

7. COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

1. / ÉTATS FINANCIERS	244
Bilan	244
Compte de résultat	246
2. / ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS	247
3. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	274

1. États financiers

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2018	Valeur nette 31/12/2017
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		2 202	1 518	684	-
Droits immobiliers et malis techniques		23	19	4	838
Autres immobilisations incorporelles		1 095	-	1 095	177
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	3 320	1 537	1 783	1 015
Immobilisations corporelles					
Terrains		1 233 904	82 803	1 151 101	1 145 371
Constructions		2 972 048	1 145 764	1 826 284	2 053 373
Autres immobilisations corporelles		900 548	116 044	784 504	858 974
Immobilisations en cours		588 825	94	588 731	232 571
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		7 749	-	7 749	6 065
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 703 074	1 344 705	4 358 369	4 296 354
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 423 460	129 890	2 293 570	2 517 306
Créances rattachées à des participations	5.1	1 147 823	-	1 147 823	1 231 954
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts		411	-	411	199
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		95 559	4 626	90 933	15 612
Avances et acomptes sur immobilisations financières		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		3 667 253	134 516	3 532 737	3 765 071
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		9 373 647	1 480 758	7 892 889	8 062 440
ACTIF CIRCULANT					
Stocks					
Matières premières, approvisionnements		-	-	-	-
Terrains et réserves foncières		957	47	910	949
Avances et acomptes versés sur commandes		9 491	-	9 491	6 278
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	137 081	27 281	109 800	102 951
Autres créances	6.1	77 106	1 262	75 844	87 522
Groupe et associés	5.1	565 313	-	565 313	306 916
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)		7 919	819	7 100	4
Instruments dérivés	7.1.1	12 303	363	11 940	29 015
Disponibilités	7.1.2	452 672	-	452 672	231 079
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		257	-	257	3 492
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 263 099	29 772	1 233 327	768 206
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	17 551	-	17 551	20 321
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	23 242	-	23 242	17 501
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 677 539	1 510 530	9 167 009	8 868 468

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
États financiers

Passif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	113 614	112 967
Primes d'émission, de fusion, d'apport, etc.		2 712 196	2 690 667
Écarts de réévaluation		185 729	185 729
Réserve légale		11 297	11 297
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		89 970	279 143
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		185 833	128 616
TOTAL		3 298 639	3 408 419
Subventions d'investissement		6 652	6 798
Provisions réglementées		8 961	6 256
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 314 252	3 421 473
AUTRES FONDS PROPRES			
Emprunts obligataires remboursables en actions		-	-
Avances conditionnées		-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		16 648	19 962
Provisions pour charges		7 374	3 394
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	9	24 022	23 356
DETTES			
Dettes financières			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 783 354	3 378 349
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		688 963	806 479
Emprunts et dettes financières divers		610 839	743 827
Groupe et associés		356 006	229 606
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	31 165	35 432
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		56 503	51 702
Dettes fiscales et sociales		26 769	25 483
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		219 022	90 638
Autres dettes		13 074	25 799
Divers			
Instruments dérivés		6 859	14
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		36 181	36 310
TOTAL DETTES (IV)		5 828 735	5 423 639
TOTAL DU PASSIF (I À IV)		9 167 009	8 868 468

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	298 355	284 242
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation		133	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		158 411	134 611
Autres produits d'exploitation		105 369	93 977
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		562 268	512 830
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		64 460	61 454
Services extérieurs		89 754	85 523
Impôts, taxes et versements assimilés		51 538	47 659
Salaires et traitements	10.1	6 566	4 252
Charges sociales	10.1	2 628	1 807
Dotations aux amortissements et dépréciations		212 836	193 847
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		10 378	18 900
Dotations aux provisions pour risques et charges		11 767	2 110
Autres charges		3 368	12 461
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		453 295	428 013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	108 973	84 817
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		251 627	178 603
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		2 896	7 158
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		5 983	2 748
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		4 408	158
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		264 914	188 667
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		25 009	7 597
Intérêts et charges assimilées		122 541	136 654
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		6 110	18
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		153 660	144 269
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	111 254	44 398
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		220 227	129 215
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2 333	10
Produits exceptionnels sur opérations en capital		470 534	29 943
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		4 322	451
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		477 189	30 404
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		56	3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		504 272	47 383
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		2 920	4 244
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		507 248	51 630
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(30 059)	(21 226)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		4 335	(20 627)
TOTAL DES PRODUITS		1 304 371	731 901
TOTAL DES CHARGES		1 118 538	603 285
RÉSULTAT NET		185 833	128 616

2. Annexe aux états financiers

Note 1.	Principaux événements de l'exercice	248	Note 6.	Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	258
1.1.	Fusion ANF	248	6.1.	Échéances des actifs	258
1.2.	Financements mis en place sur l'exercice 2018 et restructuration des passifs financiers	248	6.2.	Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	258
1.3.	Autres restructurations juridiques	248	6.3.	Échéances des passifs	259
Note 2.	Principes et méthodes comptables	248	Note 7.	Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	260
2.1.	Textes appliqués	248	7.1.	Instruments dérivés et autres actifs financiers	260
2.2.	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	248	7.2.	Passifs financiers et coût de l'endettement	261
2.3.	Activité de la Société	248	Note 8.	Capital	262
2.4.	Immobilisations incorporelles	249	8.1.	Évolution du nombre d'actions en circulation	262
2.5.	Immobilisations corporelles	249	8.2.	Détention du capital	262
2.6.	Contrats de location et de crédit-bail	250	8.3.	Variation des capitaux propres	263
2.7.	Coûts d'emprunt activés	250	Note 9.	Provisions pour risques et charges	263
2.8.	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	251	Note 10.	Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	264
2.9.	Stocks	251	10.1.	Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	264
2.10.	Créances clients	251	10.2.	Effectifs moyens	264
2.11.	Valeurs mobilières de placement	251	10.3.	Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	264
2.12.	Actions propres	251	10.4.	Avantages postérieurs à l'emploi	265
2.13.	Provisions	251	10.5.	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	265
2.14.	Avantages au personnel	251	10.6.	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	266
2.15.	Dettes financières et couverture de taux	252	Note 11.	Compte de résultat	267
2.16.	Impôt	252	11.1.	Résultat d'exploitation par destination	267
Note 3.	Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	253	11.2.	Résultat financier	268
3.1.	Immobilisations incorporelles et corporelles	253	11.3.	Résultat exceptionnel	269
3.2.	Investissements de l'exercice	253	11.4.	Impôt sur les résultats	269
3.3.	Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	254	Note 12.	Engagements hors bilan	270
3.4.	Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers	254	12.1.	Engagements donnés	270
3.5.	Résultat de cession d'actifs immobiliers	254	12.2.	Engagements reçus	271
Note 4.	Titres, revenus des participations et résultat de cession	255	Note 13.	Autres informations	271
4.1.	Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	255	13.1.	Événements postérieurs à la clôture	271
4.2.	Dépréciations des titres de participation	255	13.2.	Entreprises liées	271
4.3.	Résultat de cession des titres de participation	256	13.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	272
Note 5.	Financements intra-groupe	256	13.4.	Tableau des filiales et participations	272
5.1.	Financements accordés aux filiales et participations	256			
5.2.	Dépréciations des créances rattachées à des participations	257			
5.3.	Financements consentis à Icade par les filiales et participations	257			

