

# 6. COMPTES CONSOLIDÉS

## 1. / ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 186

Compte de résultat consolidé 186

Bilan consolidé 187

Tableau des flux de trésorerie consolidés 188

Tableau de variation des capitaux propres consolidés 189

## 2. / ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 190

## 3. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 238

# 1. États financiers consolidés

## Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8.2</b>	<b>1 771,5</b>	<b>1 620,0</b>
Autres produits liés à l'activité		3,8	4,1
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>1 775,3</b>	<b>1 624,1</b>
Achats consommés		(923,1)	(846,6)
Services extérieurs		(94,2)	(101,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,9)	0,8
Charges de personnel, intéressement et participation		(134,7)	(123,2)
Autres charges liées à l'activité		(27,2)	(18,1)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(1 185,2)</b>	<b>(1 088,3)</b>
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>		<b>590,1</b>	<b>535,8</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(380,4)	(339,5)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.2.2	40,1	49,4
Résultat sur acquisitions		(0,5)	(7,0)
Résultat sur cessions		90,9	75,4
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8.1	1,1	9,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>341,4</b>	<b>323,2</b>
Coût de l'endettement brut		(104,7)	(89,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		6,2	6,0
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(98,5)</b>	<b>(83,6)</b>
Autres produits et charges financiers		(25,0)	(43,2)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5.1.2</b>	<b>(123,5)</b>	<b>(126,7)</b>
Charge d'impôt	8.4	(31,1)	1,5
Résultat des activités abandonnées		(1,4)	0,3
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>185,4</b>	<b>198,3</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	6.3	30,4	32,8
<b>Résultat net, part Groupe</b>		<b>154,9</b>	<b>165,5</b>
<b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>	<b>6.1</b>	<b>2,09</b>	<b>2,24</b>
<b>Résultat net, part du Groupe par action après dilution (en €)</b>	<b>6.1</b>	<b>2,09</b>	<b>2,24</b>
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>185,4</b>	<b>198,3</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :</b>		<b>(8,4)</b>	<b>26,0</b>
Actifs financiers disponibles à la vente			1,7
▣ Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres			1,7
▣ Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente			-
Couverture de flux de trésorerie recyclable	5.1.4	(8,4)	24,3
▣ Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(11,3)	11,3
▣ Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		3,0	12,9
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :</b>		<b>(0,1)</b>	<b>0,7</b>
▣ Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,1	0,8
▣ Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,1)	(0,1)
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>		<b>(8,4)</b>	<b>26,7</b>
Dont transféré dans le résultat net		3,0	12,9
<b>RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PÉRIODE</b>		<b>176,9</b>	<b>224,9</b>
▣ Part des participations ne donnant pas le contrôle		28,1	34,2
▣ Part du Groupe		148,8	190,7

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) en charge d'impôt.

## Bilan consolidé

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Goodwills	4.4	46,1	46,1
Immobilisations incorporelles nettes		9,5	8,5
Immobilisations corporelles nettes	4.2.1	16,9	66,1
Immeubles de placement nets	4.2.1	9 235,7	9 176,2
Titres mis en équivalence	8.1	139,7	150,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5	23,1	27,4
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5	6,4	5,8
Dérivés actifs	5.1.4	5,1	10,9
Actifs d'impôts différés	8.4.3	11,6	9,9
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>9 494,0</b>	<b>9 500,9</b>
Stocks et en-cours	8.3.1	479,7	443,4
Actifs sur contrats	8.3.2	367,3	226,4
Créances clients	8.3.2	353,7	312,1
Créances d'impôts		4,4	33,1
Créances diverses	8.3.3	359,2	291,4
Autres actifs financiers au coût amorti	5.1.5	61,9	68,0
Dérivés actifs	5.1.4	2,4	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	634,6	420,3
Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.3.5	2,0	11,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 265,1</b>	<b>1 808,1</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>11 759,2</b>	<b>11 309,0</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et de présentation de la norme IFRS 9.

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Capital	6.2	113,6	113,0
Primes liées au capital		2 712,2	2 690,7
Actions propres		(37,2)	(16,3)
Réserves de réévaluation	5.1.4	(8,2)	(1,0)
Autres réserves		249,9	401,3
Résultat net part du Groupe		154,9	165,5
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>3 185,2</b>	<b>3 353,0</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	6.3	751,5	774,3
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 936,7</b>	<b>4 127,3</b>
Provisions	7	29,7	27,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	5 238,5	4 907,4
Dettes d'impôts		6,1	6,8
Passifs d'impôts différés	8.4.3	15,5	15,7
Autres passifs financiers	5.1.5	65,4	63,2
Dérivés passifs	5.1.4	27,4	17,7
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>5 382,6</b>	<b>5 038,9</b>
Provisions	7	33,4	41,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	1 049,3	1 073,7
Dettes d'impôts		19,4	15,6
Passifs sur contrats		9,6	13,7
Dettes fournisseurs		668,7	498,9
Dettes diverses	8.3.4	646,0	488,5
Autres passifs financiers	5.1.5	1,4	1,5
Dérivés passifs	5.1.4	2,2	0,8
Passifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.3.5	9,8	9,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 439,9</b>	<b>2 142,7</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>11 759,2</b>	<b>11 309,0</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et de présentation de la norme IFRS 9.

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>		<b>185,4</b>	<b>198,3</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		339,3	288,4
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		2,0	13,2
Autres produits et charges calculés		10,9	(18,8)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(95,8)	(115,4)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		0,2	-
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(1,1)	(9,1)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>440,9</b>	<b>356,5</b>
Coût de la dette financière nette		86,8	73,0
Charge d'impôt		36,2	(0,3)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>563,9</b>	<b>429,2</b>
Intérêts payés		(96,1)	(84,7)
Impôt payé <sup>(b)</sup>		(24,5)	(27,0)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.3.6	(87,1)	19,9
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		<b>356,3</b>	<b>337,4</b>
<b>II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(525,4)	(677,9)
▣ cessions		591,0	661,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(2,7)	(1,3)
Variation des créances financières clients		1,3	1,2
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>64,4</b>	<b>(16,2)</b>
Titres non consolidés et mis en équivalence			
▣ acquisitions		(3,5)	(2,8)
▣ cessions		3,0	4,2
Titres consolidés par intégration globale			
▣ acquisitions		(77,7)	(240,6)
▣ cessions		0,1	0,5
▣ incidences des variations de périmètre		3,7	26,9
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		10,4	(11,0)
<b>Investissements financiers</b>		<b>(64,0)</b>	<b>(222,8)</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>0,3</b>	<b>(239,0)</b>
<b>III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
▣ versées par les minoritaires des filiales consolidées		63,0	43,3
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes et acomptes versés dans l'exercice par Icade		(317,8)	(295,6)
▣ dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(62,6)	(47,9)
Rachat de titres en autocontrôle		(15,4)	1,1
Rachat d'intérêts minoritaires		(31,1)	(146,0)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(363,8)</b>	<b>(445,1)</b>
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		1 447,7	1 905,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(1 241,9)	(1 450,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		11,5	17,9
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	5.1.1	<b>217,3</b>	<b>473,6</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(146,5)</b>	<b>28,4</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>210,1</b>	<b>126,8</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE</b>		<b>361,6</b>	<b>234,9</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>		<b>571,7</b>	<b>361,6</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)		633,6	419,5
Découverts bancaires (hors ICNE)		(61,9)	(57,9)
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>571,7</b>	<b>361,6</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

(b) En 2018, l'impôt payé inclut le remboursement reçu au titre de la taxe de 3 % sur les dividendes versés.

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres <sup>(a)</sup>	Réserves de réévaluation <sup>(b)</sup>	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>31/12/2016 – PUBLIÉ</b>	<b>113,0</b>	<b>2 690,7</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(25,6)</b>	<b>673,5</b>	<b>3 435,2</b>	<b>665,2</b>	<b>4 100,4</b>
Effet de l'application de la norme IFRS 15					21,5	21,5	0,2	21,6
<b>01/01/2017 RETRAITÉ DES IMPACTS DE LA NORME IFRS 15</b>	<b>113,0</b>	<b>2 690,7</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(25,6)</b>	<b>695,0</b>	<b>3 456,7</b>	<b>665,4</b>	<b>4 122,0</b>
Augmentation de capital	-	-				-	43,5	43,5
Actions propres			-	-	0,1	0,1	-	0,1
Dividendes versés					(295,6)	(295,6)	(47,7)	(343,3)
Résultat net retraité <sup>(c)</sup>					165,5	165,5	32,8	198,3
Autres éléments du résultat global :								
▣ couverture des flux de trésorerie				22,8	-	22,8	1,4	24,3
▣ titres disponibles à la vente				1,7	-	1,7	-	1,7
▣ écarts actuariels (IAS 19)					0,7	0,7	-	0,7
Autres				-	1,2	1,2	78,9	80,1
<b>31/12/2017 RETRAITÉ DES IMPACTS DE LA NORME IFRS 15</b>	<b>113,0</b>	<b>2 690,7</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>566,7</b>	<b>3 353,0</b>	<b>774,3</b>	<b>4 127,3</b>
Effets liés à l'application de la norme IFRS 9				(1,1)	(1,1)	(2,3)	-	(2,3)
<b>01/01/2018 RETRAITÉ DES IMPACTS DES NORMES IFRS 15 ET 9</b>	<b>113,0</b>	<b>2 690,7</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>565,6</b>	<b>3 350,8</b>	<b>774,3</b>	<b>4 125,0</b>
Augmentation de capital	0,6	21,5				22,2	62,7	84,9
Actions propres <sup>(a)</sup>			(20,9)	-	-	(20,9)	-	(20,9)
Dividendes versés					(317,8)	(317,8)	(62,4)	(380,2)
Résultat net					154,9	154,9	30,4	185,4
Autres éléments du résultat global :								
▣ couverture des flux de trésorerie				(6,0)	-	(6,0)	(2,3)	(8,4)
▣ écarts actuariels (IAS 19)					(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Autres <sup>(d)</sup>				-	2,1	2,1	(51,2)	(49,0)
<b>31/12/2018</b>	<b>113,6</b>	<b>2 712,2</b>	<b>(37,2)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>404,8</b>	<b>3 185,2</b>	<b>751,5</b>	<b>3 936,7</b>

(a) Les actions propres détenues ont été portées de 206 644 au 31 décembre 2017 à 488 116 au 31 décembre 2018 du fait de la conversion des actions propres d'ANF Immobilier en actions Icade suite aux opérations de fusion et aux rachats d'actions propres.

(b) Inclut les impacts capitaux propres liés aux titres disponibles à la vente jusqu'au 31 décembre 2017 et transférés en autres réserves au 1<sup>er</sup> janvier 2018, en application de la norme IFRS 9.

(c) Le résultat net 2017 est retraité des impacts d'application de la norme IFRS 15.

(d) L'évolution des participations ne donnant pas le contrôle sur la période provient principalement des transactions avec les minoritaires liées à la fusion-absorption d'ANF Immobilier par Icade intervenue le 29 juin 2018 et de l'effet de dilution des minoritaires d'Icade Santé suite à l'augmentation de capital souscrite inégalement par ses actionnaires le 27 juin 2018.

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

## 2. Annexe aux états financiers consolidés

<b>Note 1. Principes comptables</b>	<b>191</b>	<b>Note 5. Financement et instruments financiers</b>	<b>207</b>
1.1. Textes appliqués	191	5.1. Structure financière et contribution au résultat	207
1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	193	5.2. Gestion des risques financiers	211
1.3. Méthodes de consolidation	193	5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	213
1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs	193	<b>Note 6. Résultat par action et capitaux propres</b>	<b>214</b>
1.5. Information sectorielle	194	6.1. Résultat par action	214
1.6. Produits des activités opérationnelles	194	6.2. Capitaux propres	215
1.7. Résultat par action	195	6.3. Participations ne donnant pas le contrôle	216
1.8. Immobilisations incorporelles	195	<b>Note 7. Provisions</b>	<b>217</b>
1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement	195	<b>Note 8. Autres postes</b>	<b>218</b>
1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	196	8.1. Titres mis en équivalence	218
1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs	196	8.2. Chiffre d'affaires	219
1.12. Contrats de location	197	8.3. Composantes du besoin en fonds de roulement	219
1.13. Coûts d'emprunts activés	197	8.4. Impôts	221
1.14. Actifs financiers	197	<b>Note 9. Rémunérations et avantages au personnel</b>	<b>222</b>
1.15. Stocks	197	9.1. Engagements envers le personnel	222
1.16. Trésorerie et équivalents de trésorerie	198	9.2. Effectifs	224
1.17. Traitement des opérations de mandats	198	9.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	224
1.18. Provisions	198	<b>Note 10. Engagements hors bilan</b>	<b>226</b>
1.19. Avantages au personnel	198	10.1. Engagements hors bilan	226
1.20. Paiements fondés sur les actions	198	10.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)	228
1.21. Dettes financières et couverture de taux	198	<b>Note 11. Informations complémentaires</b>	<b>229</b>
1.22. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers	199	11.1. Parties liées	229
1.23. Impôt	199	11.2. Événements postérieurs à la clôture	229
<b>Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation</b>	<b>200</b>	11.3. Honoraires des commissaires aux comptes	230
2.1. Acquisitions	200	11.4. Siège social	230
<b>Note 3. Information sectorielle</b>	<b>200</b>	11.5. Périmètre de consolidation	231
<b>Note 4. Patrimoine et juste valeur</b>	<b>201</b>		
4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	201		
4.2. Patrimoine immobilier	204		
4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	205		
4.4. Tests de perte de valeur des <i>goodwills</i>	206		

## Note 1. Principes comptables

### 1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2018 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 15 février 2019.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne <sup>(1)</sup>.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2017 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

#### Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018

##### ■ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » :

Cette nouvelle norme, qui a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées, introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 « Contrats de location ». En conséquence, les revenus locatifs des activités de Foncière ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme.

