/2016	31/12/2016	
Swaps	0,40%	1 114 107	150 000	(914 107)	350 000	613	(17 049)
Options de taux Caps	1,04%	485 000	-	(160 000)	325 000	30	729
Options de taux Floors	0,00%	300 000	-	-	300 000	789	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		1 899 107	150 000	(1 074 107)	975 000	1 431	(16 319)
Échéance inférieure à un an					300 000		
Échéance entre un et cinq ans					325 000		
Échéance supérieure à cinq ans					350 000		

L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe "Dettes financières et couverture de taux".

Au cours du second semestre de l'exercice 2016, des swaps ont été résiliés pour un montant de 48 695 milliers d'euros de soulttes payées, correspondant à 891 800 milliers d'euros de notionnel courant :

- ♦ d'une part à une soultte payée (hors ICNE) de 23 634 milliers d'euros correspondant à 561 300 milliers d'euros de notionnel courant, sans conservation des dettes sous-jacentes ; cette soultte a été intégralement enregistrée dans le résultat financier de l'exercice ;
- ♦ d'autre part à une soultte payée (hors ICNE) de 25 061 milliers d'euros correspondant à 330 500 milliers d'euros de notionnel courant, avec conservation des dettes sous-jacentes ; cette soultte fait l'objet d'un étalement dans le résultat financier de l'exercice à hauteur de 3 928 milliers d'euros.

Par ailleurs, les soulttes restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2016, principalement issues d'une résiliation des instruments de couverture par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade intervenue le 31 décembre 2013, ont poursuivi le rythme d'étalement initial. L'impact sur le résultat financier 2016 s'élève à 25 470 milliers d'euros.

L'incidence totale sur le résultat financier s'élève à 53 032 milliers d'euros.

Le solde des soulttes restant à étaler à la clôture de l'exercice s'élève à 61 235 milliers d'euros.

7.1.2. Trésorerie

TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	21 621	-	(350)
OPCVM monétaires	-	12 173	-	22
OPCVM sur contrat de liquidité	-	1 503	-	-
Autres valeurs mobilières	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	-	35 297	-	(328)
Comptes à terme ou dépôts à terme	22 008	38 469	1 114	-
Soldes débiteurs de banque	183 373	255 575	864	-
DISPONIBILITES	205 381	294 044	1 978	-
TOTAL TRESORERIE	205 381	329 340	1 978	(328)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en milliers d'euros)

	31/12/2015	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2016
			Etalement sur la maturité des emprunts	Etalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	5 795	4 725	(1 542)	(558)	8 420
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	17 280	4 601	(5 919)	(4 395)	11 567
Frais sur autres emprunts	270	-	(25)	-	245
CHARGES A ETALER SUR EMPRUNTS	23 344	9 326	(7 485)	(4 954)	20 231
Primes de remboursement des obligations	8 728	8 023	(1 740)	(586)	14 424
TOTAL DES CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	32 073	17 348	(9 225)	(5 540)	34 656

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

DETTE FINANCIERE (en milliers d'euros)	31/12/2015	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2016	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	1 823 740	-	1 250 000	(300 200)	2 128	2 775 669	2 775 669	-	(49 323)
ORNANES	45 966	-	-	-	-	45 966	45 966	-	(1 121)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	1 869 707	-	1 250 000	(300 200)	2 128	2 821 635	2 821 635	-	(50 444)
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	1 834 763	-	258 000	(1 286 379)	(4 728)	801 656	225 027	576 629	(20 133)
Soldes créditeurs de banques	435	-	-	-	4 396	4 830	-	-	(9)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1 835 197	-	258 000	(1 286 379)	(332)	806 486	225 027	576 629	(20 141)
Autres emprunts	94 336	-	-	(8 522)	(53)	85 761	85 760	2	(4 695)
Billets de trésorerie	302 500	-	528 500	(302 500)	-	528 500	528 500	-	41
Dépôts et cautionnements reçus	50 141	-	-	(2 687)	-	47 453	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS	446 977	-	528 500	(313 710)	(53)	661 715	614 260	2	(4 654)
Comptes courants Groupe	322 254	(13 945)	-	-	(90 930)	217 379	-	217 379	-
Autres dettes Groupe	24 364	24 328	-	-	(25 465)	23 226	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIES	346 617	10 383	-	-	(116 395)	240 605	-	217 379	-
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	4 498 498	10 383	2 036 500	(1 900 289)	(114 652)	4 530 441	3 660 922	794 009	(75 239)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :

- € d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 399 428 milliers d'euros ;
- € de nantissemements de titres à hauteur de 802 milliers d'euros.