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Fusion ANF

En octobre 2017, Icade avait acquis le bloc de contrôle détenu par Eurazeo au sein d'ANF Immobilier. Au cours du premier semestre 2018, Icade a poursuivi l'acquisition des titres de cette société portant son pourcentage de détention à 90,84 % contre 85,17 % au 31 décembre 2017.

Les assemblées générales mixtes des sociétés Icade et ANF Immobilier des 28 et 29 juin 2018 ont approuvé la fusion-absorption d'ANF Immobilier sur la base d'une parité d'échange de 3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier. Cette opération de fusion est réalisée rétroactivement au 1^{er} janvier 2018 sur le plan comptable et fiscal.

Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital d'Icade avec création de 420 242 actions nouvelles, représentant un montant de 24 129 milliers d'euros, dont un nominal de 641 milliers d'euros et une prime de fusion de 23 489 milliers d'euros avant imputation des frais de fusion.

1.3. 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
ANF IMMOBILIER SA	16/05/2018	Fusion-absorption	30/06/2018	01/01/2018	Mali de 98 052 milliers d'euros
ICADE REIT BV	20/07/2018	Fusion-absorption	02/10/2018	01/06/2018	Boni de fusion de 8 354 milliers d'euros

1.2. Financements mis en place sur l'exercice 2018 et restructuration des passifs financiers

Icade a réalisé sur l'exercice 2018 :

- l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 600 000 milliers d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,625 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 200 000 milliers d'euros. Ce rachat a donné lieu au paiement d'une soule d'un montant de 11 310 milliers d'euros.

Par ailleurs, en 2018, Icade a procédé :

- au remboursement de 158 675 milliers d'euros de dettes bancaires.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2018 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 15 février 2019. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2017 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2. 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 », des 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.

2.3. Activité de la Société

La Société exerce 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 notamment 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.

2.4. 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.

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.

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

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 éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble 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 retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Imm. Haussmann	Autres immeubles	Logements	Autres actifs
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 la valeur nette 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 d'une année 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, l'cade 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 par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, par exemple pour les parcs d'affaires. 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 main, 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. 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 nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

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 des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère. Les titres des sociétés foncières 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, etc.). 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Actions propres

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.

2.13. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire 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.

2.14. 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 (régimes dans lesquels 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 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 la Société 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 des accords en vigueur au sein du groupe Icade.

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts 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, etc.) 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 :

■ 1^{er} 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 ;

■ 2^e 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.

2.16. Impôt

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

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

Par ailleurs, 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 résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	9	1 447	-	-	746	2 202
Droits immobiliers et malis techniques	16 724	24	-	(16 724)	-	24
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	13 030	-	-	(13 030)	-	-
Autres immobilisations incorporelles	177	-	1 664	-	(746)	1 095
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	16 910	1 470	1 664	(16 724)	-	3 321
Terrains	1 228 732	29 685	18 461	(42 974)	-	1 233 904
Constructions	2 016 890	72 267	18 679	(245 288)	16 381	1 878 929
Installations et agencements	1 228 820	30 440	13 926	(225 550)	45 483	1 093 118
Autres immobilisations corporelles	1 050 901	709	-	(186 024)	34 962	900 547
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	465 156	297	-	(61 716)	9 575	413 311
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	584 576	-	-	(124 177)	25 387	485 787
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	237 678	53 857	413 683	(21 976)	(94 416)	588 825
Avances sur immobilisations corporelles	6 065	-	4 094	-	(2 410)	7 749
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 769 086	186 957	468 842	(721 812)	-	5 703 073
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 785 996	188 428	470 506	(738 536)	-	5 706 393

La diminution du poste « Droits immobiliers et malis techniques » fait suite à la cession de l'entrepôt de Strasbourg qui bénéficiait d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg et à celle de l'immeuble Axe Seine détenu en crédit-bail.

Au titre de l'exercice 2018, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1 919 milliers d'euros.

Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.5 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

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	31/12/2018
Bureaux	47 593	153 760	133 676	40 876	375 905
Parcs d'affaires	-	-	57 382	34 571	91 953
Autres actifs immobiliers	-	-	-	984	984
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	47 593	153 760	191 058	76 431	468 842
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	47 593	153 760	191 058	76 431	468 842

Au cours de l'exercice 2018, Icade a levé l'option de crédit-bail de l'immeuble Axe Seine à Nanterre pour un montant de 47 593 milliers d'euros en vue de sa cession.

Les investissements des actifs immobiliers en VEFA concernent :

- la réalisation du siège de la société Latécoère à Toulouse pour un montant de 12 708 milliers d'euros ;
- la poursuite des opérations de l'avenue Gambetta (livraison 2019) et Go-Spring pour respectivement 56 430 milliers d'euros et 58 686 milliers d'euros ; et les immeubles Eko Active et Le Castel à Marseille pour respectivement 15 190 milliers d'euros et 10 746 milliers d'euros.

Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Origine pour 109 186 milliers d'euros, Pulse pour 53 386 milliers d'euros, et un immeuble du parc des Portes de Paris pour 12 589 milliers d'euros.