La finalisation des travaux de mise en œuvre de la norme IFRS 15 confirme les effets attendus de la première application.

Les incidences sur les comptes du Groupe concernent principalement les activités de Promotion et notamment :

- la reconnaissance accélérée du chiffre d'affaires et des marges des contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) du fait de la prise en compte du terrain dans la mesure de l'avancement technique du contrat, dès lors que le transfert du contrôle de celui-ci est effectif au profit de l'acquéreur à la signature de l'acte ;
- la présentation au bilan d'un actif ou d'un passif sur contrat reflétant le montant reconnu au titre de l'avancement technique du contrat net du paiement effectué par le client.

Le Groupe a décidé d'appliquer la norme IFRS 15 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 de manière rétrospective, en retraçant les périodes comparatives 2017 publiées et en appliquant la mesure de simplification prévue par l'alinéa C5 c) de la norme IFRS 15.

La première application de la norme IFRS 15 impacte positivement les capitaux propres part du Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de 21,5 millions d'euros en contrepartie d'une augmentation des postes du besoin en fonds de roulement.

L'impact négatif de - 4,8 millions d'euros sur le résultat net part du Groupe de l'exercice 2017 résulte du niveau d'avancement des différentes opérations des activités de Promotion.

##### ■ IFRS 9 « Instruments financiers » :

Cette nouvelle norme venant en remplacement de la norme IAS 39 s'articule autour de trois grands piliers. Les conséquences pour le Groupe, dans le cadre de la transition au 1<sup>er</sup> janvier 2018, sur l'application des nouveaux principes de chacun des piliers de la norme et de son amendement, sont décrites ci-après :

- classification et évaluation :

Le classement et l'évaluation des classes d'actifs financiers définis par la norme IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Cette nouvelle approche a conduit le Groupe lors de la première application de la norme à :

- comptabiliser les titres non consolidés dans une nouvelle catégorie présentée au bilan « Actifs financiers en juste valeur par résultat » en application du modèle de gestion défini par le Groupe pour cette classe d'actifs financiers,
- analyser le traitement comptable des effets des renégociations de dettes. L'effet du changement de méthode comptable lié à la première application de la norme IFRS 9 à ce titre impacte les capitaux propres part du Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour un montant de - 2,3 millions d'euros ;

- modèle de dépréciation des actifs financiers :

La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues.

De par la nature de ses activités de Foncière et de Promotion, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme. Toutefois, le nouveau modèle défini par la norme IFRS 9 n'a pas d'impact sur l'estimation du risque de dépréciation de ces créances ;

- comptabilité de couverture :

Conformément à l'option offerte par la norme, le Groupe a choisi d'appliquer ce volet au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dont les principaux changements par rapport à la norme IAS 39 sont les suivants :

- la qualification de la relation de couverture est désormais appréciée sur la base du modèle de gestion des risques appliqué par l'entreprise, permettant la mise en cohérence du traitement comptable avec l'intention de gestion,
- les conditions d'éligibilité des éléments couverts sont étendues aux éléments non financiers,
- les critères de tests d'efficacité sont modifiés (suppression des bornes). Ainsi, si l'inefficacité est toujours mesurée et comptabilisée en résultat, elle n'entraîne désormais plus la déqualification de la relation de couverture.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Groupe n'a pas identifié d'impact relatif à la mise en œuvre de ce volet de la norme. La documentation de couverture a été mise à jour pour tenir compte des nouvelles dispositions.

##### Cotisation sur la valeur ajoutée

Suite à une analyse des impôts au regard de la norme IAS 12, le Groupe a conclu que la cotisation sur la valeur ajoutée répondait à un impôt calculé sur un résultat taxable. En conséquence, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, cette cotisation est présentée en tant que « charge d'impôt » et non plus sur la ligne « impôts, taxes et versement assimilés » du résultat opérationnel.

S'agissant d'un changement de méthode comptable de présentation, le compte de résultat consolidé comparatif a été retraité afin de présenter des données comparables.

(1) [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les incidences, sur les états financiers du Groupe, de l'application de ces deux nouvelles normes ainsi que le reclassement de la contribution sur la valeur ajoutée en charge d'impôt sont présentées dans les tableaux ci-après :

### Compte de résultat comparatif au 31 décembre 2017

Compte de résultat au 31/12/2017 (en millions d'euros)	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15	Reclassement de la CVAE <sup>(a)</sup>	31/12/2017 retraité
Chiffre d'affaires	1 654,2	(34,2)	-	1 620,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	323,7	(7,3)	6,8	323,2
RÉSULTAT FINANCIER	(126,7)	-	-	(126,7)
Charge d'impôt	5,7	2,6	(6,8)	1,5
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>203,1</b>	<b>(4,8)</b>	-	<b>198,3</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	32,8	-	-	32,8
<b>RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE</b>	<b>170,3</b>	<b>(4,8)</b>	-	<b>165,5</b>

(a) Reclassement de la CVAE des charges opérationnelles vers la charge d'impôt.

### Bilan comparatif au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15 <sup>(a)</sup>	31/12/2017 retraité	Impact IFRS 9	01/01/2018
<b>ACTIF</b>					
Actifs non courants	9 499,9	1,0	9 500,9	-	9 500,9
Actifs courants	1 729,9	78,2	1 808,1	-	1 808,1
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>11 229,8</b>	<b>79,2</b>	<b>11 309,0</b>	-	<b>11 309,0</b>

(en millions d'euros)	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15 <sup>(a)</sup>	31/12/2017 retraité	Impact IFRS 9	01/01/2018
<b>PASSIF</b>					
Capitaux propres - part du Groupe	3 336,3	16,7	3 353,0	(2,3)	3 350,8
Participations ne donnant pas le contrôle	774,1	0,2	774,3	-	774,3
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 110,4</b>	<b>16,9</b>	<b>4 127,3</b>	<b>(2,3)</b>	<b>4 125,0</b>
Passifs non courants	5 030,0	8,9	5 038,9	2,2	5 041,1
Passifs courants	2 089,4	53,3	2 142,7	0,1	2 142,8
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>11 229,8</b>	<b>79,2</b>	<b>11 309,0</b>	-	<b>11 309,0</b>

(a) L'impact de la norme IFRS 15 sur les capitaux propres part du Groupe au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de 21,5 millions d'euros est diminué de l'impact sur le résultat 2017 de - 4,8 millions d'euros.

Dans le tableau de flux de trésorerie, l'application de la norme IFRS 15 et le reclassement de la CVAE affectent uniquement la décomposition du flux généré par l'activité opérationnelle. Le résultat net, la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence et la charge d'impôt sont retraités en contrepartie de l'impôt payé et de la variation du besoin en fonds de roulement.

#### L'interprétation et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » ;
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- amendements à IAS 40 « Transferts des immeubles de placement » ;
- améliorations annuelles des IFRS – cycle 2014-2016.

#### Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :

##### □ IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce, pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Les principaux contrats de location identifiés par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 concernent les baux à construction et les baux immobiliers. Icade appliquera cette nouvelle norme dans les comptes consolidés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. Cela devrait conduire le Groupe à reconnaître un droit d'utilisation à l'actif d'un montant d'environ 70,0 millions d'euros en contrepartie d'une dette de location ;

- amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- IFRIC 23 « Incertitude relative au traitement de l'impôt sur le résultat ».

**Principales normes, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 :**

- amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- améliorations annuelles des IFRS – cycle 2015-2017.

**Normes, amendements et interprétations non encore adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 :**

- amendements à IAS 1/IAS 8 « Modification de la définition du terme significatif ».

Le Groupe n'a appliqué aucune norme par anticipation.

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

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

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

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

- une évaluation des actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites dans les notes 1.9 et 4.1 ;
- une évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) suite à la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (note 1.6) ;
- l'évaluation des avantages au personnel et des provisions (notes 1.19 et 1.20).

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

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

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

## 1.3. Méthodes de consolidation

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

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

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

Les filiales sont consolidées à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

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

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

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

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

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 11.5.

## 1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

En cas d'opération d'acquisition, une analyse est conduite afin de déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou de l'acquisition d'un actif isolé.

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

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

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

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*.

La « participation ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) » de l'entreprise acquise est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition (méthode du *goodwill* complet) ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise (méthode du *goodwill* partiel).

Ce *goodwill* peut être déterminé, au choix pour chaque acquisition, selon deux méthodes qui appréhendent de manière différente les intérêts minoritaires :

- la méthode du *goodwill* partiel correspond à la différence entre :
  - le prix d'acquisition, et
  - la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur de l'actif net identifiable acquis.

Ce montant n'inclut pas le *goodwill* afférent aux intérêts minoritaires ;

- la méthode du *goodwill* complet correspond à la somme :
  - du *goodwill* comptabilisé au titre de la quote-part acquise par l'acquéreur, et
  - du *goodwill* relatif aux intérêts minoritaires,

Ce montant inclut à la fois le *goodwill* afférent aux intérêts Groupe et minoritaires.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

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

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

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

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

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

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

## 1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination de la direction du Groupe.

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

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

Les activités de holding sont classées au sein de la Foncière Tertiaire dans l'information sectorielle.

Une colonne nommée « Inter-métiers et Autres » dans l'information sectorielle intègre principalement les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre métiers.

## 1.6. Produits des activités opérationnelles

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

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué des revenus locatifs entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 et des produits des activités ordinaires entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 15 entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ces derniers comprennent deux natures de revenus :

- les contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les prestations de services.

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

## Revenus locatifs, y compris loyers financiers

### Revenus de location simple

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, parcs d'affaires, établissements de santé, et d'autres actifs *non core*.

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

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

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

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients.

### Revenus de location-financement

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

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

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

## Contrats de construction et vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

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

En conséquence, les produits des activités ordinaires sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce, y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits des activités ordinaires comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

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

En application de la norme IFRS 9, une dépréciation est constituée sur l'actif sur contrat lorsqu'un risque de crédit est identifié. Par ailleurs, lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de la période.

## Prestations de services

Le Groupe fournit des prestations d'études et assistance à maîtrise d'ouvrage. Ces services sont comptabilisés en tant qu'obligation de prestation remplie progressivement. Les produits des activités ordinaires liés à ces services sont comptabilisés en fonction du degré d'avancement du contrat.

Les honoraires issus des autres activités de services sont comptabilisés lors de la réalisation de la prestation.

Le montant des prestations non recouvrées à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients.

## 1.7. Résultat par action

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

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

## 1.8. Immobilisations incorporelles

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

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

### Immobilisations incorporelles

	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats	Linéaire
Autres <sup>(a)</sup>	1 à 3 ans	Linéaire

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

## 1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire.

La norme IAS 40 définit les immeubles de placement comme un bien immobilier détenu par son propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives.

Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

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

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

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

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

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Santé	Autres actifs <sup>(a)</sup>
Voirie, réseaux, distribution	100	40 - 60	80	15 - 50
Gros œuvre, structure	100	60	80	30 - 50
Structures extérieures	30	30	20 - 40	20 - 25
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	20 - 35	10 - 25
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	10 - 20	10 - 25
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	20 - 35	10 - 25

(a) Les autres actifs comprennent les hôtels, les logements et les locaux d'activité.

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

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

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

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

## 1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées

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

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

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

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

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

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôts et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat.

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

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

## 1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

### Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la juste valeur diminuée des éventuels coûts de cession. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.1.1).

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

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors de l'arrêté suivant, le Groupe ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie 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 correspond à la totalité 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 ou groupe d'actifs 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-valeur latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

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

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

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

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

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés au niveau du groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auquel ils sont rattachés. La valorisation retenue pour ces tests de dépréciation est la moyenne arithmétique de trois méthodes : DCF, comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

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

## 1.12. Contrats de location

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

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

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

### Côté preneur

#### Location-financement

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

#### Location simple

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

### Côté bailleur

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

## 1.13. Coûts d'emprunts activés

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

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

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

## 1.14. Actifs financiers

### Présentation des actifs financiers

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

#### □ actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

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

#### □ actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Les autres actifs financiers sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés des actifs sur contrats et de créances clients, comptabilisés au coût amorti.