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- € la mise en place de deux financements obligataires, pour un montant total de 1 250 000 milliers d'euros ;
- € le rachat de souches obligataires, pour 300 200 milliers d'euros ;
- € l'augmentation nette de l'encours de billets de trésorerie pour 226 000 milliers d'euros ;
- € le tirage de nouvelles lignes de crédit pour 230 000 milliers d'euros ;

- ◆ le refinancement auprès d'Allianz du crédit hypothécaire adossé au parc d'affaires « Pont de Flandre », en augmentation de 28 000 milliers d'euros ;
- ◆ le remboursement anticipé d'emprunts bancaires pour 648 151 milliers d'euros ;
- ◆ le remboursement d'emprunts bancaires selon leur échéancier pour 646 750 milliers d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Nominal au 31/12/2016	Charges d'intérêts de la période
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300 000	Taux Fixe 3,375%	In fine	300 000	-	-	300 000	(10 132)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500 000	Taux Fixe 2,25%	In fine	500 000	-	(254 900)	245 100	(10 563)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500 000	Taux Fixe 2,25%	In fine	500 000	-	(45 300)	454 700	(11 149)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500 000	Taux Fixe 1,875%	In fine	500 000	-	-	500 000	(9 383)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750 000	Taux Fixe 1,75%	In fine	-	750 000	-	750 000	(7 372)
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500 000	Taux Fixe 1,125%	In fine	-	500 000	-	500 000	(724)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						1 800 000	1 250 000	(300 200)	2 749 800	(49 323)
FR0010961128	16/11/2010	01/01/2017	175 000	Taux Fixe 2,5%	In fine	44 845	-	-	44 845	(1 121)
ORNANES						44 845	-	-	44 845	(1 121)

NOTE 8. CAPITAL

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en K€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112 831
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions d'actions	88 800	135
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	112 967
Augmentation de capital en rémunération de l'apport des titres HoldCo SIIC	38 491 773	58 672
Annulation de la totalité des titres lcade apportés par HoldCo SIIC	(38 491 773)	(58 672)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2016	74 111 186	112 967

8.2. Détention du capital

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

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

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

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

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

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux de Groupama selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES (en milliers d'euros)	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2016
	31/12/2015	Réserves	Dividendes		
Capital	112 967	-	-	-	112 967
Primes d'émission	1 454 049	-	-	-	1 454 049
Primes de fusion	1 031 473	-	-	(1 357)	1 030 116
<i>dont boni de fusion</i>	68 723	-	-	-	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 142	-	-	-	63 142
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	11 290	6	-	-	11 297
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	614 512	113 707	(275 292)	-	452 927
Résultat de l'exercice précédent	113 713	(113 713)	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	121 835	121 835
TOTAL	3 730 234	-	(275 292)	120 478	3 575 420
Subventions d'investissement	7 090	-	-	(146)	6 944
Provisions réglementées	1 007	-	-	1 004	2 011
CAPITAUX PROPRES	3 738 331	-	(275 292)	121 336	3 584 376

L'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 a approuvé le projet de fusion de la société Holdco SIIC par Icade. Cette opération s'est traduite par :

- ◊ Une augmentation de capital d'Icade par création de 38 491 773 actions en rémunération de l'apport des titres HoldCo SIIC suivie d'une annulation de l'intégralité des titres Icade apportés par HoldCo SIIC, soit également 38 491 773 actions ;
- ◊ A l'issue de cette opération, l'incidence de cette opération sur les capitaux propres correspond principalement aux frais de fusion nets des refecturations à la Caisse des dépôts et Groupama, soit (2 096) milliers d'euros.

Cette fusion n'a eu aucun impact dilutif pour les actionnaires d'Icade.