Les autres investissements d'un montant de 76 431 milliers d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 29 849 milliers d'euros (dont Portes de Paris pour 11 372 milliers d'euros et Rungis pour 10 885 milliers d'euros) ;
- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 33 576 milliers d'euros ;
- des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 10 160 milliers d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2018
Immobilisations incorporelles	(9)	(1 303)	(206)	0	-	(1 518)
Droits immobiliers et malis techniques	(15 886)	(18)	(72)	15 957	-	(20)
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	(13 030)	-	-	13 030	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(15 895)	(1 321)	(279)	15 957	-	(1 538)
Terrains	(83 361)	-	(1 160)	1 718	-	(82 803)
Constructions	(542 309)	(9 169)	(73 053)	85 716	26	(538 789)
Installations et agencements	(650 028)	(13 596)	(89 612)	146 287	(26)	(606 975)
Autres immobilisations corporelles	(191 927)	(288)	(42 374)	118 545	-	(116 044)
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	(97 520)	-	(42)	88 591	-	(8 971)
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(93 155)	-	(42 261)	29 666	-	(105 750)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(5 107)	-	-	5 014	-	(94)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 472 732)	(23 053)	(206 200)	357 280	(0)	(1 344 705)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 488 627)	(24 374)	(206 479)	373 238	(0)	(1 346 242)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 297 369	164 054	264 027	(365 299)	(0)	4 360 151

3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers (en milliers d'euros)	31/12/2017	Dotations	Reprises sur actifs cédés	Autres reprises	Virement de poste à poste	31/12/2018
Bureaux	(119 451)	(1 745)	21 887	7 658	-	(91 651)
Parcs d'affaires	(97 728)	(26)	40 981	46 166	10 095	(513)
Autres actifs immobiliers	(7 125)	(10)	2 114	5 085	(10 095)	(10 030)
ACTIFS IMMOBILIERS	(224 303)	(1 781)	64 982	58 910	-	(102 193)
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
TOTAL	(224 303)	(1 781)	64 982	58 910	-	(102 193)

3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Prix de cession des actifs immobiliers	470 066	24 406
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(489 196)	(44 015)
Coûts de cession	(9 834)	(758)
RÉSULTAT DE CESSION	(28 964)	(20 368)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	73 351	26 018
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	44 387	5 650

Au cours de l'exercice 2018, Icade a cédé à un investisseur deux parcs d'affaires non stratégiques (Paris Nord et Colombes) ainsi que l'immeuble de bureaux d'Axe Seine situé à Nanterre pour un montant global de 434 000 milliers d'euros et des immeubles de bureaux et entrepôts pour un montant de 15 684 milliers d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'élève à 10 432 milliers d'euros.

En 2017, Icade avait cédé l'entrepôt situé à Saint-Quentin Fallavier, la tour Arago à La Défense et l'immeuble Les Bourgognes à Colombes pour un montant de 17 676 milliers d'euros. La cession d'actifs de logement s'élevait à 6 669 milliers d'euros.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat 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 13.4).

Titres de participation (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2018	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 479 840	(379 142)	160 278	(2)	2 260 974	129 739
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135 089	-	-	-	135 089	54 989
Sociétés non consolidées	18 140	9 257	-	-	27 397	510
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 633 069	(369 885)	160 278	(2)	2 423 460	185 238

Les principales variations concernent :

- l'acquisition de titres de la société ANF Immobilier pour un montant de 23 955 milliers d'euros portant la participation d'Icade à 90,84 % du capital de la société ; suivie de sa fusion-absorption pour un montant de - 382 244 milliers d'euros et de l'intégration de ses filiales pour 3 102 milliers d'euros ;
- la fusion-absorption de la société Icade REIT BV pour un montant de - 4 milliers d'euros et l'intégration de son unique filiale, la société Icade REIM Amulfstrasse MK9 pour 9 261 milliers d'euros ;
- l'acquisition de titres de la société New Way pour un montant de 9 096 milliers d'euros portant sa détention à 100 % ;
- la recapitalisation des sociétés New Way et Bassins à Flots pour 16 198 milliers d'euros ;
- l'augmentation de capital d'Icade Santé à hauteur de 97 290 milliers d'euros pour financer son développement ;
- la création de la société Icade Healthcare Europe qui a pour objet le développement international du pôle Santé d'Icade pour un montant de 12 600 milliers d'euros.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2018
Sociétés foncières consolidées	115 759	21	4 871	(21)	120 630
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	4	(4)	9 261	-	9 261
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	115 763	17	14 132	(21)	129 891

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent notamment la société Sarvilep pour un montant de 2 538 milliers d'euros, société détenant une opération de logements, la SCI Icade Camille Desmoulins pour un montant de 2 008 milliers d'euros, la SCI Icade TMM pour un montant de 269 milliers d'euros et la SCI Évry Mozart pour un montant de 56 milliers d'euros. La reprise de dépréciation porte sur la SCI Silky Way pour 21 milliers d'euros.

Concernant les sociétés non consolidées, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent notamment la SCI Icade REIM Amulfstrasse MK9 GmbH pour un montant de 9 261 milliers d'euros.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Prix de cession des titres de participation	127	5 391
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(52)	(2 724)
Coûts de cession	-	114
RÉSULTAT DE CESSION	75	2 781
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	672
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	75	3 453

En 2018, les produits de cessions concernent principalement la société Financière des Brotteaux pour un montant de 73 milliers d'euros et une plus-value de 20 milliers d'euros.

En 2017, les produits de cessions concernaient principalement les six sociétés de partenariat public-privé pour un montant de 4 337 milliers

d'euros et une plus-value de 2 706 milliers d'euros. La reprise de dépréciation était liée à la cession d'Icade expertise et la liquidation de la SCI Pays de Loire

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2018	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	1 126 252	-	50 000	(130 204)	1 046 048	29 311
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100 475	-	-	-	100 475	1 886
Sociétés non consolidées	9 117	(7 817)	-	-	1 300	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	1 235 844	(7 817)	50 000	(130 204)	1 147 823	31 197
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	234 710	128 238	51 516	(34 275)	380 189	4 048
Sociétés de promotion immobilière consolidées	26 830	-	105 344	(13 018)	119 156	1 034
Sociétés non consolidées	41	-	-	-	41	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	261 581	128 238	156 860	(47 293)	499 386	5 082
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	45 335	2 354	53 047	(34 808)	65 928	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	45 335	2 354	53 047	(34 808)	65 928	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	306 916	130 592	209 907	(82 101)	565 314	5 082

Les variations des créances rattachées aux participations sont essentiellement liées au financement d'Icade Santé qui a fait l'objet de restructurations se traduisant par :

- un remboursement de 83 916 milliers d'euros assorti d'une indemnité de remboursement anticipée de 9 304 milliers d'euros ;
- la mise en place d'un nouveau prêt de 50 000 milliers d'euros conclu à des conditions de marché.