La norme IFRS 9 a introduit le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de la créance, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Compte tenu des contreparties du Groupe, cette nouvelle approche n'a pas eu d'incidence significative sur l'évaluation des actifs financiers du Groupe.

## 1.15. Stocks

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

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

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

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

## 1.16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

## 1.17. Traitement des opérations de mandats

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

## 1.18. Provisions

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

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

## 1.19. Avantages au personnel

### Avantages postérieurs à l'emploi : engagements de retraite

#### Sociétés de l'UES (unité économique et sociale) Icade

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

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

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

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

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

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

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

## Autres avantages à long terme

### Primes anniversaires

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

## Participation

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

## 1.20. Paiements fondés sur les actions

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

## 1.21. Dettes financières et couverture de taux

### Dettes financières

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

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

## Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 5.2.3 et 5.3.

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

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

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

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

## 1.22. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

## 1.23. Impôt

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

### Régime fiscal des SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC. Deux secteurs sont identifiés au sein de ces structures :

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

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

### Entrée dans le régime SIIC

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

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

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

### Impôt au taux de droit commun

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 pour les entités soumises à l'impôt sur les sociétés n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC et sur le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC.

### Cotisation sur la valeur ajoutée

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, cette cotisation est présentée en tant que « charge d'impôt » et non plus sur la ligne « impôts, taxes et versement assimilés » du résultat opérationnel.

### Impôt différé

Un impôt différé est calculé pour les sociétés soumises à l'impôt sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales. Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et/ou de changement de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôt différé existants affectent le résultat de l'exercice.

Les impôts différés Passif du Groupe sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

## Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

### 2.1. Acquisitions

#### Foncière Tertiaire

Après avoir pris le contrôle fin 2017 d'ANF Immobilier, Icade a poursuivi en 2018 l'acquisition des titres de cette société portant son pourcentage de détention à 90,84 % contre 85,17 % au 31 décembre 2017.

Icade a ensuite procédé à la fusion-absorption d'ANF Immobilier, approuvée par les assemblées générales mixtes des deux sociétés les 28 et 29 juin 2018, sur la base d'une parité d'échange de trois actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier.

Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital d'Icade avec création de 420 242 actions nouvelles, représentant un montant de 24,1 millions d'euros, dont un nominal de 0,6 million d'euros et une prime de fusion de 23,5 millions d'euros.

En outre, Icade a acquis pour 10,2 millions d'euros de participations minoritaires dans les filiales d'ANF Immobilier, dont notamment la SCI New Way que le Groupe détient désormais à 100 %.

#### Foncière Santé

Icade Santé a procédé à une augmentation de capital de 160,0 millions d'euros, à laquelle Icade a souscrit à hauteur de 97,3 millions d'euros portant sa détention de 56,51 % à 56,77 %.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de diversification, Icade Santé a réalisé sur l'exercice son premier investissement dans le secteur des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) avec l'acquisition du groupe Patrimoine et Santé, 15 entités juridiques détenant les murs de 14 établissements situés en province et exploités par le réseau Residalya, d'une valeur de 189,7 millions d'euros.

Par ailleurs, sur l'exercice, Icade Santé a absorbé par voie de fusion ses filiales MSR et Patrimoine et Santé.

## Note 3. Information sectorielle

Au 31 décembre 2018, les activités de holding sont présentées dans le métier Foncière Tertiaire sans changement par rapport à l'exercice 2017. En 2018, le chiffre d'affaires est réalisé à 100 % en France.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>										
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>423,7</b>	<b>397,2</b>	<b>241,0</b>	<b>214,9</b>	<b>1 148,2</b>	<b>1 037,6</b>	<b>(41,4)</b>	<b>(29,7)</b>	<b>1 771,5</b>	<b>1 620,0</b>
▣ Ventes inter-activités (Groupe)	(46,3)	(45,2)	-	-	(10,6)	(11,8)	(41,4)	(29,7)	(98,3)	(86,7)
▣ Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	470,0	442,4	241,0	214,9	1 158,8	1 049,4	-	-	1 869,8	1 706,7
<b>EBO</b>	<b>315,1</b>	<b>295,1</b>	<b>223,4</b>	<b>200,3</b>	<b>59,9</b>	<b>45,0</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>590,1</b>	<b>535,8</b>
Amortissements et pertes de valeur	(227,2)	(192,6)	(115,5)	(98,3)	1,9	0,2	0,5	0,6	(340,3)	(290,2)
Résultat sur acquisition	-	(6,8)	(1,3)	(0,2)	-	(0,0)	0,8	-	(0,5)	(7,0)
Résultat sur cessions	90,7	74,9	-	0,2	-	-	0,2	0,3	90,9	75,4
Part dans les sociétés mises en équivalence	(10,5)	(1,9)	-	-	11,6	11,0	-	-	1,1	9,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>168,0</b>	<b>168,8</b>	<b>106,6</b>	<b>102,0</b>	<b>73,4</b>	<b>56,2</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>341,4</b>	<b>323,2</b>
Coût de l'endettement net	(66,7)	(53,9)	(29,6)	(28,4)	(2,2)	(1,2)	-	-	(98,5)	(83,6)
Autres produits et charges financiers	(12,4)	(38,6)	(10,7)	(0,8)	(1,9)	(3,8)	-	-	(25,0)	(43,2)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(79,1)</b>	<b>(92,5)</b>	<b>(40,3)</b>	<b>(29,2)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(5,0)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123,5)</b>	<b>(126,7)</b>
Charge d'impôt	(5,1)	11,7	(1,5)	(1,7)	(24,5)	(15,4)	-	6,9	(31,1)	1,5
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	(1,4)	0,3	(1,4)	0,3
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>83,7</b>	<b>88,0</b>	<b>64,8</b>	<b>71,1</b>	<b>44,8</b>	<b>35,7</b>	<b>(8,0)</b>	<b>3,5</b>	<b>185,4</b>	<b>198,3</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	(0,1)	-	28,1	30,9	2,4	2,3	-	(0,4)	30,4	32,8
<b>RÉSULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>83,8</b>	<b>88,0</b>	<b>36,7</b>	<b>40,2</b>	<b>42,4</b>	<b>33,5</b>	<b>(8,0)</b>	<b>3,9</b>	<b>154,9</b>	<b>165,5</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Patrimoine et juste valeur

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	520,4	425,8	121,7	268,4	3,9	0,7	-	-	646,0	694,9
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>										
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(387,9)	(406,1)	(133,6)	(270,7)	(3,9)	(0,7)	-	(0,5)	(525,4)	(677,9)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	588,8	254,9	2,2	6,9	-	-	-	400,0	591,0	661,8

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>BILAN À LA CLÔTURE</b>										
Actifs non courants	8 046,0	8 161,0	2 184,4	2 100,5	(57,0)	(57,6)	(679,3)	(703,0)	9 494,0	9 500,9
Actifs courants	1 056,3	812,3	99,4	24,8	1 340,6	1 045,8	(231,1)	(74,9)	2 265,1	1 808,1
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>9 102,2</b>	<b>8 973,3</b>	<b>2 283,8</b>	<b>2 125,4</b>	<b>1 283,6</b>	<b>988,2</b>	<b>(910,4)</b>	<b>(777,9)</b>	<b>11 759,2</b>	<b>11 309,0</b>
Capitaux propres, part du Groupe	3 089,5	3 108,1	(4,4)	39,1	134,6	150,4	(34,5)	55,4	3 185,2	3 353,0
Participations ne donnant pas le contrôle	22,3	69,6	727,9	694,2	1,3	1,5	-	8,9	751,5	774,3
Dettes financières non courantes	4 368,5	4 300,0	1 427,4	1 188,0	100,0	100,0	(657,4)	(680,6)	5 238,5	4 907,4
Autres passifs non courants	94,5	85,9	27,5	21,9	22,1	23,8	-	-	144,1	131,5
Dettes financières courantes	1 028,9	951,6	52,2	119,5	173,1	70,6	(204,8)	(68,0)	1 049,3	1 073,7
Autres passifs courants	498,5	458,1	53,2	62,7	852,5	641,9	(13,6)	(93,7)	1 390,6	1 069,0
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 102,2</b>	<b>8 973,3</b>	<b>2 283,8</b>	<b>2 125,4</b>	<b>1 283,6</b>	<b>988,2</b>	<b>(910,4)</b>	<b>(777,9)</b>	<b>11 759,2</b>	<b>11 309,0</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et de présentation de la norme IFRS 9.

## Note 4. Patrimoine et juste valeur

### 4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

Le patrimoine immobilier est composé principalement d'immeubles de placement et de créances financières.

#### 4.1.1. Missions d'expertise

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

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

Pour tous les mandats étant arrivés à échéance au 31 décembre 2017, le Groupe a lancé une consultation pour sélectionner parmi les principales sociétés d'expertises immobilières, un ou plusieurs experts immobiliers en charge, deux fois par an, de l'évaluation d'une partie de ses actifs de la Foncière Tertiaire (portefeuille en région, ex-ANF)

mais également de ses actifs de la Foncière Santé. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation, de réactivité et de niveau de prix proposé. À l'issue de ces appels d'offres, les mandats des sociétés Catella Valuation FCC et de Jones Lang LaSalle Expertises ont été renouvelés pour le portefeuille Icade Santé. Ces deux mêmes experts ont été nommés pour le portefeuille ex-ANF.

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

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

- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

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

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine du Groupe, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2018, à l'exception néanmoins :

- des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ;
- des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariat public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable dans la juste valeur du patrimoine immobilier publiée par le Groupe (voir note 4.3.1) ;
- des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle, qui sont valorisés à leur valeur nette comptable.

NB : Le Groupe a également initié en 2015 un processus de valorisations internes par ses équipes d'assets managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des *business plan* établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

#### 4.1.2. Méthodologies retenues par les experts

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

##### 4.1.2.1. Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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

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

La méthode par actualisation des cash-flows considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un

taux de rendement sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé à partir soit d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus) soit du coût moyen pondéré du capital.

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

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et pour la réalisation des tests de dépréciation des actifs immobiliers. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée(s) dans certains cas par la méthode par comparaison.

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

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

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

Le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le Parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Le Groupe valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit la construction nette de 230 000 m<sup>2</sup> de surface et se compose d'une construction totale de 340 000 m<sup>2</sup> de bureaux *premium*, *medium* et mixtes (respectivement 142 000 m<sup>2</sup>, 55 000 m<sup>2</sup> et 143 000 m<sup>2</sup>) à des endroits stratégiques pour le développement du Parc et d'une destruction de près de 110 000 m<sup>2</sup> des bâtiments les plus obsolètes.

La méthode se fonde sur :

- les règles d'urbanisme applicables ;
- la capacité d'absorption estimée ;
- le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement) ;
- le plan de redéveloppement du site à échéances 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 34 300 m<sup>2</sup> au titre des cinq premières années, 48 150 m<sup>2</sup> de 5 à 10 ans, 64 700 m<sup>2</sup> de 10 à 15 ans, 38 500 m<sup>2</sup> de 15 à 20 ans et 44 100 m<sup>2</sup> de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 18 %, comprenant une marge promoteur de 8 %. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (deuxième/troisième couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,25 %, 5,25 %, 6,25 %, 7,25 % et 8,25 %. La valorisation de ces réserves (sur terrains nus et immeubles existants) s'élève à 66,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

De plus, le Groupe identifie dans ses actifs les surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. La valorisation de ces surfaces s'élève à 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation

avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle précommercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

#### 4.1.2.2. Portefeuille de la Foncière Santé

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

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de

l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents », et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

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

#### 4.1.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m <sup>2</sup> )
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>					
<b>Bureaux</b>					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,5 %	3,2 % - 7,0 %	3,3 % - 7,5 %	225 € - 930 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,0 %	4,5 % - 6,5 %	4,3 % - 10,0 %	220 € - 470 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,5 %	4,1 % - 6,0 %	3,8 % - 5,5 %	400 € - 645 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,5 %	4,4 % - 5,8 %	4,3 % - 7,0 %	240 € - 370 €
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	8,8 % - 9,3 %	15,3 % - 15,8 %	14,8 % - 15,3 %	120 € - 125 €
Province	Capitalisation et DCF	5,0 % - 10,0 %	5,1 % - 12 %	4,9 % - 10,5 %	65 € - 260 €
<b>Parcs d'affaires</b>					
Première couronne	DCF	5,25 % - 10,5 %	5 % - 10,0 %		85 € - 330 €
Deuxième couronne	DCF	4,5 % - 10,0 %	5,3 % - 10,0 %		50 € - 290 €
<b>Autres actifs de la Foncière Tertiaire</b>					
Hôtels	Capitalisation et DCF	7,6 % - 7,9 %	6,0 % - 6,25 %	5,8 % - 7,5 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	5,6 % - 7,0 %	5,5 % - 10,8 %	5,8 % - 7,9 %	80 € - 245 €
Entrepôts	Capitalisation et DCF	7,0 % - 10,0 %	8,8 % - 9,2 %	8,3 % - 12,0 %	40 € - 55 €
Logements	Comparaison	NA	NA	NA	NA
<b>SANTÉ</b>					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3 % - 8,0 %	4,9 % - 7,7 %	4,5 % - 7,4 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	5,1 % - 8,1 %	4,7 % - 8,5 %	4,4 % - 8,0 %	(a)

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

## 4.2. Patrimoine immobilier

### 4.2.1. Valeur au bilan

La valeur nette comptable du patrimoine au 31 décembre 2018 s'élève à 9 434,1 millions d'euros contre 9 448,4 millions d'euros au début de l'exercice.