NOTE 9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (en milliers d'euros)	Nature	31/12/2015	Autres mouvements	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2016
Risques filiales	Fin.	1 425	-	-	(1 425)	-	-
Risques fiscaux	Excep.	-	3 229	2 397	-	-	5 626
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	9 574	-	7 409	(1 256)	(2 848)	12 879
PROVISIONS POUR RISQUES		10 998	3 229	9 806	(2 681)	(2 848)	18 505
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1 981	-	42	(520)	-	1 503
Primes anniversaires	Expl.	43	-	-	(13)	-	30
Autres provisions pour charges	Expl.	1 153	-	1 237	-	(16)	2 374
PROVISIONS POUR CHARGES		3 177	-	1 279	(533)	(16)	3 908
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		14 176	3 229	11 086	(3 214)	(2 863)	22 413

lcade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- ❖ Les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2016.
- ❖ Dans le cadre de son activité, lcade est confronté à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2016 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

NOTE 10 REMUNERATIONS ET AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	976	1 013
Refacturations à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	78	47
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	1 055	1 060
Salaires	(4 572)	(4 586)
Charges fiscales et sociales	(1 745)	(4 135)
CHARGES DE PERSONNEL	(6 317)	(8 722)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(5 262)	(7 661)

10.2. Effectifs moyens

EFFECTIFS MOYENS	31/12/2016	31/12/2015
Cadres	9,7	9,0
Employés	-	-
Cadres mis à disposition	3,1	4,0
EFFECTIFS MOYENS EN EQUIVALENT TEMPS PLEIN	12,8	13,0

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

INDEMNITES EVENTUELLES <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
lcade - membres du Comité exécutif	658	1 537
lcade - autres salariés	1 528	1 448
TOTAL NON COMPTABILISE	2 186	2 986

En l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux contrats de travail qui concernent les salariés d'lcade ne donnent lieu à aucune provision.

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIERE D'INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE ET PENSIONS VIAGERES

(en milliers d'euros)

		31/12/2016	31/12/2015
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	1 981	2 128
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	1 981	2 128
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	69	92
Coût financier de l'exercice	f	33	35
Coût de la période	g = e + f	102	127
Prestations versées sur l'exercice	h	(104)	(513)
Étalement du coût des services passés	i	-	-
Gains actuariels de l'exercice	j	(476)	239
Charges nettes comptabilisées par résultat	k = g + h + i + j	(478)	(147)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	l = c + d + k	1 503	1 981
Changement de régime		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	n = a + d + g + h + j	1 503	1 981

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

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

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

Le taux de turnover est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de turnover.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge (moins de 50 ans ; 50 ans et plus). Les taux retenus pour le calcul des hypothèses d'évolution de salaires correspondent au pourcentage global d'augmentation des salaires constaté sur les quatre dernières années (2012, 2013, 2014, 2015).

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

(en milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015
Rémunérations versées	3 056	3 587
Jetons de présence versés	191	111
TOTAL	3 247	3 698

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Suite à la fusion de Silic dans Icade, décidée par l'AGE du 27 décembre 2013, les plans de souscription d'actions de 2005, 2006 et 2007 octroyés par Silic ont été repris par Icade.

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2016 sont les suivants :

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

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

Caractéristiques des Plans à l'origine						Mouvements sur la période					Réalisation des conditions de performance	
Plans Achevés	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'options octroyées	Parité Nombre d'options nécessaires à l'octroi d'une action	Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2016	Nombre d'options annulées pendant la période	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2016	Dont attribuables aux parties liées	Dont exerçables à la fin de la période	Conditions de performance liées au marché	Conditions de performance non liées au marché
2007 (a)	10/05/2007	4	9	71 000	1,25	69 000	69 000	-	-	-		
1-2011	03/03/2011	4	8	147 500	1,00	33 857	7 332	26 525	6 900	26 525	0%	Acquis 8,125%
TOTAL Plans				218 500		102 857	76 332	26 525	6 900	26 525		
Prix moyen d'exercice par action						95,74	99,96	80,86	80,86	80,86		

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

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

10.6.2. Méthodologie de valorisation : juste valeur des Plans d'options de souscription d'actions

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

10.6.3. Plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

NOTE 11. COMPTE DE RESULTAT

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES	31/12/2016	31/12/2015
(en milliers d'euros)		
Revenus locatifs	281 622	299 710
Ventes de marchandises	-	1 800
Prestations de services de nature immobilière	8 807	7 315
Prestations de nature administrative et comptable	3 909	3 247
Refacturation des personnels mis à disposition	976	1 013
Prestations diverses	552	192
CHIFFRE D'AFFAIRES	295 866	313 277