La variation des comptes courants des sociétés foncières concerne principalement :

- le financement des opérations de développement des filiales d'ANF pour un montant de 40 308 milliers d'euros ;
- les diminutions liées aux remboursements de la SCI Bassin Nord pour - 6 291 milliers d'euros et Icade Tour Eqho pour - 7 500 milliers d'euros ;
- l'augmentation liée aux fusions pour un montant de 128 238 milliers d'euros correspondant au financement des filiales du groupe ANF consécutivement à la fusion ANF Immobilier dans les comptes d'Icade au 1^{er} janvier 2018.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations

Dépréciations des créances rattachées à des participations (en milliers d'euros)

	31/12/2017	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2018
Sociétés foncières consolidées	-	956	-	(956)	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	3 890	(3 890)	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	3 890	(2 934)	-	(956)	-

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en milliers d'euros)

	31/12/2017	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2018	Charges d'intérêt 2018
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	214 535	14 675	169 909	(58 445)	340 674	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	4 231	-	-	(2 274)	1 957	-
Sociétés non consolidées	1 313	-	-	-	1 313	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	220 079	14 675	169 909	(60 719)	343 944	-
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	9 507	613	5 457	(3 536)	12 041	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	20	-	-	-	20	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	9 527	613	5 457	(3 536)	12 061	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	229 606	15 288	175 366	(64 255)	356 005	-

Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en milliers d'euros)	31/12/2018					31/12/2017
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	1 147 823	66 340	571 419	510 064	(7 290)	1 235 844
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	411	119	57	235	-	199
Autres immobilisations financières	95 560	65 261	137	30 161	-	17 242
<i>dont actions propres</i>	29 302	-	-	29 302	-	16 339
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	1 243 794	131 721	571 613	540 460	(7 290)	1 253 285
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	9 491	9 491	-	-	-	6 278
Créances clients	137 081	137 081	-	-	116 593	126 857
Personnel et comptes rattachés	13	13	-	-	-	52
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-	-	-
État - impôts sur les sociétés	178	178	-	-	-	32 141
État - taxe sur la valeur ajoutée	69 124	69 124	-	-	-	44 877
État - Autres impôts et taxes	930	930	-	-	46	926
Débiteurs divers	6 862	6 862	-	-	3 722	9 875
Groupe et associés	565 313	565 313	-	-	1 196	306 916
Instruments dérivés	12 303	2 785	9 518	-	(3)	29 638
Charges constatées d'avance	257	257	-	-	-	3 492
ACTIF CIRCULANT	801 551	792 033	9 518	-	121 554	561 053
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	17 551	3 063	9 470	5 018	-	37 822
TOTAL DES CRÉANCES	2 062 895	926 817	590 601	545 478	114 265	1 852 161

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 15 801 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2018	Créances irrécouvrables
Actions propres	1 630	-	4 512	(1 524)	-	4 618	-
Dépôts de garantie	-	8	-	-	-	8	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 630	8	4 512	(1 524)	-	4 626	-
Stocks	60	-	-	(12)	-	48	-
Créances clients	23 906	2 086	14 900	(13 611)	-	27 281	744
Autres créances	351	70	841	-	-	1 262	-
Valeurs mobilières de placement	-	2 719	819	(2 719)	-	819	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	24 317	4 875	16 560	(16 342)	-	29 410	744

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en milliers d'euros)	31/12/2018					31/12/2017
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Emprunts obligataires	3 783 354	244 854	1 088 500	2 450 000	33 554	3 378 349
Ornanes	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 783 354	244 854	1 088 500	2 450 000	33 554	3 378 349
Emprunts auprès des établissements de crédit	668 185	17 366	124 959	525 860	202	784 905
Soldes créditeurs de banque	20 778	20 778	-	-	-	21 575
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	688 963	38 144	124 959	525 860	202	806 479
Autres emprunts et billets de trésorerie	562 594	562 427	108	59	1	695 217
Dépôts et cautionnements reçus	48 245	423	212	47 611	-	48 609
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	610 839	562 850	319	47 670	1	743 826
Comptes courants Groupe	343 945	343 945	-	-	-	220 079
Autres dettes Groupe	12 061	12 061	-	-	-	9 527
GROUPE ET ASSOCIÉS	356 006	356 006	-	-	-	229 606
Avances et acomptes reçus sur commandes	31 165	31 165	-	-	-	35 432
Fournisseurs et comptes rattachés	56 503	56 503	-	-	52 958	51 702
Personnel et comptes rattachés	3 072	3 072	-	-	2 990	2 829
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 192	2 192	-	-	1 526	1 764
État - impôts sur les sociétés	488	488	-	-	-	-
État - taxe sur la valeur ajoutée	18 813	18 813	-	-	-	19 208
État - autres impôts et taxes	2 204	2 204	-	-	2 204	1 682
Fournisseurs d'immobilisations	219 022	219 022	-	-	201 339	90 638
Autres dettes	13 074	13 074	-	-	-	25 799
DETTES D'EXPLOITATION	346 533	346 533	-	-	261 017	229 055
Instruments financiers dérivés	6 859	826	3 289	2 743	5	14
Produits constatés d'avance	36 181	2 806	1 512	31 863	-	36 310
TOTAL DES DETTES	5 828 735	1 552 019	1 218 580	3 058 137	294 779	5 423 640

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 69 Victor Hugo pour un montant de 33 438 milliers d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Instruments dérivés (en milliers d'euros)	31/12/2017 net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)				31/12/2018 net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent	Paiement pour garantie	Variation des ICNE	
Intérêts courus	(10)	-	-	-	-	7	(3)
Primes payées sur instruments dérivés	165	-	(139)	-	-	-	26
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	27 560	-	(18 042)	-	-	-	9 518
Appels de marges versés sur instruments dérivés	1 300	-	-	-	1 100	-	2 400
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	29 015	-	(18 182)	-	1 100	7	11 940
Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés	-	7 366	(512)	-	-	-	6 854
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS	-	7 366	(512)	-	-	-	6 854

Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé)

(en milliers d'euros)	Taux moyen	31/12/2017	Augmentations	Diminutions	31/12/2018	Juste valeur au 31/12/2018	Charges et produits d'intérêts
Swaps	0,32 %	450 000	-	-	450 000	544	(2 956)
Options de taux caps	1,50 %	325 000	-	(200 000)	125 000	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		775 000	-	(200 000)	575 000	544	(2 956)
Échéance inférieure à un an					125 000		
Échéance entre un et cinq ans					200 000		
Échéance supérieure à cinq ans					250 000		

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

Au cours de l'exercice 2018, Icade a débouclé de manière anticipée des swaps forward (mis en place en 2017) suite à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire. Cette opération a donné lieu à la perception d'une soultte pour un montant de 7 366 milliers d'euros, étalée sur la durée de la relation de couverture.

Par ailleurs, les soulttes restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2018, 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 avec un impact sur le résultat financier de 18 042 milliers d'euros.

7.1.2. Trésorerie

Trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2018		31/12/2017	
	31/12/2018	31/12/2017	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	7 913	-	-	(1 703)
OPCVM monétaires	-	-	-	-
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	6	4	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	7 919	4	-	(1 703)
Comptes à terme ou dépôts à terme	28 733	27 680	903	-
Soldes débiteurs de banque	423 939	203 399	406	-
DISPONIBILITÉS	452 672	231 079	1 309	-
TOTAL TRÉSORERIE	460 590	231 083	1 309	(1 703)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2018
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	9 475	2 208	(1 610)	(311)	9 762
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	10 846	1 418	(4 249)	(227)	7 788
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	20 321	3 626	(5 859)	(538)	17 551
Primes de remboursement des obligations	17 501	9 372	(3 239)	(391)	23 242
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	37 822	12 998	(9 098)	(929)	40 793

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en milliers d'euros)	31/12/2017	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2018	Dont dettes		Charges d'intérêts
							à taux fixe	à taux variable	
Emprunts obligataires	3 378 349	-	600 000	(200 000)	5 005	3 783 354	3 783 354	-	(67 462)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 378 349	-	600 000	(200 000)	5 005	3 783 354	3 783 354	-	(67 462)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	784 905	11 967	30 000	(158 651)	(36)	668 185	236 864	431 322	(6 778)
Soldes créditeurs de banques	21 575	(8 202)	-	-	7 404	20 777	-	-	(62)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	806 479	3 765	30 000	(158 651)	7 369	688 962	236 864	431 322	(6 839)
Autres emprunts	217	-	-	(24)	-	193	193	-	(6)
Billets de trésorerie	695 000	-	562 400	(695 000)	-	562 400	562 400	-	2 215
Dépôts et cautionnements reçus	48 609	1 779	-	(2 142)	-	48 245	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	1	-	-	-	1	1	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	743 826	1 780	562 400	(697 167)	-	610 839	562 594	-	2 209
Comptes courants Groupe	220 079	1 099	-	-	122 767	343 945	-	343 945	-
Autres dettes Groupe	9 527	15 288	-	-	(12 754)	12 061	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	229 606	16 387	-	-	110 013	356 006	-	343 945	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 158 260	21 932	1 192 400	(1 055 817)	122 386	5 439 161	4 582 811	775 267	(72 092)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteur de deniers donnés à hauteur de 349 727 milliers d'euros ;
- de nantisements de titres à hauteur de 323 milliers d'euros.

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

- l'émission par Icade d'un nouvel emprunt obligataire de 600 000 milliers d'euros, de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,625 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 200 000 milliers d'euros. Ce rachat a donné lieu au paiement d'une soulte d'un montant de 11 310 milliers d'euros ;
- l'émission de nouveaux tirages sur des lignes de crédit pour 30 000 milliers d'euros ;
- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 132 600 milliers d'euros (dont 562 400 milliers d'euros d'augmentation et 695 000 milliers d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 158 675 milliers d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2017	Augmentations	Diminutions	Nominal au 31/12/2018	Charges d'intérêts de la période
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300 000	3,375 %	<i>In fine</i>	300 000			300 000	(10 125)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500 000	2,250 %	<i>In fine</i>	245 100		(33 800)	211 300	(4 875)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500 000	2,250 %	<i>In fine</i>	454 700		(150 100)	304 600	(7 390)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500 000	1,875 %	<i>In fine</i>	500 000		(16 100)	483 900	(9 121)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750 000	1,750 %	<i>In fine</i>	750 000			750 000	(13 125)
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500 000	1,125 %	<i>In fine</i>	500 000			500 000	(5 625)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600 000	1,500 %	<i>In fine</i>	600 000			600 000	(9 000)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600 000	1,625 %	<i>In fine</i>		600 000		600 000	(8 201)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 250 000			3 349 800	600 000	(200 000)	3 749 800	(67 462)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en milliers d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2016	74 111 186	112 967
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	74 111 186	112 967
Augmentation de capital en rémunération de l'apport-fusion de ANF immobilier	420 242	641
Levée de stock-options	4 313	6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018	74 535 741	113 614

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2018		31/12/2017	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 621	38,77 %	28 895 631	38,99 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	13 704 789	18,39 %	13 704 789	18,49 %
Concert Icamap Investments S.ar./GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians ^(b)	3 858 476	5,18 %	-	0,00 %
Public	27 395 820	36,76 %	31 111 533	41,98 %
Salariés	192 919	0,26 %	192 589	0,26 %
Autodétention	488 116	0,65 %	206 644	0,28 %
TOTAL	74 535 741	100,00 %	74 111 186	100,00 %

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2018.

(b) Déclaration de franchissement de seuil selon dernière notification adressée à la Société en date du 27 septembre 2018.

