

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

ICADE
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Icade

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 036 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 47% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, ...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives);
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;

- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.8 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2019, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 152 et 828 millions d'euros, soit globalement 34% de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant à la fois sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité:
 - o pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes

sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers.

- pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.

- Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade par l'Assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars, et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Mazars était dans la quatorzième année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la huitième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et

sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 16 mars 2020

Les commissaires aux comptes

MAZARS



GILLES MAGNAN

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT



ERIC BULLE



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2019

SOMMAIRE

1. Etats financiers comptes annuels	3
Bilan.....	3
Compte de résultat.....	5
2. Annexe aux états financiers.....	6

1. Etats financiers comptes annuels

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	7.2		
Autres emprunts obligataires		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	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	263,0	298,4
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		0,0	0,1
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		43,9	158,4
Autres produits d'exploitation		95,5	105,4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		402,4	562,3
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		52,0	64,3
Services extérieurs		82,8	89,9
Impôts, taxes et versements assimilés		44,0	51,5
Salaires et traitements	10.1	7,8	6,6
Charges sociales	10.1	2,7	2,6
Dotations aux amortissements et dépréciations		153,5	212,8
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		7,6	10,4
Dotations aux provisions pour risques et charges		9,0	11,8
Autres charges		2,5	3,4
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		362,0	453,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	40,4	109,0
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		327,4	251,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		3,5	2,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		118,3	6,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,7	4,4
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		452,9	264,9
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		10,2	25,0
Intérêts et charges assimilées		112,9	122,5
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,8	6,1
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		127,0	153,7
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	326,0	111,3
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		366,4	220,2
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,0	2,3
Produits exceptionnels sur opérations en capital		872,8	470,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		0,6	4,3
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		873,5	477,2
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,3	0,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		875,4	504,3
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		3,6	2,9
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		879,4	507,2
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(5,9)	(30,1)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		0,4	4,3
TOTAL DES PRODUITS		1 728,8	1 304,4
TOTAL DES CHARGES		1 368,6	1 118,5
RÉSULTAT NET		360,2	185,8

2. Annexe aux états financiers

Note 1.Principaux événements de l'exercice	7
1.1. Investissements et cessions réalisées	7
1.2. Financements	7
1.3. Autres restructurations juridiques.....	7
Note 2.Principes et méthodes comptables	7
2.1. Textes appliqués	7
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	7
2.3. Activité de la Société	8
2.4. Immobilisations incorporelles.....	8
2.5. Immobilisations corporelles.....	8
2.6. Contrats de location et de crédit-bail	10
2.7. Coûts d'emprunt activés.....	10
2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés.....	10
2.9. Stocks	11
2.10. Créances clients	11
2.11. Valeurs mobilières de placement	11
2.12. Actions propres.....	11
2.13. Provisions	11
2.14. Avantages au personnel	12
2.15. Dettes financières et couverture de taux	12
2.16. Impôt	12
Note 3.Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	13
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	13
3.2. Investissements de l'exercice	13
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles.....	14
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	14
Note 4.Titres, revenus des participations et résultat de cession	15
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice.....	15
4.2. Dépréciations des titres de participation	15
4.3. Résultat de cession des titres de participation	15
Note 5.Financements intragroupe	16
5.1. Financements accordés aux filiales et participations.....	16
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	16
5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations.....	17
Note 6.Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	17
6.1. Échéances des actifs	17
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant.....	18
6.3. Échéances des passifs	18
Note 7.Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	19
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	19
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement.....	20
Note 8.Capital	21
8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	21
8.2. Détention du capital	21
8.3. Variation des capitaux propres	22
Note 9.Provisions pour risques et charges	22
Note 10.Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	23
10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	23
10.2. Effectifs moyens	23
10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	23
10.4. Avantages postérieurs à l'emploi.....	23
10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif.....	24
10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	24
Note 11.Compte de résultat	25
11.1. Résultat d'exploitation par destination	25
11.2. Résultat financier	26
11.3. Résultat exceptionnel	27
11.4. Impôt sur les résultats	27
Note 12.Engagements hors bilan	28
12.1. Engagements donnés.....	28
12.2. Engagements reçus.....	28
Note 13.Autres informations	29
13.1. Événements postérieurs à la clôture	29
13.2. Entreprises liées.....	29
13.3. Honoraires des commissaires aux comptes.....	29
13.4. Tableau des filiales et participations.....	30