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RESULTAT D'EXPLOITATION (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	281 622	299 710
Charges du foncier	(2 052)	(2 068)
Charges locatives récupérables non récupérées	(28 006)	(24 251)
Charges des immeubles non récupérables	(7 729)	(9 236)
LOYERS NETS	243 835	264 156
Prestations de service de nature immobilière, administrative, comptable et diverses	13 268	10 754
Redevance de marque Icade facturée aux filiales	9 322	9 132
Autres produits divers	681	101
Achats consommés	(69)	(139)
Autres charges externes de fonctionnement	(41 068)	(37 762)
Charges de personnel nettes	(5 262)	(7 661)
Impôts et taxes (hors activité de gestion locative)	(3 204)	(2 619)
Autres charges	(1 272)	(963)
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(27 605)	(29 158)
Ventes de marchandises	-	1 800
Achats et variations de stocks	-	(473)
RESULTATS DIVERS	-	1 327
Redevances de crédit-bail sur immeubles de placement	(4 332)	(4 256)
Honoraires liés à l'acquisition de titres de participation	-	(1 358)
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(189 587)	(117 820)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(12 439)	(11 329)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs incorporels et corporels	37 156	(217 613)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(5 898)	2 119
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	2 911	(2 965)
RESULTAT D'EXPLOITATION	44 042	(116 896)

11.1.3. Évolution des loyers nets

LOYERS NETS (en milliers d'euros)	31/12/2015	Acquisitions / livraisons	Cessions / restructurations	Activité locative	31/12/2016
Revenus locatifs	299 710	6 876	(9 936)	(15 028)	281 622
Charges du foncier	(2 068)	-	-	15	(2 052)
Charges locatives récupérables non récupérées	(24 251)	(404)	(1 060)	(2 291)	(28 006)
Charges des immeubles non récupérables (a)	(9 236)	(3)	(373)	1 883	(7 729)
LOYERS NETS	264 156	6 469	(11 369)	(15 421)	243 835
Taux de loyer net	88,1%				86,6%

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

L'augmentation des revenus locatifs liée aux acquisitions des immeubles Orsud, Arc Ouest et Parissy s'élève à 2 301 milliers d'euros et à 3 433 milliers d'euros pour les livraisons des immeubles PDM4 en octobre 2016 et Saint Denis Monet en 2015. L'incidence des cessions s'élève à (3 386) milliers d'euros, dont (2 368) milliers d'euros pour les parcs d'affaires cédés et Défense 3. La réhabilitation de Défense 4-5-6 conduit à une baisse de revenus locatifs de (5 807) milliers d'euros. A périmètre constant, les revenus locatifs baissent de (15 028) milliers d'euros, dont (11 319) milliers d'euros concernant principalement les immeubles Crystal Park, Fontanot, Eddington à Colombes et les immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture. Les principales augmentations portent sur les immeubles PB5 à la Défense et Le Rostand à Villepinte pour un montant de 1 327 milliers d'euros.

11.2. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)

	31/12/2016	31/12/2015
Revenus des titres de participation et quote-part de résultat des sociétés transparentes	236 468	216 993
Produits financiers liés aux participations	39 185	35 345
Charges financières liées aux participations	-	(3)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	57 679	133 896
RESULTAT FINANCIER LIE AUX PARTICIPATIONS	333 332	386 232
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1 979	2 631
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	729	46
Transferts de charges financières	124	1 799
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 836	1 084
Charges d'intérêts sur dettes financières	(75 239)	(73 154)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(17 512)	(32 462)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(2 164)	(979)
Amortissements des primes ou décôtes sur actifs et passifs financiers	(2 326)	(1 208)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(92 572)	(102 243)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(3 900)	(2 621)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(17 102)	-
Etalement des soultes sur cession des instruments dérivés	(53 033)	(33 450)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	2 779	(1 675)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	466	(1 190)
Autres produits et charges financiers	(2 830)	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(73 619)	(38 935)
RESULTAT FINANCIER	167 142	245 054

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 172 467 milliers d'euros contre 141 200 milliers d'euros en 2015. Les dividendes 2016 incluent notamment 120 535 milliers d'euros de la société Icade Promotion.

Les commissions de non-utilisation s'élèvent à (5 100) milliers d'euros avant refacturations aux filiales.