Au 31 décembre 2018, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,77 % et 18,39 % du capital social 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 du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2017	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2018
		Réserves	Dividendes	Fusion ANF		
Capital	112 967	-	-	641	6	113 614
Primes d'émission	1 454 049	-	-	-	342	1 454 391
Primes de fusion	1 030 116	-	-	21 187	-	1 051 303
<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	11 297	-	-	-	-	11 297
Autres réserves	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	279 143	128 616	(317 789)	-	-	89 970
Résultat de l'exercice précédent	128 616	(128 616)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	185 833	185 833
TOTAL	3 408 418	-	(317 789)	21 828	186 181	3 298 638
Subventions d'investissement	6 798	-	-	-	(146)	6 652
Provisions réglementées	6 256	-	-	-	2 705	8 961
CAPITAUX PROPRES	3 421 472	-	(317 789)	21 828	188 740	3 314 251

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros)	Nature	31/12/2017	Fusions Apports	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2018
Risques filiales	Fin.	1 464	-	1 916	-	(368)	3 012
Risques fiscaux	Excep.	4 746	-	-	(4 643)	(103)	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./Expl.	13 752	713	7 301	(7 091)	(1 039)	13 636
PROVISIONS POUR RISQUES		19 962	713	9 217	(11 734)	(1 510)	16 648
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1 757	57	627	(284)	-	2 156
Primes anniversaires	Expl.	31	-	-	(4)	-	27
Autres provisions pour charges	Expl.	1 606	-	4 054	(144)	(325)	5 191
PROVISIONS POUR CHARGES		3 394	57	4 681	(432)	(325)	7 374
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		23 355	769	13 898	(12 166)	(1 835)	24 022

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 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 : au 31 décembre 2017, les provisions couvraient les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement avaient été reçues. En 2018, les mises en recouvrement ont été payées. Les provisions ont été reprises à due concurrence ;

- dans le cadre de son activité, Icade est confrontée 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 2018 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	842	204
Refacturations à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	154	382
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	996	586
Salaires	(6 566)	(4 251)
Charges sociales	(2 628)	(1 807)
Charges fiscales sur salaires	(740)	(511)
CHARGES DE PERSONNEL	(9 933)	(6 569)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(8 937)	(5 983)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2018	31/12/2017
Cadres	16,3	9,0
Employés	3,3	0,0
Cadres mis à disposition	1,0	1,6
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	20,6	10,6

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

Indemnités éventuelles (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Icade - membres du comité exécutif	658	658
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	658	658

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en milliers d'euros)

		31/12/2018	31/12/2017
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1 757	1 503
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1 757	1 503
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	844	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	e	(240)	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	f	50	50
Coût financier de l'exercice	g	29	17
Coût de la période	h = e + f + g	(161)	67
Prestations versées sur l'exercice	i	(84)	101
Étalement du coût des services passés	j	-	-
Gains actuariels de l'exercice	k	(200)	86
Charges nettes comptabilisées par résultat	l = h + i + j + k	(445)	254
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	2 156	1 757
Actif de couverture		240	-
Services passés non reconnus à la clôture	n = b + j	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	2 396	1 757

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2018 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 : 1,63 % au 31 décembre 2018 et 1,45 % au 31 décembre 2017 ;
- 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 2014-2016 au 31 décembre 2018,
 - tables Insee hommes-femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de *turn-over* 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 *turn-over*.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

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

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Rémunérations versées	3 491	3 157
Jetons de présence versés (y compris ANF Immobilier pour l'exercice 2018)	354	201
TOTAL	3 845	3 358

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

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2018 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2018 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2018 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans						Mouvements sur la période					
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2018	Nombre d'options issues de la fusion ANF ^(c)	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2018	Dont exerçables à la fin de la période	Dont attribuables aux parties liées
Plan 1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	80,86	147 500	80,86	24 800		4 313	20 487	20 487	6 900
Plan 2009 ^(d)	14/12/2009	4 ans	10 ans	22,55	224 659	82,60		36 066			36 066	
Plan 2010 ^(d)	15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89		44 461			44 461	
Plan 2011 ^(d)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86		4 288			4 288	
Plan 2012 ^(d)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89		8 462			8 462	
Plan 2013 ^{(d)(e)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47		17 816			17 816	
Plan 2014 ^{(d)(e)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96		10 237			10 237	
TOTAL PLANS							24 800	121 330	4 313	20 487	141 817	6 900
Prix moyen d'exercice par action (en €)							80,86	84,34	80,86	80,86	83,84	80,86

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

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

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

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

10.6.2. Plans d'actions gratuites

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

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

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2018				Mouvements sur la période				Au 31 décembre 2018			
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Nombre d'actions gratuites issues de la fusion ANF ^(b)	Actions attribuées	Actions acquises	Actions mises en circulation	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	
Plan 1-2014	04/03/2014	2 ans	4 ans	21 990		19 095				19 095						
Plan 2-2014	04/03/2014	2 ans	4 ans	14 250		1 256				1 256						
Plan 2015 ^(b)	23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674				5 360			383		4 977	737		
Plan 1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560	27 690		-			25 680	(2 010)			25 680		
Plan 2-2016 ^(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	46 096		46 096			41 938	(4 158)			41 938		
Plan 1-2018 ^(d)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800					44 800		(1 760)		43 040			
Plan 2-2018 ^(e)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660					52 660		(428)		52 232	52 232		
TOTAL					73 786	20 351	46 096	5 360	97 460	67 618	20 351	(7 973)	100 249	67 618	52 969	

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

(b) Plan émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption de ANF par Icade, sur la base de la parité d'échange retenue, les 19 674 actions du plan 2015 restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été converties en 5 360 actions Icade.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 ont été atteintes. Elles étaient 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.

(d) Plan attribué à l'ensemble des salariés en CDI.

(e) L'attribution des actions gratuites du plan 2-2018 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR (ANR) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	281 929	271 002
Ventes de marchandises	237	57
Prestations de services de nature immobilière	10 774	7 989
Prestations de nature administrative et comptable	4 454	4 069
Refacturation des personnels mis à disposition	842	204
Prestations diverses	119	922
CHIFFRE D'AFFAIRES	298 355	284 242