Note 1.Principaux événements de l'exercice

1.1. Investissements et cessions réalisées

Les principales opérations de l'exercice 2019 concernent :

- ◆ la cession à des investisseurs sud-coréens de l'immeuble Crystal Park à Neuilly-sur-Seine le 30 juillet 2019 pour un montant de 690,2 millions d'euros ;
- ◆ la cession de 49 % des titres de la société Tour Eqho pour un montant de 151,0 millions d'euros et de la totalité des titres de la société Sarvilep à Icade Promotion pour un montant de 8,1 millions d'euros respectivement le 30 septembre et le 20 décembre 2019. Par ailleurs, Icade a consenti à l'acquéreur de la société Tour Eqho une option d'achat jusqu'au 31 décembre 2020 sur l'intégralité des titres de la société Tour Eqho qu'elle détient ;
- ◆ la cession à certains investisseurs d'Icade Santé d'une quote-part des titres de l'OPPCI Icade Healthcare Europe, véhicule destiné à l'acquisition d'établissement de Santé en Europe. Au 31 décembre 2019, cette société est détenue à hauteur de 59,39% par Icade.
- ◆ l'acquisition, le 25 septembre 2019, des titres de la société « Pointe Metro 1 » détenant un ensemble immobilier de bureaux situé à Gennevilliers d'une valeur de 123 millions d'euros.
- ◆ l'acquisition, le 19 décembre 2019, d'une participation de 5% dans 20 sociétés allemandes détenant des maisons médicalisées pour personnes âgées auprès de la société MK Kliniken AG.

1.2. Financements

Icade a réalisé sur l'exercice :

- ◆ le rachat en février 2019 de trois souches obligataires existantes à maturité 2021, 2022 et 2023 cotées sur Euronext Paris pour un montant total de 156,5 millions d'euros.
- ◆ le débouclage anticipé de 200 millions d'euros de contrats de swaps à taux fixe court terme contre le paiement d'une soulte de 5,5 millions d'euros.

1.3. Autres restructurations juridiques

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

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK9	20/07/2018	Fusion absorption	01/01/2019	01/01/2019	Mali de 0,9 millions d'euros
ICADE-CAMILLE DES MOULINS	19/07/2019	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 25/07/2019)	31/08/2019	31/08/2019	-
EVRY MOZART	19/07/2019	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 25/07/19)	31/08/2019	31/08/2019	-

Note 2.Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2019 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 14 février 2020. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2018 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

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

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres

immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

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

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

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

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

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

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :

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

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

2.5. Immobilisations corporelles

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

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

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre. Les composants sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

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

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

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

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

Indemnités d'éviction

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

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

Subventions d'investissement

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

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

Côté bailleur

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

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

Côté preneur

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

2.7. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

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

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

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres immobilisations financières

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

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

2.9. Stocks

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

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

2.10. Créances clients

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

2.11. Valeurs mobilières de placement

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

2.12. Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes une dépréciation est comptabilisée.

2.13. Provisions

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

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

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

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

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

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

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

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ◆ 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Impôt

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

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

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

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

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

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebuts	Virement de poste à poste	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	2,2	-	-	(1,4)	0,5	1,3
Autres immobilisations incorporelles	1,1	-	1,5	(0,0)	(0,5)	2,1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3,3	-	1,5	(1,5)	(0,0)	3,3
Terrains	1 233,9	-	(0,0)	(328,7)	24,7	930,0
Constructions	1 878,9	-	-	(174,2)	220,9	1 925,7
Installations et agencements	1 093,1	-	-	(110,5)	127,8	1 110,4
Autres immobilisations corporelles	900,5	-	-	(12,6)	0,0	888,0
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	413,3	-	-	(0,8)	0,0	412,5
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	485,8	-	-	(11,5)	-	474,3
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	588,8	-	318,4	(6,7)	(373,5)	527,0
Avances sur immobilisations corporelles	7,7	-	4,7	-	0,0	12,4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 703,1	-	323,1	(632,7)	0,0	5 393,5
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 706,4	-	324,5	(634,1)	(0,0)	5 396,8

Au titre de l'exercice 2019, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 4,2 millions d'euros.