Le rachat de souches obligataires, tel que décrit dans la note 1 « Principaux événements de l'exercice », s'est accompagné du versement d'une soulte intégralement enregistrée dans le résultat, soit (17 005) milliers d'euros.

L'incidence sur le résultat financier des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit (53 033) milliers d'euros, est décrite au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

L'incidence en 2015 de ces opérations était auparavant présentée dans le résultat d'exploitation pour un montant de (33 706) milliers d'euros sur la ligne « Dotations aux amortissements et dépréciations ». Le comparatif 2015 présenté ci-dessus intègre cette charge dans le résultat financier sur la ligne « Etalement des soultes sur cessions d'instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour (2 830) milliers d'euros, correspondent principalement à un mali de fusion à hauteur de 2 650 milliers d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2016	31/12/2015
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Résultat de cession d'actifs immobiliers	(88 988)	34 849
Résultat de cession des titres de participation	9 436	(204)
Quote-part de subventions	146	146
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(2 470)	(503)
Autres produits et charges exceptionnels	(1 267)	(430)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(83 143)	33 858

Les dotations nettes des reprises de provisions de (2470) milliers d'euros correspondent principalement au provisionnement du risque fiscal lié à la proposition de redressement reçue au titre du contrôle portant sur les exercices 2013 et 2014 pour un montant de (2 397) milliers d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'icade constitue un bénéfice de 4 704 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Au 31 décembre 2016, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 4 103 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à (1 595) milliers d'euros.

Le poste « Impôts sur les résultats » intègre également :

- ◆ les conséquences financières liées au contrôle fiscal 2007 pour 1 090 milliers d'euros ;
- ◆ la contribution additionnelle sur les dividendes pour (5 699) milliers d'euros.

NOTE 12. ENGAGEMENTS HORS BILAN

12.1. Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	5 650	3 000	2 650	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	5 650	3 000	2 650	-
Engagements liés au financement	884 376	424 817	184 842	274 717
Avances consenties aux filiales non utilisées	397 385	397 385	-	-
Hypothèques	265 672	10 115	30 557	225 000
Privilèges de prêteurs de deniers	133 756	10 424	123 332	-
Locations financiers : Loyers minimaux à payer	55 894	4 506	20 920	30 468
Nantissements des titres	802	-	-	802
Avals et cautions donnés en garantie de financement	30 867	2 387	10 033	18 447
Engagements liés aux activités opérationnelles	236 229	120 844	80 295	35 090
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	168 542	106 822	61 720	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	6 239	6 239	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	42 944	1 971	7 050	33 923
Garanties à première demande données	399	-	399	-
Autres engagements donnés	18 105	5 812	11 126	1 167

12.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 580 000	-	1 580 000	-
Lignes de crédit non utilisées	1 580 000	-	1 580 000	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 245 842	250 843	633 218	361 781
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	1 206 067	240 565	616 893	348 609
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	886	765	121	-
Garanties bancaires reçues - travaux	1 379	88	1 291	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	6 470	2 000	4 452	18
Autres engagements reçus	71	20	5	46
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	30 969	7 405	10 456	13 108
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

12.3. Engagements en matière de crédit-bail

Postes du bilan	Immobilisations en crédit-bail			Valeur nette
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements de l'exercice	Cumulées	
Terrain	4 089	-	-	4 089
Construction	70 686	2 438	15 246	55 440
TOTAL	74 775	2 438	15 246	59 529

Postes du bilan	Engagements de crédit-bail							
	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat	
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer	résiduel	Total
Opération Axe Seine	4 331	28 360	4 506	20 919	1 468	26 893	29 000	55 893
TOTAL	4 331	28 360	4 506	20 919	1 468	26 893	29 000	55 893