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Revenus locatifs	281 929	271 002
Charges du foncier	(1 966)	(1 902)
Charges locatives récupérables non récupérées	(16 901)	(21 073)
Charges des immeubles non récupérables	(6 497)	(17 185)
LOYERS NETS	256 564	230 842
Prestations de service de nature immobilière, administrative, comptable et diverses	15 347	12 980
Redevance de marque Icade facturée aux filiales	7 432	9 176
Autres produits divers	3 077	91
Achats consommés	(2 905)	(62)
Autres charges externes de fonctionnement	(58 800)	(53 712)
Charges de personnel nettes	(8 939)	(5 983)
Impôts et taxes (hors activité de gestion locative)	(4 197)	(2 423)
Autres charges	(2 406)	(3 859)
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(51 391)	(43 791)
Ventes de marchandises	237	57
Achats et variations de stocks	(51)	(179)
RÉSULTATS DIVERS	185	(122)
Redevances de crédit-bail sur immeubles de placement	(3 528)	(4 500)
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(204 653)	(186 054)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(6 397)	(5 010)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	128 819	111 089
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(9 731)	(408)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(897)	(17 230)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	108 973	84 817

11.1.3. Évolution des loyers nets

Loyers nets (en milliers d'euros)	31/12/2017	Acquisitions/ livraisons	Cessions/ restructuration	Activité locative	31/12/2018
Revenus locatifs	271 002	12 338	(5 462)	4 052	281 929
Charges du foncier	(1 902)	-	(27)	(38)	(1 966)
Charges locatives récupérables non récupérées	(21 073)	(923)	3 313	1 781	(16 901)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(17 185)	(27)	1 933	8 781	(6 497)
LOYERS NETS	230 842	11 388	(244)	14 577	256 564
Taux de loyer net	85,2 %				91,0 %

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

Les revenus locatifs s'élevaient à 281 929 milliers d'euros en 2018, soit une augmentation de 10 928 milliers d'euros, soit + 4,0 % par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation des revenus locatifs est liée aux immeubles antérieurement détenus par la société ANF Immobilier pour un montant de 9 470 milliers d'euros et aux livraisons des immeubles Go Spring et Défense 4-5-6 en 2017 pour 2 868 milliers d'euros. L'incidence des cessions et restructurations sur les revenus locatifs s'élève à - 5 462 milliers d'euros, dont - 1 657 milliers d'euros pour les parcs d'affaires cédés fin 2018 et - 3 235 milliers d'euros pour les immeubles en développement.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 4 052 milliers d'euros. Les principales augmentations portent sur les immeubles Arc Ouest et Crystal Park pour un montant de 3 703 milliers d'euros. La baisse des charges des immeubles non récupérables à périmètre constant de 8 781 milliers d'euros correspond notamment à diverses indemnités versées et à des travaux de démolition sur actifs destinés à être cédés des parcs d'affaires réalisés en 2017.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	186 131	120 784
Produits financiers liés aux participations	36 278	40 255
Charges financières liées aux participations	1	-
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(13 154)	(3 197)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	209 257	157 842
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1 312	970
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	847
Transferts de charges financières	1 919	675
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 408	158
Charges d'intérêts sur dettes financières	(72 092)	(65 260)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(3 096)	(3 117)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(6 110)	(18)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3 630)	(2 263)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(77 290)	(68 007)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(5 501)	(4 740)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(1 876)	(10 433)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	(17 530)	(33 675)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(2 612)	1 401
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(1 548)	(1 464)
Autres produits et charges financiers	8 355	3 475
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(20 712)	(45 437)
RÉSULTAT FINANCIER	111 254	44 398

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
Compte de résultat

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 130 093 milliers d'euros contre 82 335 milliers d'euros en 2017.

Les commissions de non-utilisation s'élèvent à - 6 573 milliers d'euros avant refacturations aux filiales.

L'incidence nette des restructurations des dettes financières s'élève à - 1 876 milliers d'euros et comprend, d'une part, l'impact du rachat de trois souches d'emprunts obligataires pour - 11 310 milliers d'euros et, d'autre part, une facturation aux filiales d'un montant total de 9 435 milliers d'euros.

L'impact net des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit - 17 530 milliers d'euros, est décrit au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour 8 355 milliers d'euros, correspondent exclusivement aux impacts des fusions de l'exercice.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat de cession d'actifs immobiliers	(28 964)	(20 368)
Résultat de cession des titres de participation	75	2 781
Quote-part de subventions	146	146
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	1 402	(3 793)
Autres produits et charges exceptionnels	(2 718)	8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(30 058)	(21 227)

Les effets sur le résultat de la cession d'actifs immobiliers en 2018 sont décrits dans la note 3.5 « Résultat de cessions des actifs immobiliers ».

Les reprises nettes des dotations aux provisions de 1 402 milliers d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque fiscal liée aux procédures de vérification portant sur les exercices 2009-2011 et 2013-2014 pour un total de 4 322 milliers d'euros.

Les autres produits exceptionnels correspondent essentiellement à des dégrèvements de taxes foncières (TOM) pour un montant de 2 278 milliers d'euros pour les années 2013 et 2014.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2018 à - 556 milliers d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2018.

Le poste « Impôts sur les résultats » de 4 335 milliers d'euros intègre principalement :

- les conséquences financières liées aux contrôles fiscaux des années 2011 à 2016 pour 4 479 milliers d'euros ;
- les intérêts de retard perçus en 2018 de 142 milliers d'euros relatifs au remboursement de la taxe sur les dividendes 2014 à 2016.

Au 31 décembre 2017, le poste « impôts sur les résultats » intégrait le remboursement de la taxe sur les dividendes au titre des exercices 2014 à 2016 pour un montant de 18 256 milliers d'euros auquel s'ajoutaient les intérêts moratoires de 2 306 milliers d'euros.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	19 832	19 832	-	-
Engagements de prises de participations :				
Options de vente de titres données	7 262	7 262	-	-
Options d'achat de titres données	6 920	6 920	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	5 650	5 650	-	-
Engagements liés au financement	842 552	479 514	113 727	249 311
Avances consenties aux filiales non utilisées	466 457	466 457	-	-
Hypothèques	225 000	-	-	225 000
Privilèges de prêteur de deniers	124 727	10 574	103 293	10 860
Nantissements des titres	323	-	-	323
Avals et cautions donnés en garantie de financement	26 045	2 483	10 434	13 128
Engagements liés aux activités opérationnelles	413 796	367 361	16 504	29 931
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	291 497	287 300	4 197	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	74 422	74 422	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	38 523	1 750	6 842	29 931
Garanties à première demande données	579	-	579	-
Autres engagements donnés	8 775	3 889	4 886	-