(en millions d'euros)	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	Acquisitions et travaux <sup>(b)</sup>	Cessions	Dotations aux amort.	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements <sup>(c)</sup>	31/12/2018
Valeur brute	61,5	0,7	(62,3)	-	-	-	-	-
Amortissements	(11,2)	-	12,9	(1,7)	-	-	-	-
<b>IMMEUBLES D'EXPLOITATION<sup>(d)</sup></b>	<b>50,3</b>	<b>0,7</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(1,7)</b>	-	-	-	-
Valeur brute	11 137,2	635,0	(664,6)	-	-	189,7	(1,1)	11 296,2
Amortissements	(1 673,4)	-	123,1	(370,7)	-	-	-	(1 921,0)
Pertes de valeur	(287,7)	-	106,4	-	41,7	-	-	(139,6)
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT<sup>(e)</sup></b>	<b>9 176,2</b>	<b>635,0</b>	<b>(435,1)</b>	<b>(370,7)</b>	<b>41,7</b>	<b>189,7</b>	<b>(1,1)</b>	<b>9 235,7</b>
Immeubles destinés à être cédés	10,4	-	(9,3)	-	(0,1)	-	1,1	2,0
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	129,4	1,4	-	(7,0)	(8,2)	-	-	115,7
Créances financières et autres actifs	82,1	-	-	-	-	-	(1,4)	80,8
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>9 448,4</b>	<b>637,1</b>	<b>(493,9)</b>	<b>(379,3)</b>	<b>33,5</b>	<b>189,7</b>	<b>(1,4)</b>	<b>9 434,1</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>								
Tertiaire - Bureaux	4 556,6	418,2	(101,9)	(194,6)	6,9	-	-	4 685,2
Tertiaire - Parcs d'affaires	1 548,9	92,8	(363,9)	(62,4)	41,5	-	-	1 257,0
Tertiaire - Autres actifs	381,5	4,4	(26,6)	(14,5)	(7,3)	-	(1,4)	336,1
Foncière Tertiaire	6 487,0	515,3	(492,3)	(271,6)	41,1	-	(1,4)	6 278,2
Foncière Santé	2 961,4	121,7	(1,5)	(107,8)	(7,7)	189,7	-	3 155,9

(a) La répartition du patrimoine au 31 décembre 2017 a été retraitée des transferts d'actifs opérés en 2018 entre les différents secteurs de la Foncière Tertiaire.

(b) Dont frais financiers activés pour 5,1 millions d'euros.

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

(d) Au bilan, en 2017, le poste « Immobilisations corporelles » comprend, outre le siège social cédé en 2018, des aménagements et autres immobilisations corporelles.

(e) Dont immeubles de placement en crédit-bail :

	31/12/2017	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations aux amort.	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Levées d'option	31/12/2018
Valeur brute	632,0	-	-	-	-	64,7	(79,9)	616,7
Amortissements	(101,5)	-	-	(20,3)	-	-	20,6	(101,1)
Pertes de valeur	(32,4)	-	-	-	-	-	32,4	-
<b>Immeubles en crédit-bail - valeur nette</b>	<b>498,1</b>	-	-	<b>(20,3)</b>	-	<b>64,7</b>	<b>(26,9)</b>	<b>515,6</b>

Les acquisitions et travaux des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire pour **515,3 millions d'euros** concernent essentiellement :

- les opérations en VEFA pour **193,5 millions d'euros** dont, principalement :
  - l'ensemble immobilier Go Spring à Nanterre (92) pour un montant de 58,7 millions d'euros et le programme immobilier situé avenue Gambetta (Paris 20<sup>e</sup>) pour un montant de 56,4 millions d'euros,
  - des investissements sur le patrimoine situé en province s'élevant à 78,3 millions d'euros ;

- les opérations en développement pour **219,0 millions d'euros** incluant les projets Origine (Nanterre) pour 109,2 millions d'euros et Pulse (Aubervilliers) pour 53,4 millions d'euros sur le périmètre bureaux ;
- les Autres capex pour **83,5 millions d'euros** constitués principalement par les dépenses de rénovation des parcs d'affaires et des bureaux (gros entretiens et réparations, remises en état de locaux).

**Les investissements de la Foncière Santé pour 311,4 millions d'euros concernent principalement :**

- ❑ l'acquisition des murs de 14 Ehpad d'une valeur de **189,7 millions d'euros** ;
- ❑ l'acquisition de la clinique de Montévrain pour **17,7 millions d'euros** ;
- ❑ les opérations en développement pour **47,9 millions d'euros** dont 24,1 millions d'euros au titre de cliniques livrées au cours de l'exercice ;
- ❑ les autres travaux et autres investissements pour **52,0 millions d'euros**.

Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés. Au 31 décembre 2018, les actifs sous promesse de vente sont classés au bilan dans le poste « Actifs destinés à être cédés » pour un montant de 2,0 millions d'euros.

Au cours de l'exercice, le Groupe a cédé divers actifs pour un prix de cession de 590,0 millions d'euros dont 588,5 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire et 1,5 million d'euros sur la Foncière Santé. Ces cessions ont dégagé une plus-value nette de 90,9 millions d'euros.

**4.2.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur**

Le poste « Pertes de valeur » au compte de résultat de l'exercice enregistre une reprise nette sur les immeubles de placement de 41,7 millions d'euros dont une dotation de 8,4 millions d'euros et une reprise de 50,1 millions d'euros.

**4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier**

**4.3.1. Plus-value latente du patrimoine**

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>			Évolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente
Immeubles d'exploitation	-	-	-	88,6	50,3	38,3	(88,6)	(50,3)	(38,3)
Immeubles de placement	13 173,1	9 235,7	3 937,5	12 447,1	9 176,2	3 270,9	726,1	59,5	666,6
Immeubles destinés à être cédés	3,2	2,0	1,1	16,6	10,4	6,3	(13,5)	(8,3)	(5,1)
Créances financières et autres actifs	89,6	80,8	8,8	90,6	82,1	8,4	(1,0)	(1,4)	0,4
<b>Patrimoine en intégration globale</b>	<b>13 265,9</b>	<b>9 318,4</b>	<b>3 947,5</b>	<b>12 642,9</b>	<b>9 319,0</b>	<b>3 323,9</b>	<b>623,1</b>	<b>(0,6)</b>	<b>623,6</b>
<b>Immeubles de placement des sociétés mises en équivalence</b>	<b>131,2</b>	<b>115,7</b>	<b>15,5</b>	<b>144,0</b>	<b>129,4</b>	<b>14,6</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(13,7)</b>	<b>1,0</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>13 397,1</b>	<b>9 434,1</b>	<b>3 963,0</b>	<b>12 786,9</b>	<b>9 448,4</b>	<b>3 338,4</b>	<b>610,3</b>	<b>(14,3)</b>	<b>624,6</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>									
Tertiaire - Bureaux	6 758,6	4 685,2	2 073,4	6 289,1	4 556,6	1 732,5	469,5	128,6	340,8
Tertiaire - Parcs d'affaires	1 742,5	1 257,0	485,6	1 994,3	1 548,9	445,4	(251,8)	(292,0)	40,2
Tertiaire - Autres actifs	411,7	336,1	75,6	467,7	381,5	86,2	(56,0)	(45,4)	(10,6)
<b>Foncière Tertiaire</b>	<b>8 912,8</b>	<b>6 278,2</b>	<b>2 634,5</b>	<b>8 751,1</b>	<b>6 487,0</b>	<b>2 264,1</b>	<b>161,6</b>	<b>(208,8)</b>	<b>370,4</b>
<b>Foncière Santé</b>	<b>4 484,4</b>	<b>3 155,9</b>	<b>1 328,5</b>	<b>4 035,7</b>	<b>2 961,4</b>	<b>1 074,2</b>	<b>448,7</b>	<b>194,5</b>	<b>254,2</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>13 397,1</b>	<b>9 434,1</b>	<b>3 963,0</b>	<b>12 786,9</b>	<b>9 448,4</b>	<b>3 338,5</b>	<b>610,2</b>	<b>(14,3)</b>	<b>624,5</b>

(a) La répartition du patrimoine au 31 décembre 2017 a été retraitée des transferts d'actifs opérés en 2018 entre les différents secteurs de la Foncière Tertiaire.

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

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	(5,00) %	(2,50) %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
La Défense/Péri-Défense	(5,4)	(2,3)	2,3	4,5
Deuxième couronne	(0,1)	(0,1)	0,1	0,1
Province	(3,9)	(0,0)	(0,0)	0,0
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>+ 2,3</b>	<b>+ 4,7</b>
Deuxième couronne	(40,8)	(20,4)	20,4	40,8
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(40,8)</b>	<b>(20,4)</b>	<b>+ 20,4</b>	<b>+ 40,8</b>
<b>TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(50,2)</b>	<b>(22,7)</b>	<b>+ 22,7</b>	<b>+ 45,4</b>
Autres actifs	(4,9)	(1,7)	+ 1,7	+ 3,5
<b>TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>(55,1)</b>	<b>(24,5)</b>	<b>+ 24,4</b>	<b>+ 48,9</b>
<b>Santé <sup>(a)</sup></b>				
Paris Île-de-France	(0,5)	(0,3)	0,3	0,5
Province	(14,1)	(8,3)	0,1	0,2
<b>TOTAL FONCIÈRE SANTÉ <sup>(a)</sup></b>	<b>(14,6)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 0,7</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>(69,8)</b>	<b>(33,0)</b>	<b>+ 24,8</b>	<b>+ 49,6</b>

(a) Valeurs nettes comptables à 100 %.

#### 4.4. Tests de perte de valeur des *goodwills*

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017		
	Foncière Tertiaire	Promotion <sup>(a)</sup>	Total	Foncière Tertiaire	Promotion <sup>(a)</sup>	Total
<b>GOODWILLS</b>	<b>3,8</b>	<b>42,3</b>	<b>46,1</b>	<b>3,8</b>	<b>42,3</b>	<b>46,1</b>

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017 (note 1.11). Il n'existe aucune perte de valeur.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie (DCF), le taux d'actualisation retenu avant impôt pour déterminer la valeur d'utilité du Groupe d'UGT Promotion Logement est de 8,6 % sur l'exercice 2018 (contre 9,6 % sur l'exercice 2017).

## Note 5. Financement et instruments financiers

### 5.1. Structure financière et contribution au résultat

#### 5.1.1. Évolution de la dette financière nette

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
Dettes financières à moyen et long termes		5 238,5	4 907,4
Dettes financières à court terme		1 049,3	1 073,7
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	5.1.3	<b>6 287,8</b>	<b>5 981,1</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	5.1.4	22,1	5,4
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS</b>		<b>6 309,9</b>	<b>5 986,5</b>
Actifs financiers <sup>(a)</sup>	5.1.5	(82,5)	(95,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	(634,6)	(420,3)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>		<b>5 592,8</b>	<b>5 471,0</b>

(a) Hors dépôts de garantie versés.

(en millions d'euros)	31/12/2017	Variation sans effet sur la trésorerie					31/12/2018
		Flux de trésorerie	Mouvement du périmètre	Juste valeur par résultat	Juste valeur par réserves	Autres mouvements	
Dettes financières	5 981,1	215,6	86,5	-	-	4,6	6 287,8
Dérivés passifs	18,5	(0,3)	0,3	(1,3)	12,2	0,1	29,6
Autres passifs financiers	64,7	(0,3)	2,1	-	-	0,2	66,8
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 064,3</b>	<b>215,0</b>	<b>89,0</b>	<b>(1,3)</b>	<b>12,2</b>	<b>4,9</b>	<b>6 384,2</b>
Dérivés actifs	(13,1)	6,3	-	0,3	(1,0)	-	(7,5)
Autres actifs financiers	(73,8)	(4,1)	0,5	-	-	9,4	(68,2)
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>(86,9)</b>	<b>2,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>(1,0)</b>	<b>9,4</b>	<b>(75,7)</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>5 977,4</b>	<b>217,3</b>	<b>89,5</b>	<b>(1,0)</b>	<b>11,3</b>	<b>14,3</b>	<b>6 308,5</b>
Exclusion des dépôts et cautionnements :							
▣ dépôts et cautionnements reçus	(64,4)		(2,1)			(0,2)	(66,8)
▣ dépôts et cautionnements versés	6,0		-			2,8	8,9
<b>TOTAL DETTES LIÉES AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>5 919,0</b>	<b>217,3</b>	<b>87,3</b>	<b>(1,0)</b>	<b>11,3</b>	<b>17,0</b>	<b>6 250,7</b>
Autres passifs financiers	(0,3)						(0,1)
Actifs financiers en juste valeur par résultat <sup>(a)</sup>	(27,4)						(23,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(420,3)						(634,6)
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>5 471,0</b>						<b>5 592,8</b>

(a) Ce poste est constitué des titres non consolidés.