NOTE 13. AUTRES INFORMATIONS

13.1. Événements postérieurs à la clôture

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

13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SASU	Icade Santé	497 208	984 217	57	806 286	806 286	621 484	9 000	-	200 704	50 499	49 169	2016
SAS	Icade Tour Egho	305 842	59 787	100	405 842	405 842	260 000	58 176	-	25 933	19 524	-	2016
SAS	Sarvillep	1 000	54 960	100	156 500	55 960	-	-	-	13 949	(12 090)	-	2016
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	4 247	100	121 911	121 911	94 939	4 247	-	18 196	4 247	-	2016
SCI	68 Victor Hugo	116 594	(112)	100	116 594	116 594	32 850	118 564	-	13 082	(75)	-	2016
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(7 815)	100	99 177	99 177	37 400	-	-	7 337	1 562	-	2016
SCI	Bassin Nord	103 889	1 699	50	72 762	72 762	-	36 951	-	11 009	(39 936)	-	2016
SCI	PDM 2	42 702	110	100	42 702	42 702	-	110	-	(10)	110	-	2016
SCI	PDM 1	39 652	2 906	100	39 652	39 652	26 281	4 070	-	9 966	2 906	-	2016
SCI	Terrasse Bellini	91 469	3 465	33	37 179	37 179	-	8 805	-	11 088	3 465	332	2016
SCI	Messine Participations	24 967	12 432	100	34 388	34 388	19 298	14 252	-	5 835	3 675	-	2016
SCI	Icade 69 Bd Haussmann	28 984	70 203	100	24 834	24 834	-	70 193	-	4 412	70 203	-	2016
SCI	Icade Camille Desmoulins	21 462	(1 897)	100	23 469	23 469	7 891	20 300	-	-	(1 897)	-	2016
GIE	Icade Management	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	-	40 650	-	-	2016
SCI	Le Tolbiac	22 938	648	100	22 938	22 938	15 741	648	-	2 665	648	-	2016
SCI	Évry Mozart	7 257	(2 466)	100	12 268	4 791	-	-	-	415	(274)	-	2016
SCI	Bati Gautier	1 530	2 910	100	11 497	11 497	-	2 468	-	3 184	2 468	-	2016
SCI	Icade Morizet	9 100	1 151	100	10 234	10 234	8 625	2 706	-	2 097	1 151	-	2016
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(8 512)	100	1 400	1 400	-	521	-	4 143	(1 248)	-	2016
SASU	SMDH	1 000	(1 000)	100	1 000	1 000	-	-	-	238	(1 125)	-	2016
SASU	Icade 3.0	1 000	(1 000)	100	1 000	1 000	-	-	-	261	(225)	-	2016
SCI	Des Pays de Loire	637	(540)	100	576	97	-	-	-	-	(24)	-	2016
SCI	Les Tovets	10	280	100	10	10	-	-	-	311	138	90	2016
SCI	BSP	10	(323)	99	10	10	-	-	-	1 190	(300)	-	2016
SCIA	Le Parc Du Millenaire	5	(1 304)	86	5	5	-	100 295	-	-	(1 304)	-	2016
SOCIETES FONCIERE - Sociétés consolidées					2 065 474	1 953 106	1 124 509	451 306	-	-	-	-	-
SASU	Icade Promotion	29 683	371 930	100	135 089	135 089	-	2 460	-	537 327	20 502	120 535	2015
SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE - Sociétés consolidées					135 089	135 089	-	2 460	-	-	-	-	-
SAS	Icade Expertise	625	1 133	100	500	307	-	-	-	191	(78)	-	2016
SOCIETE DU POLE SERVICES					500	307	-	-	-	-	-	-	-
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	38 656	-	47	18 105	18 105	-	-	-	5	(1 959)	-	2015
SCI	2C Marseille	480	59	100	479	479	-	721	-	1 742	59	59	2015
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	2 691	22	317	317	-	29	-	3 059	326	58	2016
SAS	Chrysalis	3 685	29 303	8	295	295	-	582	-	13 755	520	79	2015
SAS	Guyane Lycees	1 650	34 181	16	264	264	-	-	-	3 726	447	56	2015
SAS	La Cité	1 618	265	16	259	259	-	2 275	-	19 174	282	17	2016
GMBH	Icade Reim Deutschland (a)	25	299	100	25	25	-	-	-	-	-	-	-
SEM	Plaine Développement	4 314	(4 314)	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
SIC	SEMHACH	nc	nc	-	6	6	-	-	-	-	-	-	-
SCI	La Sucrière	5	39	99	4	4	-	40	-	-	(3)	-	2015
BV	Icade Reit (a)	18	17 434	100	4	4	9 117	-	-	-	-	-	-
SEM	SEMGEF	nc	nc	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
SNC	SNC Capri Danton	1	nc	100	1	1	-	-	-	-	4	-	2015
SOCIETES NON CONSOLIDEES					19 779	19 775	9 117	3 647	-	-	-	-	-
TOTAL					2 220 842	2 108 277	1 133 626	457 413	-	-	-	-	-

(a) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