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

3.2. Investissements de l'exercice

INVESTISSEMENTS (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2019
Bureaux	0,0	61,9	186,8	39,6	288,3
Parcs d'affaires	-	-	13,6	20,5	34,1
Autres actifs immobiliers	-	-	(0,0)	0,6	0,6
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	0,0	61,9	200,4	60,7	323,1
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	1,5	1,5
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	0,0	61,9	200,4	62,2	324,5

Les investissements des actifs immobiliers en VEFA concernent :

- ◆ l'achèvement des travaux sur les immeubles livrés en 2019 pour 30,5 M€ (Paris Gambetta et Go-Spring),
 - ◆ les opérations qui se poursuivent ou ont été livrées en 2019 pour 31,4 M€ (Latécoère à Toulouse, Eko Active et Le Castel à Marseille).
- Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Origine, Fresk, l'immeuble 007 du parc du Pont de Flandre et celui de Monaco à Rungis.

Les autres investissements d'un montant de 60,7 millions d'euros portent majoritairement sur :

- ◆ des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 19,6 millions ;
- ◆ des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 23,2 millions d'euros ;
- ◆ des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 17,4 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	(1,5)	-	(0,4)	1,4	-	(0,5)
Droits immobiliers et mali techniques	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,5)	-	(0,4)	1,4	-	(0,5)
Terrains	(82,8)	-	-	9,8	-	(73,0)
Constructions	(538,8)	-	(52,4)	50,9	0,0	(540,2)
Installations et agencements	(607,0)	-	(64,0)	53,6	(0,0)	(617,4)
Autres immobilisations corporelles	(116,0)	-	(33,4)	22,8	-	(126,7)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(9,0)	-	(3,5)	8,8	-	(3,7)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(105,8)	-	(29,9)	13,8	-	(121,9)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(0,1)	-	-	0,1	-	(0,0)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 344,7)	-	(149,8)	137,2	0,0	(1 357,3)
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	(1 346,2)	-	(150,2)	138,7	0,0	(1 357,8)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 360,2	-	174,3	(495,5)	0,0	4 038,9

Fin 2019, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 84,9 millions d'euros contre 102,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. La reprise nette des dépréciations de 17,6 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux pour 18,1 millions.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

RESULTAT DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession des actifs immobiliers	700,7	470,1
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(516,6)	(489,2)
Coûts de cession	(26,5)	(9,8)
RESULTAT DE CESSION	157,5	(29,0)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	0,1	73,4
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	157,6	44,4

Au cours de l'exercice 2019, la principale cession porte sur l'immeuble de bureaux Crystal Park situé à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 690,2 millions d'euros. La cession d'actifs de logements s'est élevée à 5,5 millions d'euros.

En 2018, Icade avait cédé à un investisseur deux parcs d'affaires non stratégiques (Paris Nord et Colombes) ainsi que l'immeuble de bureaux d'Axe Seine situé à Nanterre pour un montant global de 434,0 millions d'euros et des immeubles de bureaux et entrepôts pour un montant de 15,7 millions d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'était élevée à 10,4 millions d'euros.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

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

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

TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2019	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 261,0	(47,8)	290,9	(497,2)	2 006,9	200,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	50,0
Sociétés non consolidées	27,4	(9,3)	0,1	-	18,2	16,3
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 423,5	(57,0)	291,0	(497,2)	2 160,2	267,1

En 2019, Icade a acquis des titres de participation pour un montant total de 74,5 millions d'euros dont la société Pointe Métro 1 et la prise de participation à hauteur de 6% dans 20 sociétés allemandes portant des établissements médicalisés.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 216,4 millions d'euros, notamment dans les sociétés Icade Santé, l'OPPCI Icade Healthcare Europe et Icade-Rue des Martinets.

Les cessions de titres représentent un montant de 329,7 millions d'euros et concernent principalement les titres de Tour Eqho et de Sarvilep. Les remboursements de capital s'élèvent à 167,5 millions d'euros en 2019.

Les effets de fusion, d'un montant de 57 millions d'euros, portent sur la liquidation de certaines sociétés du portefeuille, Icade-Camille Desmoulins et Evry-Mozart.

4.2. Dépréciations des titres de participation

DEPRECIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2019
Sociétés foncières consolidées	120,6	(10,3)	2,9	(105,4)	7,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	9,3	(9,3)	-	-	-
DEPRECIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	129,9	(19,6)	2,9	(105,4)	7,8

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent principalement la SCI Icade TMM et la société Cycle Up. Les reprises de dépréciation font suite à la cession de la totalité des titres des sociétés Sarvilep et l'opération de transmission universelle de patrimoine de la SCI Evry Mozart.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RESULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession des titres de participation	171,7	0,1
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(329,7)	(0,1)
Coûts de cession	(2,2)	-
RESULTAT DE CESSION	(160,2)	0,1
Reprises de dépréciations sur titres de participation	104,9	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	(55,3)	0,0

En 2019, les cessions de titres de participation portent principalement sur 49% de la société Tour Eqho et 100% de la société Sarvilep cédée à Icade Promotion. Par ailleurs, Icade a perçu un complément de prix de 2,9 millions d'euros de la société Esset *Property Management* au titre de la cession de la société Icade *Property Management* en 2016.