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport au 31 décembre 2017 pour **306,7 millions d'euros** concerne essentiellement :

- ▣ l'émission d'un nouvel emprunt obligataire de **600,0 millions d'euros**, de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,625 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 200,0 millions d'euros. Ce rachat a donné lieu au paiement d'une soulte d'un montant de 11,3 millions d'euros ;
- ▣ la souscription de deux nouveaux emprunts bancaires pour **200,0 millions d'euros** et la mise en place d'un crédit-bail pour **28,6 millions d'euros** sur Icade Santé ;
- ▣ l'augmentation des emprunts auprès des établissements de crédit et des contrats de location-financement pour **82,9 millions d'euros** suite à l'entrée de périmètre des murs des 14 Ehpad acquis en *share deal* ;

- ▣ l'émission de nouveaux tirages sur des lignes de crédit pour **56,7 millions d'euros** ;
- ▣ l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) et des contrats de location-financement pour **263,6 millions d'euros** ;
- ▣ le remboursement par anticipation d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) et des contrats de location-financement pour **78,3 millions d'euros** ;
- ▣ la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour **132,6 millions d'euros**.

## 5.1.2. Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'intérêts sur dettes financières	(96,5)	(85,0)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(9,7)	(5,8)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,6	1,2
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT</b>	<b>(104,7)</b>	<b>(89,6)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,3	1,0
Revenus des créances et des prêts	4,8	5,1
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>6,2</b>	<b>6,0</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(98,5)</b>	<b>(83,6)</b>
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente		2,8
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	1,0	(0,3)
Commissions de non-utilisation	(6,7)	(6,1)
Coût de restructuration de passifs financiers	(17,2)	(34,6)
Autres produits et charges financiers	(2,0)	(5,0)
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(25,0)</b>	<b>(43,2)</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(123,5)</b>	<b>(126,7)</b>

La hausse des charges d'intérêts sur les dettes financières s'explique principalement par un effet volume pondéré par une baisse du coût moyen de la dette.

Par ailleurs, le « coût de restructuration des passifs financiers » de - 17,2 millions d'euros, comprend à hauteur de - 11,3 millions d'euros les soultes versées au titre du rachat de trois souches d'emprunts obligataires.

## 5.1.3. Composantes de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, incluant les frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à **6 287,8 millions d'euros** et se décompose de la manière suivante :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2018	Courant				Non courant			Juste valeur au 31/12/2018
		Part à moins de 1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans		
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>4 755,3</b>	<b>819,1</b>	<b>9,7</b>	<b>326,3</b>	<b>492,7</b>	<b>309,0</b>	<b>2 798,4</b>	<b>4 743,8</b>	
Emprunts obligataires	3 750,3	240,1	(4,8)	300,1	479,6	296,4	2 438,9	3 741,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit	332,9	3,7	3,4	17,4	4,4	4,1	299,9	327,8	
Locations-financement	106,7	10,0	11,1	8,9	8,6	8,6	59,5	109,6	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	-	-	-	-	-	0,1	0,1	
Dettes rattachées à des participations	2,8	2,8	-	-	-	-	-	2,8	
NEU Commercial Papers	562,4	562,4	-	-	-	-	-	562,4	
<b>Dette à taux variable</b>	<b>1 532,6</b>	<b>230,2</b>	<b>244,5</b>	<b>152,0</b>	<b>27,7</b>	<b>75,3</b>	<b>802,9</b>	<b>1 532,8</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 235,8	76,4	231,3	133,8	17,4	62,8	714,0	1 234,1	
Locations-financement	101,6	11,1	10,7	15,7	7,8	9,9	46,5	102,2	
Autres emprunts et dettes assimilées	55,0	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	42,4	56,2	
Dettes rattachées à des participations	78,3	78,3	-	-	-	-	-	78,3	
Découverts bancaires	61,9	61,9	-	-	-	-	-	61,9	
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2018</b>	<b>6 287,8</b>	<b>1 049,3</b>	<b>254,2</b>	<b>478,3</b>	<b>520,4</b>	<b>384,3</b>	<b>3 601,3</b>	<b>6 276,6</b>	
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2017</b>	<b>5 981,1</b>	<b>1 073,7</b>	<b>349,9</b>	<b>259,2</b>	<b>641,0</b>	<b>563,9</b>	<b>3 093,4</b>	<b>6 164,3</b>	

## Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2017	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2018
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux Fixe 3,375 %	In fine	300,0	-	-	300,0
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	Taux Fixe 2,25 %	In fine	245,1	-	33,8	211,3
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux Fixe 2,25 %	In fine	454,7	-	150,1	304,6
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux Fixe 1,875 %	In fine	500,0	-	16,1	483,9
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75 %	In fine	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125 %	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5 %	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625 %	In fine	-	600,0	-	600,0
<b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>						<b>3 349,8</b>	<b>600,0</b>	<b>200,0</b>	<b>3 749,8</b>

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2018 s'établit à 6,4 ans (hors NEU Commercial Papers). Les financements levés en 2018, notamment l'émission obligataire et le rachat de souches obligataires existantes, ont permis de maintenir la maturité moyenne des dettes du Groupe à un niveau supérieur à six ans.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,8 ans, celle des couvertures associées est de 5,9 ans permettant une couverture adéquate, en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

### 5.1.4. Instruments dérivés

#### Présentation des instruments dérivés au bilan

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2017	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 31/12/2018
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = de (1) à (7) inclus
<b>Présentation des instruments dérivés au bilan :</b>								
Instruments dérivés Actif	13,1	-	-	(7,4)	1,1	(0,3)	1,0	7,5
Instruments dérivés Passif	(18,5)	(0,3)	-	0,3	-	1,3	(12,3)	(29,6)
<b>TOTAL</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>(7,0)</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(22,1)</b>
<b>Décomposition des natures d'instruments dérivés :</b>								
Swaps de taux - payeur fixe	(3,8)	(0,2)	-	(7,4)	-	0,2	(11,3)	(22,6)
▣ dont part inefficace	-	-	-	-	-	0,2	-	(0,2)
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>-</b>	<b>(7,4)</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(22,6)</b>
Swaps de taux - payeur fixe	(3,4)	(0,1)	-	0,3	-	1,1	-	(2,1)
Options de taux	0,6	-	-	-	-	(0,3)	-	0,2
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>(1,9)</b>
<b>INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE</b>	<b>(6,7)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>(7,0)</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(24,5)</b>
Instruments dérivés : appels de marge	1,3	-	-	-	1,1	-	-	2,4
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(5,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>(7,0)</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(22,1)</b>

## Variation des réserves de couverture

(en millions d'euros)	31/12/2017	Recyclage par résultat <sup>(a)</sup>	Autres éléments du résultat global <sup>(b)</sup>	31/12/2018
Réserves CFH - Swaps de taux	(5,1)	3,0	(11,3)	(13,5)
<b>TOTAL RÉSERVES DE RÉÉVALUATION</b>	<b>(5,1)</b>	<b>3,0</b>	<b>(11,3)</b>	<b>(13,5)</b>
<b>Dont part du Groupe <sup>(c)</sup></b>	<b>(2,2)</b>	<b>3,4</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(8,2)</b>

(a) Recyclage par résultat sur la période des réserves de couverture de flux de trésorerie.

(b) Variation de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie.

(c) Les réserves de réévaluation présentées au bilan au 31 décembre 2017 incluent les réserves sur titres disponibles à la vente pour 1,1 million d'euros qui ont été transférées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 en autres réserves en application de la norme IFRS 9.

## Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2018							
	Total	Taux moyen	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans	
			Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
<b>PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR</b>								
Swaps de taux - payeur fixe	1 107,4	0,6 %	32,5	2,0 %	546,1	0,6 %	528,8	0,6 %
Options de taux - cap	213,9	1,2 %	165,7	2,0 %	48,2	0,7 %	-	-
<b>TOTAL DU PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR</b>	<b>1 321,3</b>		<b>198,2</b>		<b>594,4</b>		<b>528,8</b>	
<b>PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ</b>								
Swaps de taux - payeur fixe	219,4	1,2 %	0,5	0,9 %	4,7	0,9 %	214,2	1,2 %
<b>TOTAL DU PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR À EFFET DIFFÉRÉ</b>	<b>219,4</b>		<b>0,5</b>		<b>4,7</b>		<b>214,2</b>	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2018</b>	<b>1 540,7</b>		<b>198,7</b>		<b>599,0</b>		<b>743,0</b>	
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2017</b>	<b>1 625,1</b>		<b>215,4</b>		<b>765,1</b>		<b>644,6</b>	

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.3. « Risque de taux »).

### 5.1.5. Autres actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	01/01/2018 <sup>(a)</sup>	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2018
Actifs financiers en juste valeur par résultat <sup>(b)</sup>	27,4	-	(4,3)	-	-	-	-	23,1
<b>ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>	<b>27,4</b>	<b>-</b>	<b>(4,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,1</b>
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	42,3	9,8	(12,0)	-	(0,8)	(0,5)	-	38,8
Prêts	0,4	-	-	-	-	-	-	0,4
Dépôts et cautionnements versés	6,0	3,3	(0,4)	-	-	-	-	8,9
Comptes courants associés	24,9	-	-	-	-	-	(4,9)	20,1
Autres	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1
<b>ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>73,8</b>	<b>13,1</b>	<b>(12,4)</b>	<b>-</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(4,9)</b>	<b>68,2</b>

(a) Montants après reclassements liés à l'application de la norme IFRS 9 : les titres disponibles à la vente ont été reclassés en actifs financiers en juste valeur par résultat.

(b) Les actifs financiers en juste valeur par résultat sont composés des titres de participation non consolidés.

## Actifs financiers par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2018	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	38,8	38,8	-	-	
Prêts	0,4	0,1	0,1	0,2	
Dépôts et cautionnements versés	8,9	2,9	3,2	2,8	
Comptes courants associés	20,1	20,1	-	-	
Autres	0,1	-	-	-	
<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>68,2</b>	<b>61,9</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de **66,8 millions d'euros** au 31 décembre 2018.

### 5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Comptes à terme	36,1	30,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	598,5	390,3
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>634,6</b>	<b>420,3</b>

## 5.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction *corporate* et financements de la direction financière.

Celle-ci reporte régulièrement au comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe, en présence du Directeur général, du directeur des risques et du directeur financier, sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

### 5.2.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de **1 763,0 millions d'euros** totalement libres d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2018								Total
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	211,3	68,3	304,6	127,1	783,9	104,3	2 450,0	135,4	4 185,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	80,3	19,5	389,4	37,2	91,2	40,5	1 016,6	117,0	1 791,8
Locations-financement	20,4	4,2	45,3	7,2	33,9	6,1	105,4	6,9	229,3
Autres emprunts et dettes assimilées	2,4	1,1	4,9	2,1	5,1	1,9	42,3	6,9	66,8
Dettes rattachées à des participations	80,6	-	-	-	-	-	-	-	80,6
NEU Commercial Papers	562,4	-	-	-	-	-	-	-	562,4
Découverts bancaires	61,9	-	-	-	-	-	-	-	61,9
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	688,1	-	6,1	-	-	-	-	-	694,2
Instruments financiers dérivés		11,6		17,8		4,0		(10,1)	23,3
<b>TOTAL</b>	<b>1 707,5</b>	<b>104,7</b>	<b>750,3</b>	<b>191,5</b>	<b>914,1</b>	<b>156,8</b>	<b>3 614,3</b>	<b>256,2</b>	<b>7 695,3</b>

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

## 5.2.2. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

### Covenants financiers

		Covenants	31/12/2018
LTV bancaire	Maximum	< 52 %	41,7 %
ICR	Minimum	> 2	6,00x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	38,8 %
Valeur du patrimoine Foncier <sup>(a)</sup>	Minimum	de > 1,7 Md€ à > 7 Md€	13,4 Md€
Dettes des filiales promotion/dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	0,8 %
sûretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	6,9 %

(a) Environ 6 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 13 % de la dette a pour limite 2 milliards d'euros, 11 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 70 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *Loan-to-Value* et de couverture de charges d'intérêts) et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2018, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2018, la Caisse des dépôts dispose de 39,02 % des droits de vote d'Icade et détient 38,77 % de son capital.

### Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 41,7 % au 31 décembre 2018 (contre 42,8 % au 31 décembre 2017).

Le Groupe a fait le choix de centrer sa gestion du risque de taux sur les passifs à taux variables, excluant par là même la gestion du risque de taux inhérent aux actifs :

### Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 6,00x sur l'exercice 2018 (6,53x en 2017). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la Société au regard de ses covenants bancaires.

### 5.2.3. Risque de taux

Le risque de taux est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

31/12/2018

(en millions d'euros)	Actifs financiers (A)		Passifs financiers (B)		Exposition nette avant couverture (C) = (B) - (A)		Instruments de couverture de taux (D)		Exposition nette après couverture (E) = (D) - (C)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable <sup>(a)</sup>	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an			819,1	230,2	819,1	230,2	-	198,7	(819,1)	(31,5)
De un an à deux ans			9,7	244,5	9,7	244,5	-	173,8	(9,7)	(70,7)
De deux ans à trois ans			326,3	152,0	326,3	152,0	-	37,8	(326,3)	(114,2)
De trois ans à quatre ans			492,7	27,7	492,7	27,7	-	347,0	(492,7)	319,3
De quatre ans à cinq ans			309,1	75,3	309,1	75,3	-	40,5	(309,1)	(34,8)
Plus de cinq ans			2 798,4	802,9	2 798,4	802,9	-	743,0	(2 798,4)	(59,9)
<b>TOTAL</b>			<b>4 755,3</b>	<b>1 532,6</b>	<b>4 755,3</b>	<b>1 532,6</b>	-	<b>1 540,7</b>	<b>(4 755,3)</b>	<b>8,1</b>

(a) Les instruments de couverture de taux incluent les instruments dérivés à effet différé (cf. 5.1.4. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance).

Pour financer ses investissements, le Groupe a recours à de la dette à taux variable, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Au 31 décembre 2018, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires), composée à 77 % par de la dette à taux fixe et à 23 % par de la dette à taux variable, est couverte à 98 % contre le risque de taux d'intérêt.

Le Groupe a poursuivi une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés permettant de couvrir un futur besoin de financement (swaps vanille).

Dans ce cadre, des swaps à départ immédiat et décalé avec des échéances entre 7 et 10 ans ont été contractés pour un notionnel de 450,0 millions d'euros, permettant de figer à long terme des taux à des niveaux historiquement bas.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,8 ans, celle des couvertures associées est de 5,9 ans.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif de 11,3 millions d'euros.

Les impacts comptables d'une variation des taux sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2018	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	70,6	2,0
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(77,1)	(1,6)

### 5.2.4. Le risque de change

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

### 5.2.5. Le risque de crédit

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

principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

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

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 421,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 233,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 retraité de l'application de la norme IFRS 15.

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

## 5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2018	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2018
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers en juste valeur par résultat	23,1	-	-	23,1	23,1
Actifs financiers au coût amorti	68,2	68,2	-	-	68,2
Dérivés	7,5	2,4	4,9	0,2	7,5
Actifs financiers et dérivés courants et non courants	98,9	70,6	4,9	23,4	98,9
Actifs sur contrats	367,3	367,3	-	-	367,3
Créances clients	353,7	353,7	-	-	353,7
Autres créances d'exploitation <sup>(a)</sup>	38,5	38,5	-	-	38,5
Équivalents de trésorerie	36,1	-	-	36,1	36,1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>894,5</b>	<b>830,1</b>	<b>4,9</b>	<b>59,5</b>	<b>894,5</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières courantes et non courantes	6 287,8	6 287,8	-	-	6 276,5
Autres passifs financiers courants et non courants	66,8	66,8	-	-	66,8
Dérivés	29,6	-	27,5	2,1	29,6
Passifs sur contrats	9,6	9,6	-	-	9,6
Dettes fournisseurs	668,7	668,7	-	-	668,7
Autres dettes d'exploitation <sup>(a)</sup>	342,8	342,8	-	-	342,8
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>7 405,4</b>	<b>7 375,7</b>	<b>27,5</b>	<b>2,1</b>	<b>7 394,0</b>

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

## Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

		31/12/2018			
(en millions d'euros)	Notes	Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Juste valeur au 31/12/2018
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge	5.1.4		5,1		5,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5			23,1	23,1
Équivalents de trésorerie	5.1.6	36,1			36,1
<b>PASSIFS</b>					
Instruments dérivés	5.1.4		29,6		29,6

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

## Note 6. Résultat par action et capitaux propres

### 6.1. Résultat par action

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées		(1,4)	0,3
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies		156,3	165,1
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>(A)</b>	<b>154,9</b>	<b>165,5</b>
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		74 111 186	74 111 186
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital		214 441	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation		(287 615)	(213 338)
<b>Nombre moyen d'actions avant dilution</b>	<b>(B)</b>	<b>74 038 012</b>	<b>73 897 848</b>
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)		76 645	73 786
<b>Nombre moyen d'actions après dilution</b>	<b>(C)</b>	<b>74 114 657</b>	<b>73 971 634</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en €)</b>	<b>(A)/(B)</b>	<b>2,09 €</b>	<b>2,24 €</b>
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		(0,02) €	0,00 €
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action		2,11 €	2,23 €
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en €)</b>	<b>(A)/(C)</b>	<b>2,09 €</b>	<b>2,24 €</b>
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action dilué		(0,02) €	0,00 €
<b>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action dilué</b>		<b>2,11 €</b>	<b>2,23 €</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

## 6.2. Capitaux propres

### 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 <sup>(a)</sup>	13 704 789	18,39 %	13 704 789	18,49 %
Concert Icamap Investments S.ar.l/GIC Pte Ltd/Future Board of Guardians <sup>(b)</sup>	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 %
<b>TOTAL</b>	<b>74 535 741</b>	<b>100,00 %</b>	<b>74 111 186</b>	<b>100,00 %</b>

(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.

### Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017</b>	<b>74 111 186</b>	<b>113,0</b>
Augmentation de capital en rémunération de l'apport-fusion de ANF immobilier	420 242	0,6
Levée de stock-options	4 313	0,0
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018</b>	<b>74 535 741</b>	<b>113,6</b>

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

Au 31 décembre 2018, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

### Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
▣ dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	275,6	159,8
▣ dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	42,2	135,8
<b>TOTAL</b>	<b>317,8</b>	<b>295,6</b>

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2018 et 2017 au titre des résultats des exercices 2017 et 2016 s'élèvent respectivement à 4,30 euros et à 4,00 euros.

## 6.3. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2018 les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- ▣ le métier de la Foncière Tertiaire ;
- ▣ le métier de la Foncière Santé. Icade Santé a procédé en 2018 à une augmentation de capital à hauteur de 160,0 millions d'euros à laquelle le Groupe a souscrit à hauteur de 97,3 millions d'euros portant sa détention de 56,51 % à 56,77 % au 31 décembre 2018 ;
- ▣ le métier de la Promotion.

### Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>SITUATION À L'OUVERTURE</b>	<b>774,3</b>	<b>665,4</b>
Augmentation de capital Icade Santé souscrite par les minoritaires	62,7	43,5
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(2,3)	1,4
Effets des variations de périmètre <sup>(b)</sup>	(51,2)	78,9
Résultat	30,4	32,8
Dividendes	(62,4)	(47,7)
<b>SITUATION À LA CLÔTURE</b>	<b>751,5</b>	<b>774,3</b>
Dont Foncière Santé	727,9	694,2
Dont Foncière Tertiaire	22,3	69,6
Dont Promotion	1,3	1,5
Dont Autres <sup>(c)</sup>	-	8,9

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

(b) Les variations de périmètre sont principalement issues de l'acquisition d'ANF Immobilier et de ses filiales.

(c) En 2017, correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés.

### Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

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

#### Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2018				31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>				
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres <sup>(b)</sup>	Total
Immeubles de placement	152,4	1 364,2	-	1 516,6	222,6	1 287,9	-	-	1 510,5
Autres actifs non courants	0,1	0,6	0,3	0,9	0,7	0,9	0,3	-	1,9
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>152,5</b>	<b>1 364,8</b>	<b>0,3</b>	<b>1 517,6</b>	<b>223,3</b>	<b>1 288,8</b>	<b>0,3</b>	-	<b>1 512,4</b>
<b>Total des actifs courants</b>	<b>13,9</b>	<b>7,6</b>	<b>84,8</b>	<b>106,3</b>	<b>6,0</b>	<b>10,8</b>	<b>42,2</b>	<b>8,9</b>	<b>67,9</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>166,4</b>	<b>1 372,4</b>	<b>85,0</b>	<b>1 623,9</b>	<b>229,3</b>	<b>1 299,6</b>	<b>42,5</b>	<b>8,9</b>	<b>1 580,3</b>
Dettes financières non courantes	44,7	617,0	-	661,7	95,0	516,6	-	-	611,6
Autres passifs non courants	1,2	11,9	0,2	13,3	3,2	9,5	0,3	-	13,0
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>45,8</b>	<b>628,9</b>	<b>0,2</b>	<b>675,0</b>	<b>98,2</b>	<b>526,1</b>	<b>0,3</b>	-	<b>624,6</b>
Dettes financières courantes	87,8	(7,3)	32,9	113,4	56,0	51,9	19,6	-	127,5
Autres passifs courants	10,4	23,0	50,7	84,1	5,6	27,3	21,2	-	54,0
<b>Total des passifs courants</b>	<b>98,2</b>	<b>15,7</b>	<b>83,6</b>	<b>197,5</b>	<b>61,6</b>	<b>79,2</b>	<b>40,7</b>	-	<b>181,5</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>144,1</b>	<b>644,6</b>	<b>83,8</b>	<b>872,4</b>	<b>159,7</b>	<b>605,3</b>	<b>41,0</b>	-	<b>806,1</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>22,3</b>	<b>727,9</b>	<b>1,2</b>	<b>751,5</b>	<b>69,6</b>	<b>694,2</b>	<b>1,5</b>	<b>8,9</b>	<b>774,3</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

(b) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

COMPTES CONSOLIDÉS  
Provisions

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2018				31/12/2017 retraité (a)				
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres	Total
Chiffre d'affaires	6,6	104,2	45,7	156,5	1,9	92,9	28,5	-	123,3
Excédent brut d'exploitation	5,4	96,2	2,9	104,5	1,5	86,7	2,4	-	89,8
Résultat opérationnel	1,6	46,1	2,9	50,6	0,4	44,3	2,4	-	46,2
Résultat financier	(1,7)	(17,4)	(0,2)	(19,3)	(0,3)	(12,6)	(0,1)	-	(13,0)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(0,1)</b>	<b>28,0</b>	<b>2,5</b>	<b>30,4</b>	<b>-</b>	<b>30,9</b>	<b>2,3</b>	<b>(0,4)</b>	<b>32,8</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité (a)
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	58,3	65,9
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(105,0)	(78,1)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	74,4	27,0
<b>VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE</b>	<b>27,8</b>	<b>14,8</b>
Trésorerie nette à l'ouverture	14,5	2,7
Trésorerie nette à la clôture	42,3	17,5

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

Note 7. Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2017	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2018
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	23,1	0,5	(0,2)	-	-	(0,1)	-	23,3
Pertes sur contrats	0,8	0,3	(0,3)	(0,1)	-	-	-	0,7
Risques fiscaux	3,9	-	(5,4)	(0,1)	-	-	1,6	-
Risques et charges - Autres	41,3	15,7	(12,3)	(4,1)	0,1	-	(1,6)	39,1
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>69,0</b>	<b>16,5</b>	<b>(18,2)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>63,1</b>
Provisions non courantes	27,9	4,3	(0,9)	-	0,1	(0,1)	(1,6)	29,7
Provisions courantes	41,1	12,1	(17,2)	(4,2)	-	-	1,6	33,4

Les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

La détermination et l'analyse des indemnités de fin de carrière et engagements assimilés sont décrits dans la note 9.1.