12.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	14 182	14 182	-	-
Options de vente de titres reçues	6 920	6 920	-	-
Options d'achat de titres reçues	7 262	7 262	-	-
Engagements liés au financement	1 750 000	-	1 750 000	-
Lignes de crédit non utilisées	1 750 000	-	1 750 000	-
Contrats de location-financement – bailleur (social)	-	-	-	-
Avals et cautions reçus en garantie de financement	-	-	-	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 610 225	359 058	747 914	503 253
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	1 056 319	220 542	586 780	248 997
Promesses de vente reçues – Foncière – immobilisations corporelles	70 972	70 972	-	-
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	450	450	-	-
BEFA – engagements reçus	394 832	9 442	143 359	242 031
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	7 177	7 070	107	-
Garanties bancaires reçues – travaux	47 059	39 481	7 578	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	4 090	2 007	2 083	-
Autres engagements reçus	51	5	-	46
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	29 275	9 089	8 007	12 179
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en milliers d'euros)		(en %)		(en milliers d'euros)		(en %)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	478	493	88,0 %	82,7 %	482	593	87,3 %	91,7 %
Services autres que la certification des comptes	65	103	12,0 %	17,3 %	70	54	12,7 %	8,3 %
TOTAL	543	596	100,0 %	100,0 %	552	646	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment covenants), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort) et des missions de *due diligences*.

13.4. 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	552 023	1 067 118	57	960 088	960 088	567 400	-	-	235 444	53 617	74 595	2018
SAS Icade Tour Eqho	268 660	100 209	100	405 842	405 842	237 586	50 676	-	28 537	79	-	2018
SAS Sarvilep	1 000	50 605	100	156 500	51 605	-	-	-	14 654	(2 538)	-	2018
SCI Icade-Léo Lagrange	121 911	263	100	121 911	121 911	23 700	263	-	4 541	263	-	2018
SCI 68 Victor Hugo	116 594	5 544	100	116 594	116 594	116 539	5 581	-	22 407	5 581	-	2018
SCI Icade-Rue des Martinets	99 177	(6 891)	100	99 177	99 177	31 330	-	-	5 638	(704)	-	2018
SCI Du Bassin Nord	103 889	20 226	50	72 762	72 762	-	9 655	-	9 152	(21 409)	-	2018
SCI PDM 2	42 702	(369)	100	42 702	42 702	-	-	-	-	(369)	-	2018
SCI PDM 1	39 652	988	100	39 652	39 652	19 031	6 407	-	6 710	988	-	2018
SCI 1 Terrasse Bellini	91 469	5 780	33	37 179	37 179	-	10 063	-	12 375	5 780	1 258	2018
SCI Icade-Camille Desmoulins	33 500	51 336	100	35 507	33 499	14 950	51 334	-	3 928	51 336	-	2018
SCI Messine Participations	24 967	10 747	100	34 388	34 388	8 128	24 368	-	5 526	1 991	-	2018
GIE Icade Management	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	-	34 920	-	-	2018
SCI Le Tolbiac	22 938	641	100	22 938	22 938	13 741	641	-	2 559	641	-	2018
SCI New Way	6 200	515	100	15 295	15 295	-	24 150	-	2 537	515	-	2018
SAS Icade TMM	13 200	(510)	100	13 200	12 931	-	13 400	-	1 382	(525)	-	2018
SAS Icade Healthcare Europe	12 600	-	100	12 600	12 600	-	-	-	-	-	-	-
SCI Évry Mozart	7 257	(3 574)	100	12 268	3 683	-	-	-	376	(56)	-	2018
SCI Bati Gautier	1 530	2 296	100	11 497	11 497	-	1 854	-	2 944	1 854	-	2018
SCI Icade-Morizet	9 100	1 292	100	10 234	10 234	6 828	3 677	-	2 172	1 292	-	2018
SNC Les Bassins à Flots	10 100	573	99	10 155	10 155	-	13 594	-	2 406	573	-	2018
SCI Immobilier Hôtels	1	10 373	77	2 788	2 788	-	26 839	-	4 649	2 126	-	2018
SCI BSM du CHU de Nancy	1 400	(11 955)	100	1 400	1 400	-	-	-	4 281	(1 055)	-	2018
SASU Icade 3.0	1 000	(3 135)	100	1 000	-	-	5 033	-	1 156	(1 916)	-	2018
SCI Silky Way	1	(2 002)	70	984	984	-	25 651	-	6 807	(497)	-	2018
SA Cycle Up	1 500	(850)	50	750	750	-	-	-	94	(850)	-	2018
SCI Lafayette	2	354	55	95	95	-	20 990	-	3 664	19	-	2018
SCI Stratège	2	1 839	55	84	84	-	8 758	-	3 671	1 620	-	2018
SCI Orianz	10	(167)	65	65	65	-	20 902	-	666	(1 053)	-	2018
SCI Factor E	10	485	65	65	65	-	8 851	-	-	(23)	-	2018
SCI BSP	10	(500)	99	10	10	-	-	-	1 214	(249)	-	2018
SCIA Le Parc du Millénaire	5	(722)	86	5	5	-	103 924	-	-	(722)	-	2018
SCI SCI Future Way	2	(1 135)	51	1	1	-	8 410	-	-	(691)	-	2018

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
Autres informations

(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							
SCI	Issy Holding Cœur de Ville	1	(1)	49	-	-	-	1	-	-	-	-	2018
SCCV	1-3 Rue d'Hozier	1	18	45	-	-	-	40	-	50	18	-	2016
SAS	Immobilier Développement	-	489	100	-	-	-	-	-	-	(125)	-	2017
SOCIÉTÉS FONCIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 260 976	2 140 347	1 039 233	445 062					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	217 434	100	135 089	135 089	100 000	119 014	-	715 960	45 570	54 989	2017
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	100 000	119 014					
SPPICAV	Boutiques Prémium	64 181	(2 917)	47	18 105	18 105	-	-	-	662	(2 917)	510	2017
GmbH	Icade REIM Amulfstrasse MK9 GmbH	25	(902)	100	9 261	-	1 300	-	-	-	(113)	-	2018
SEM	Plaine Développement	4 314	(4 314)	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
SIC	Semhach	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	-	-
SCI	La Sucrière	5	38	99	4	4	-	40	-	-	(2)	-	2016
SEM	SEMGEPI	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	-	2017
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					27 397	18 136	1 300	40					
TOTAL					2 423 462	2 293 572	1 140 533	564 116					