

ICADE SA

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION
DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTE SUR DIVIDENDES AU
TITRE DE L'EXERCICE 2019**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-Sur-Seine

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION
DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTE SUR DIVIDENDES AU
TITRE DE L'EXERCICE 2019**

Au Conseil d'Administration

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX
Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE SA, et en application des dispositions de l'article L.232-12 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'un acompte sur dividendes envisagée pour un montant de 179.631.135,81 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la Direction.

Il vous appartient en votre qualité de Conseil d'Administration de la société, de décider la répartition d'un acompte sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve un bénéfice distribuable au moins égal au montant de l'acompte envisagé. Le bilan au 31 décembre 2019, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la Direction de la société. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant de l'acompte envisagé.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant de l'acompte dont la distribution est envisagée.

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2019 est au moins égal au montant de l'acompte dont la distribution est envisagée.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-Sur-Seine, le 14 février 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars



Eric BULLE


Gilles MAGNAN

ICADE

Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2019	Valeur nette 31/12/2018
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	3	3,3	0,5	2,8	1,8
Immobilisations corporelles					
Terrains		930,0	73,0	857,0	1 151,1
Constructions		3 036,1	1 157,6	1 878,5	1 826,3
Autres immobilisations corporelles		888,0	126,7	761,3	784,5
Immobilisations en cours, avances et acomptes		539,5	0,0	539,5	596,5
Total immobilisations corporelles	3	5 393,5	1 357,3	4 036,2	4 358,4
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 160,2	7,8	2 152,4	2 293,6
Créances rattachées à des participations	5.1	828,4	-	828,4	1 147,8
Prêts		0,3	-	0,3	0,4
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		107,4	0,3	107,0	90,9
Total immobilisations financières		3 096,2	8,1	3 088,1	3 532,7
Total actif immobilisé (II)		8 493,0	1 365,9	7 127,0	7 892,9
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,9
Avances et acomptes versés sur commandes		2,3	-	2,3	9,5
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	134,9	30,5	104,5	109,8
Autres créances	6.1	872,9	4,4	868,5	641,2
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	0,0	-	0,0	7,1
Instruments dérivés	7.1.1	6,3	-	6,3	11,9
Disponibilités	7.1.2	532,6	-	532,6	452,7
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		0,8	-	0,8	0,3
Total actif circulant (III)		1 550,7	34,9	1 515,8	1 233,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	14,5	-	14,5	17,6
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	19,6	-	19,6	23,2
Total de l'actif (I à V)		10 077,8	1 400,9	8 676,9	9 167,0

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	113,6	113,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 644,4	2 712,2
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,4	11,3
Autres réserves			
Report à nouveau		3,5	90,0
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		360,2	185,8
Total		3 318,8	3 298,6
Subventions d'investissement		6,2	6,7
Provisions réglementées		12,6	9,0
Total capitaux propres (I)	8.3	3 337,5	3 314,3
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques		20,5	16,6
Provisions pour charges		3,5	7,4
Total provisions pour risques et charges (II)	9	24,0	24,0
DETTES			
Dettes financières			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 409,7	3 783,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		652,1	689,0
Emprunts et dettes financières divers		945,7	966,8
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	37,8	31,2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		55,3	56,5
Dettes fiscales et sociales		28,0	26,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		131,5	219,0
Autres dettes		15,1	13,1
Divers			
Instruments dérivés		6,1	6,9
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		34,3	36,2
Total dettes (III)		5 315,4	5 828,7
Total du passif (I à III)		8 676,9	9 167,0