## Note 8. Autres postes

### 8.1. Titres mis en équivalence

La quote-part dans l'actif net des titres mis en équivalence est ramenée de **150,1 millions d'euros** au 31 décembre 2017 à **139,7 millions d'euros** au 31 décembre 2018 :

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
<b>PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE</b>	<b>150,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>150,1</b>	<b>120,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>120,6</b>
Part dans le résultat de l'exercice	0,6	0,6	1,1	9,1	-	9,1
Distribution de résultat	(14,7)	(0,1)	(14,9)	13,2	(0,1)	13,1
Effets des variations de périmètre et de capital	3,5	(0,1)	3,4	7,2	0,1	7,3
<b>PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE</b>	<b>139,5</b>	<b>0,2</b>	<b>139,7</b>	<b>150,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>150,1</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

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

#### Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>116,1</b>	<b>0,5</b>	<b>116,6</b>	<b>129,8</b>	<b>0,4</b>	<b>130,2</b>
<b>Total des actifs courants</b>	<b>30,9</b>	<b>172,4</b>	<b>203,3</b>	<b>25,3</b>	<b>193,5</b>	<b>219,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>146,9</b>	<b>173,0</b>	<b>319,9</b>	<b>155,1</b>	<b>193,9</b>	<b>349,3</b>
Autres passifs non courants	1,6	0,2	1,8	1,5	0,2	1,7
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>1,6</b>	<b>0,2</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>1,7</b>
Dettes financières courantes	19,8	69,0	88,8	24,8	72,1	97,1
Autres passifs courants	8,7	81,1	89,9	5,6	94,7	100,1
<b>Total des passifs courants</b>	<b>28,5</b>	<b>150,2</b>	<b>178,7</b>	<b>30,4</b>	<b>166,8</b>	<b>197,4</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>30,1</b>	<b>150,4</b>	<b>180,5</b>	<b>31,9</b>	<b>167,0</b>	<b>199,1</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>116,9</b>	<b>22,6</b>	<b>139,5</b>	<b>123,3</b>	<b>26,9</b>	<b>150,2</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

#### Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	8,8	102,7	111,5	9,8	122,5	132,3
Excédent brut d'exploitation	5,0	11,4	16,4	5,8	11,5	17,1
Résultat opérationnel	(10,2)	11,2	1,0	(1,3)	11,1	9,8
Résultat financier	(0,4)	(0,1)	(0,5)	(0,6)	(0,1)	(0,7)
Impôts sur les résultats	-	-	-	-	(0,3)	(0,1)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(10,5)</b>	<b>11,1</b>	<b>0,6</b>	<b>(1,9)</b>	<b>11,0</b>	<b>9,1</b>
dont amortissements nets de subvention	(7,0)	(0,2)	(7,2)	(6,9)	(0,3)	(7,3)

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

## 8.2. Chiffre d'affaires

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>1 771,5</b>	<b>1 620,0</b>
Dont :		
Revenus locatifs - Foncière Tertiaire	402,4	375,4
Revenus locatifs - Foncière Santé	241,0	214,9
Contrats de construction et VEFA - Promotion	1 122,5	1 010,6

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

Le backlog de la Promotion, incluant les coentreprises, s'élève à **1 162,8 millions** au 31 décembre 2018, dont 661,8 millions de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

## 8.3. Composantes du besoin en fonds de roulement

### 8.3.1. Stocks et en-cours : évolution

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute au 31/12/2017 retraitée <sup>(a)</sup>	136,4	300,4	26,5	463,3	1,0	464,4
<b>VALEUR BRUTE AU 31/12/2018</b>	<b>114,1</b>	<b>352,5</b>	<b>29,6</b>	<b>496,2</b>	<b>1,0</b>	<b>497,2</b>
Perte de valeur au 31/12/2017 retraitée <sup>(a)</sup>	(9,7)	(6,7)	(4,5)	(20,9)	(0,1)	(20,9)
<b>PERTE DE VALEUR AU 31/12/2018</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(17,5)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(17,5)</b>
Valeur nette au 31/12/2017 retraitée <sup>(a)</sup>	126,7	293,7	22,0	442,4	0,9	443,4
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2018</b>	<b>104,8</b>	<b>346,0</b>	<b>28,1</b>	<b>478,8</b>	<b>0,9</b>	<b>479,7</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

### 8.3.2. Actifs et passifs sur contrats et créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>	Variation de l'exercice	Reprises nettes de pertes de valeur en résultat	Autres <sup>(b)</sup>	31/12/2018
Contrats de construction (avances clients)	12,3	(3,4)	-	-	8,9
Avances, acomptes et avoirs à établir	1,5	(0,8)	-	-	0,7
<b>PASSIFS SUR CONTRATS</b>	<b>13,7</b>	<b>(4,2)</b>	-	-	<b>9,6</b>
Contrats de construction	226,4	140,9	-	-	367,3
<b>ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE</b>	<b>226,4</b>	<b>140,9</b>	-	-	<b>367,3</b>
Créances clients - contrats de location simple	216,1	(1,5)	-	1,8	216,4
Créances financières clients - contrats de location-financement	80,3	(1,3)	-	-	78,9
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	45,8	46,7	-	-	92,5
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE</b>	<b>342,2</b>	<b>43,8</b>	-	<b>1,8</b>	<b>387,8</b>
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(26,7)	-	(0,7)	(1,8)	(29,2)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(3,3)	-	(1,6)	-	(4,9)
<b>CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION</b>	<b>(30,1)</b>	-	<b>(2,3)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(34,1)</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>312,1</b>	<b>43,8</b>	<b>(2,3)</b>	-	<b>353,7</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

(b) Les autres mouvements sont liés aux activités abandonnées.

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Autres postes

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

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2018	274,8	251,5	8,4	1,7	1,1	1,6	10,6
2017 <sup>(a)</sup>	231,9	186,2	5,9	1,2	(0,3)	2,9	36,0

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

### 8.3.3. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2018			31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	19,0	-	19,0	17,2
Créances sur cessions d'immobilisations	0,6	-	0,6	1,7
Opérations sur mandats	66,7	-	66,7	32,4
Charges constatées d'avance	3,1	-	3,1	14,3
Créances fiscales et sociales	251,0	-	251,0	206,1
Autres créances	20,1	(1,3)	18,9	19,8
<b>TOTAL CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>360,4</b>	<b>(1,3)</b>	<b>359,2</b>	<b>291,4</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

### 8.3.4. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Avances clients - activités de Foncière	48,5	63,6
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	278,5	151,9
Opérations sur mandat	66,7	32,4
Produits constatés d'avance	38,0	32,5
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	198,6	186,2
Autres dettes	14,7	22,0
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>646,0</b>	<b>488,5</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

### 8.3.5. Autres actifs et passifs destinés à être cédés et activités abandonnées

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
<b>TOTAL ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES</b>	<b>2,0</b>	<b>11,1</b>
<b>TOTAL PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>

- Les actifs destinés à être cédés et activités abandonnées pour 2,0 millions d'euros concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente au 31 décembre 2018.
- Les passifs destinés à être cédés pour 9,8 millions d'euros concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

### 8.3.6. Flux de trésorerie sur les éléments du BFR

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Foncière Tertiaire	(40,3)	(13,4)
Foncière Santé	10,2	(8,3)
Promotion	(57,1)	44,3
Autres	0,1	(2,7)
<b>TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>(87,1)</b>	<b>19,9</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2018 de **87,1 millions d'euros** s'explique notamment par :

- une augmentation des clients et des autres créances pour 8,5 millions d'euros et une diminution des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 21,6 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- une augmentation des stocks et créances pour 249,3 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 192,2 millions d'euros pour le métier Promotion.

## 8.4. Impôts

### 8.4.1. Analyse de la charge

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Charge d'impôt courante et différée	(23,8)	8,3
Exit tax (régime SIIC)	0,3	-
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(7,7)	(6,8)
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT</b>	<b>(31,1)</b>	<b>1,5</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15 et du reclassement de la CVAE en charge d'impôt.

La charge d'impôt sur le résultat s'élève à 23,8 millions d'euros et porte principalement sur les activités de Promotion.

En 2017, la charge d'impôt incluait un produit à recevoir de 35,0 millions d'euros, perçu en 2018, au titre du remboursement de la contribution de 3 % sur les dividendes, qui a fait l'objet d'une annulation par décision du Conseil constitutionnel.

### 8.4.2. Preuve d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2018
Résultat avant impôt	216,5
Résultat des activités abandonnées	(1,4)
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔT</b>	<b>217,9</b>
Taux d'impôt théorique	34,43 %
<b>CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE</b>	<b>(75,0)</b>
Incidence sur l'impôt théorique des :	-
Différences permanentes <sup>(a)</sup>	(67,7)
Secteur exonéré du régime SIIC	119,2
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(1,8)
Différentiels de taux (France et étranger)	(0,1)
Impôt supporté par les minoritaires	0,6
Autres impacts (dont CVAE, exit tax, provision pour impôt, etc.)	(6,4)
<b>CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE</b>	<b>(31,1)</b>
<b>TAUX D'IMPOSITION EFFECTIF</b>	<b>14,29 %</b>

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

### 8.4.3. Origine des impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017 retraité <sup>(a)</sup>
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,3	3,0
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	3,3	3,4
▣ Provisions de passifs non déductibles	1,7	0,9
▣ Crédit-bail	(5,1)	(5,1)
▣ Autres <sup>(b)</sup>	(7,4)	(8,3)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,3	0,2
<b>POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(5,9)</b>
Impôts différés nets actifs	11,6	9,9
Impôts différés nets passifs	15,5	15,8
<b>POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(5,9)</b>

(a) Les comptes de 2017 ont été retraités des impacts d'application de la norme IFRS 15.

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

Au 31 décembre 2018, les déficits reportables non activés s'élèvent à 22,6 millions d'euros en base.

## Note 9. Rémunérations et avantages au personnel

### 9.1. Engagements envers le personnel

#### 9.1.1. Variation des engagements envers le personnel

##### Avantages postérieurs à l'emploi

##### Indemnités de fin de carrière et autres avantages

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
<b>PASSIF NET À L'OUVERTURE</b>	(1)	19,6	19,0
<b>Effet des variations de périmètre et autres mouvements</b>	(2)	0,2	0,6
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,4	1,3
Coût financier de l'exercice	(a)	0,4	0,2
<b>Coûts de la période</b>	<b>Σ(a)</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>
Prestations versées	(3)	(1,2)	(0,7)
<b>Charge nette comptabilisée par résultat</b>	<b>(b) = Σ(a) + (3)</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
(Gains)/Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(0,3)	(0,8)
<b>Dette actuarielle à la clôture</b>	<b>(A) = (1) + (2) + (b) + (4)</b>	<b>20,1</b>	<b>19,6</b>
Actif de couverture	(5)	(0,2)	-
<b>PASSIF NET À LA CLÔTURE</b>	<b>(B) = (A) + (5)</b>	<b>19,9</b>	<b>19,6</b>

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Rémunérations et avantages au personnel

Pour le Groupe Icade, les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2018 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation 1,63 % au 31 décembre 2018 et 1,45 % au 31 décembre 2017. Le taux d'actualisation retenu à la clôture du 31 décembre 2018 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2018 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :

- tables Insee hommes-femmes 2012-2016 au 31 décembre 2018,
- tables Insee hommes-femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017 ;

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

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

## Autres avantages à long terme

### Primes anniversaires

Le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Primes anniversaires	3,4	3,5
<b>TOTAL</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>

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

### Incidences sur les valeurs nettes comptables

(en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
(1,00) %	(0,1)	(0,4)	(0,5)	(1,0)
(0,50) %	(0,1)	(0,4)	(0,5)	(1,0)
+ 1,00 %	(0,1)	(0,3)	(0,4)	(0,8)
+ 0,50 %	(0,1)	(0,3)	(0,4)	(0,8)

## 9.1.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N+1	2,5	0,3	0,0	2,8
N+2	0,6	0,3	0,1	1,0
N+3	0,6	0,3	0,0	0,9
N+4	0,9	0,3	0,1	1,3
N+5	1,3	0,3	0,0	1,6
Au-delà	17,3	2,1	0,6	20,0
<b>TOTAL</b>	<b>23,2</b>	<b>3,6</b>	<b>0,8</b>	<b>27,6</b>
Actualisation	(3,7)	(0,2)	(0,2)	(4,1)
Engagements au 31/12/2018	19,5	3,4	0,6	23,5

## 9.1.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

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

(en millions d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>

## 9.2. Effectifs

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Foncière Tertiaire	315,6	295,5	104,4	107,6	420,0	403,1
Promotion	433,2	404,2	273,6	272,4	706,8	676,6
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>748,8</b>	<b>699,7</b>	<b>378,0</b>	<b>380,0</b>	<b>1 126,8</b>	<b>1 079,7</b>

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

### 9.3.1. Plans d'options de souscription d'actions

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

(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 4 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.

### 9.3.2. Plans d'actions gratuites

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

Caractéristiques des plans à l'origine					Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018			Mouvements sur la période				Au 31 décembre 2018			
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan <sup>(a)</sup>	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Nombre d'actions gratuites issues de la fusion ANF <sup>(b)</sup>	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 <sup>(b)</sup>	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 <sup>(c)</sup>	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	46 096		46 096		41 938			(4 158)		41 938	
Plan 1-2018 <sup>(d)</sup>	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800					44 800			(1 760)	43 040		
Plan 2-2018 <sup>(e)</sup>	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660					52 660			(428)	52 232		52 232
<b>TOTAL</b>					<b>73 786</b>	<b>20 351</b>	<b>46 096</b>	<b>5 360</b>	<b>97 460</b>	<b>67 618</b>	<b>20 351</b>	<b>(7 973)</b>	<b>100 249</b>	<b>67 618</b>	<b>52 969</b>

(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.

### 9.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 1,7 million d'euros au titre de l'exercice 2018 dont une charge de 0,2 million d'euros au titre des parties liées contre une charge de 1,6 million d'euros sur l'exercice 2017 dont une charge de 0,2 million d'euros au titre des parties liées.

## Note 10. Engagements hors bilan

### 10.1. Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

(en millions d'euros)		31/12/2018	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans		
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>		<b>15,9</b>	<b>14,2</b>	<b>-</b>	<b>1,7</b>		
	Options de vente de titres données	7,3	7,3	-	-		
	Options d'achat de titres données	6,9	6,9	-	-		
	Garanties de passif données	1,7	-	-	1,7		
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>		<b>1 005,7</b>	<b>92,6</b>	<b>373,1</b>	<b>540,0</b>		
Hypothèques et privilèges de prêteur de deniers	Hypothèques	496,4	17,5	128,8	350,1		
	Privilèges de prêteur de deniers	218,5	52,9	154,1	11,6		
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	290,5	22,2	90,2	178,1		
Nantissements de titres	Nantissements des titres non consolidés	0,3	-	-	0,3		
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>1 444,4</b>	<b>1 249,3</b>	<b>195,0</b>	<b>-</b>		
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	410,2	370,4	39,7	-	
	BEFA	BEFA - Foncière - engagements donnés	183,9	143,9	40,0	-	
	Promesses de vente données	Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	3,9	3,9	-	-	
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	72,4	72,4	-	-	
		Promesses d'achat données - Promotion - terrains	214,9	128,5	86,4	-	
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	491,9	491,9	-	-	
	Promotion tertiaire immobilière - compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière - compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	8,6	8,6	-	-	
	Garanties à première demande données	Garanties à première demande données	21,4	-	21,4	-	
	Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	2,6	-	2,6	-
		Autres engagements donnés	Autres engagements donnés	34,7	29,8	4,9	-

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Engagements hors bilan

## Engagements reçus

(en millions d'euros)		31/12/2018	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>		<b>24,7</b>	<b>15,4</b>	<b>9,2</b>	<b>-</b>
	Options de vente de titres reçues	6,9	6,9	-	-
	Options d'achat de titres reçues	7,3	7,3	-	-
Engagements reçus dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	10,5	1,2	9,2	-
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT</b>		<b>1 863,0</b>	<b>35,1</b>	<b>1 827,8</b>	<b>-</b>
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 863,0	35,1	1 827,8	-
<b>ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		<b>3 344,3</b>	<b>737,5</b>	<b>1 374,4</b>	<b>1 232,4</b>
	Promesses de vente reçues	71,9	71,9	-	-
	Promesses d'achat reçues	1,4	1,4	-	-
	Promesses d'achat reçues - Promotion - terrains	214,9	128,5	86,4	-
<b>Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité</b>	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	8,6	8,6	-	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	6,8	6,8	-	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	584,6	153,3	184,8	246,5
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	47,1	39,5	7,6	-
	Garantie à première demande (GAPD)	27,6	2,0	2,1	23,6
	Autres engagements reçus	37,8	11,3	26,5	-
<b>Autres engagements reçus</b>	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	2 253,7	275,2	1 042,1	936,4
	Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	73,7	23,1	24,9	25,8
	Autres avals et cautions reçus	16,1	15,9	0,1	-

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

### 10.2.1. Locations-financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
<b>Locations-financement en cours à la date de clôture</b>			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	45,7	40,1
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,7	5,6
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,8	23,4
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		103,4	109,4
<b>INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION</b>	<b>C = A - B</b>	<b>132,8</b>	<b>138,4</b>
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	38,3	34,1
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	54,7	59,0
Impact de la désactualisation	F	(10,0)	(8,0)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,4	3,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		12,5	12,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		33,9	36,8
<b>TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR</b>	<b>H = C - D - E - F - G</b>	<b>49,8</b>	<b>53,3</b>
Investissement net dans le contrat de location	I	49,8	53,3
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		-	-

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
<b>LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE</b>			
À moins d'un an		606,9	600,2
De un à cinq ans		1 992,6	1 841,7
Au-delà de cinq ans		1 392,3	1 249,0

### 10.2.2. Locations simples (côté preneur)

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017
<b>Charges de loyers</b>			
À moins d'un an		(12,9)	(9,6)
De un à cinq ans		(10,2)	(6,8)
Au-delà de cinq ans		(30,6)	(14,7)
<b>LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE</b>		<b>(123,2)</b>	<b>(71,6)</b>

## Note 11. Informations complémentaires

### 11.1. Parties liées

#### 11.1.1. Rémunération des dirigeants

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) <sup>(a)</sup>	6,0	5,5
Paiements fondés sur des actions	0,2	0,2
<b>AVANTAGES COMPTABILISÉS</b>	<b>6,2</b>	<b>5,7</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,9</b>	<b>6,4</b>

(a) Les montants incluent les charges patronales.

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

#### 11.1.2. Relations avec les parties liées

	31/12/2018			31/12/2017		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,1	62,6	62,7	0,4	26,4	26,8
Dettes associées	0,2	87,8	88,0	1,1	0,5	1,6

Les transactions avec les parties liées sont réalisées avec des sociétés apparentées au groupe Caisse des dépôts.

En compte de résultat, les principales opérations concernent les opérations immobilières pour un prix global de 40,6 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

### 11.2. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

### 11.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>Audit, commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>								
■ Émetteur	0,5	0,5	39,9 %	35,7 %	0,5	0,6	42,8 %	43,8 %
■ Filiales intégrées globalement	0,6	0,7	52,6 %	51,9 %	0,5	0,7	50,7 %	51,9 %
<b>Services autres que la certification des comptes</b>								
■ Émetteur	0,1	0,1	5,5 %	7,5 %	0,1	0,1	6,2 %	4,3 %
■ Filiales intégrées globalement	-	0,1	2,0 %	4,9 %	-	-	0,0 %	-
<b>TOTAL</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et aux entités qu'elle contrôle consistent principalement en diverses attestations (*covenants* bancaires, actif net réévalué, etc.), 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*.

### 11.4. Siège social

Le siège social de la société Icade SA est situé 27, rue Camille-Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130).

## 11.5. Périmètre de consolidation

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018			2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>						
ICADE	SA		Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
<b>PARCS D'AFFAIRES</b>						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
<b>BUREAUX</b>						
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE LÉO LAGRANGE (ex-VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ÉVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	SCI	49,00	49,00	Entr. associée	MEE	49,00
SA ANF IMMOBILIER	SA		Fusion			89,02
SNC LES BASSINS À FLOTS	SNC	100,00	100,00		IG	89,02
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98	54,98		IG	48,06
SCI STRATÈGE	SCI	54,98	54,98		IG	48,06
SCI SILKY WAY	SCI	70,00	70,00		IG	57,86
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55	50,55		IG	45,00
SCI NEW WAY	SCI	100,00	100,00		IG	44,75
SCI ORIANZ	SCI	65,31	65,31		IG	58,14
SCI FACTOR E.	SCI	65,31	65,31		IG	58,14
SAS FINANCIÈRE DES BROTEAUX	SAS		Cession			17,80
<b>AUTRES ACTIFS</b>						
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ANF IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00	77,00		IG	68,55
<b>AUTRES</b>						
ICADE 3.0	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>						
ICADE SANTÉ	SAS	56,77	56,77		IG	56,77
SAS FONCIÈRE MSR	SAS		Fusion			56,51
SAS PATRIMOINE ET SANTÉ	SAS		Acquisition puis fusion			
SCI TONNAY INVEST	SCI	100,00	56,77		IG	
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100,00	56,77		IG	
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100,00	56,77		IG	
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100,00	56,77		IG	
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100,00	56,77		IG	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018				2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017	
SCI DIJON INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI SAINT SAVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI BONNET INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
SCI GOULAINE INVEST	SCI	100,00	56,77		IG		
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	100,00	100,00		IG		
<b>PROMOTION</b>							
<b>PROMOTION LOGEMENT</b>							
SCI DU CASTELET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00	
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00	
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00	
MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00	
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00	
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50	
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00	
SCI CASTEL D'UZÈGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50	
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI CŒUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00	
SCI LES BASTIDES D'UZÈGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50	
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI CŒUR CATALUNA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50	
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92	
SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00	
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	33,00	Coentreprise	MEE	33,00	
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70	
SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
JARDINS D'ALMERIA	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00	
LES ALPINES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018		Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	2017	
		% détention directe	% intérêt 2018			% intérêt 2017	
SNC STE FOY - VALLON DES PRÉS	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00	
SCI GERLAND ÎLOT 3	SCI	40,00	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCI GERLAND ÎLOT 4	SCI	40,00	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC	65,00	65,00		IG	65,00	
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33	Entr. associée	MEE	17,33	
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53	Entr. associée	MEE	17,53	
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23	Entr. associée	MEE	18,23	
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21	Entr. associée	MEE	13,21	
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30	Entr. associée	MEE	17,30	
SCI LIEUSANT RUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
LES TUILERIES	SCI		Dissolution			50,00	
ESSEY LÈS NANCY	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
SCI LE CERCE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50		IG	37,50	
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00	
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50		IG	37,50	
SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50		IG	37,50	
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50	
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	SCI	17,40	17,40	Entr. associée	MEE	17,40	
SNC NANTERRE MH17	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC SOISY AVENUE KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00		IG	60,00	
SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99	
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99	
33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00		IG	55,00	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018				2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017	
JARDINS DE LA SEIGNEURERIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00	
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
LE GAND CHÊNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI RÉSID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00	
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00	
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00	
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33	Entr. associée	MEE	33,33	
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	27,82	Entr. associée	MEE	27,82	
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	27,82	Entr. associée	MEE	27,82	
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94	Entr. associée	MEE	16,94	
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00	
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00	
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70	
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00	
SCCV RICHEL	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00	Entr. associée	MEE	20,00	
SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00	
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
RÉSIDENTE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
CŒUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00	
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018				2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017	
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00	
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00	
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT3	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00	
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00	
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	Coentreprise	MEE	40,00	
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00	
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00	
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00	80,00		IG	80,00	
SCCV ÉCOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00	
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00	
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00	
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	Coentreprise	MEE	70,00	
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00	
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00	
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00	
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	85,00	
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00	
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00	
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00	
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TRIGONES NIMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00	
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00	
SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÈS	SCCV	99,96	99,96		IG	99,96	
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00	60,00		IG	60,00	
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00	80,00		IG	80,00	
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00	
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV ANTONY	SCCV	100,00	100,00		IG	80,00	
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00	
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00	
SCCV L'ÉTOILE HOCHÉ	SCCV	60,00	60,00		IG	60,00	
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURÈS	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV CARETTO	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018				2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017	
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00	50,00		IG	50,00	
SCCV MASSY CHÂTEAU	SCCV	50,00	50,00		IG	50,00	
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	50,00	Entr. associée	MEE	50,00	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	50,00	50,00		IG	50,00	
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	44,45	Entr. associée	MEE	44,45	
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00	90,00		IG	99,99	
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	45,00	Coentreprise	MEE	40,06	
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE PETIT ROBINSON	SCCV	50,00	50,00		IG	50,00	
SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00	65,00		IG		
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00	75,00		IG		
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV CARE44	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00	70,00		IG		
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG		
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	50,00	Entr. associée	MEE		
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00	50,00		IG		
SCCV SOHO	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV BEARN	SCCV	65,00	65,00		IG		
SCCV ASNIÈRES PARC B2	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELÈS	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00	70,00		IG		
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	100,00	100,00		IG		
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00	40,00		IG		
SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	50,10	50,10		IG		
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00	51,00		IG		
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV	100,00	100,00		IG		
SNC IP1R	SNC	100,00	100,00		IG		
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00	100,00		IG		
<b>PROMOTION TERTIAIRE</b>							
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67	
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	

**COMPTES CONSOLIDÉS**  
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2018				2017	
		% détention directe	% intérêt 2018	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2017	
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00	
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00	
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	Coentreprise	MEE	45,00	
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50	
ARKADEA SAS	SAS	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAMICADE GUADELOUPE	SNC		Dissolution			40,00	
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprise	MEE	35,00	
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	Entr. associée	MEE	25,00	
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00	65,00		IG	65,00	
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI ARKADEA FORT DE FRANCE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00	
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV OCÉAN COMMERCE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00	
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	50,67	
SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	51,00	
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	65,00	Coentreprise	MEE	65,00	
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00	
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
SNC ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	49,00	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SAS ANF IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	89,02	
SCCV HÔTELS A1-A2	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	44,51	
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	44,51	
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	50,00	Coentreprise	MEE	44,51	
SCCV CASABONA	SCCV	51,00	51,00		IG		
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00	100,00		IG		
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00	75,00		IG		
SNC IP2T	SNC	100,00	100,00		IG		