En 2018, les cessions concernaient principalement la société Financière des Brotteaux.

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intragroupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

FINANCEMENTS ACCORDES AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2019	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	1 046,05	(14,03)	-	(307,15)	724,87	24,24
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,48	-	3,02	-	103,50	1,89
Sociétés non consolidées	1,30	(1,30)	-	-	-	-
TOTAL DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	1 147,82	(15,33)	3,02	(307,15)	828,36	26,12
Comptes courants intragroupe						
Sociétés foncières consolidées	380,03	-	281,57	(68,06)	593,55	4,03
Sociétés de promotion immobilière consolidées	119,31	-	56,56	(0,00)	175,87	1,87
Sociétés non consolidées	0,04	-	-	(0,00)	0,04	0,00
COMPTES COURANTS INTRAGROUPE (I)	499,39	-	338,13	(68,06)	769,46	5,90
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	65,93	-	12,99	(51,45)	27,47	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RESULTAT ET DIVIDENDES A RECEVOIR (II)	65,93	-	12,99	(51,45)	27,47	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIES (III=I+II)	565,31	-	351,12	(119,51)	796,93	5,90

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- ◆ la restructuration du financement de Tour Eqho se traduisant par un remboursement de 238,9 millions d'euros assorti d'une indemnité de remboursement anticipée de 17,9 millions d'euros ;
- ◆ la restructuration du financement de Icade-Rue des Martinets se traduisant par un remboursement de 31,7 millions d'euros résultant principalement d'une augmentation de capital de 29,7 millions d'euros par incorporation de créances.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- ◆ le financement des opérations de développement des sociétés Silky Way pour 64,6 millions d'euros, Icade Healthcare Europe pour 102,3 millions d'euros, Pointe Métro 1 pour 70,3 millions d'euros et Victor Hugo pour 22 millions d'euros.,
- ◆ les diminutions liées aux remboursements de SAS Tour Eqho pour (50,7) millions d'euros suite à la restructuration de son financement, la SCI Bassin Nord pour (9,7) millions d'euros et la SCI Immobiliers Hôtels pour (6,1) millions d'euros.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants

DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2019
Sociétés foncières consolidées	-	0,0	3,7	(0,0)	3,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	(0,0)	-	-	(0,0)
DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	-	(0,0)	3,7	(0,0)	3,7

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

FINANCEMENTS RECUS <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	Charges d'intérêt 2019
Comptes courants intragroupe						
Sociétés foncières consolidées	340,67	(51,77)	315,92	(161,04)	443,78	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	1,96	-	2,26	-	4,22	-
Sociétés non consolidées	1,31	-	-	(0,01)	1,31	-
COMPTES COURANTS INTRAGROUPE	343,94	(51,77)	318,18	(161,04)	449,31	-
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	12,04	-	0,34	(2,06)	10,32	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,02	-	-	-	0,02	-
QUOTE-PART DE RESULTAT	12,06	-	0,34	(2,06)	10,34	-
GROUPE ET ASSOCIES	356,01	(51,77)	318,52	(163,11)	459,65	-

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

6.1. Échéances des actifs

ECHÉANCES DES ACTIFS <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019					31/12/2018
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	828,4	77,6	429,4	321,3	5,3	1 147,8
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,0	0,0	0,2	-	0,4
Autres immobilisations financières	107,4	62,8	0,1	44,5	-	95,6
<i>dont actions propres</i>	43,6	-	-	43,6	-	29,3
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE	936,0	140,4	429,6	366,0	5,3	1 243,8
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	2,3	2,3	-	-	-	9,5
Créances clients	134,9	134,9	-	-	113,5	137,1
Créances sociales et fiscales	57,7	57,7	-	-	0,0	70,2
Groupe et associés	796,9	796,9	-	-	1,8	565,3
Débiteurs divers	18,2	18,2	-	-	-	6,9
Instruments financiers	6,3	6,3	-	-	-	12,3
Charges constatées d'avance	0,8	0,8	-	-	-	0,3
ACTIF CIRCULANT	1 017,2	1 017,2	-	-	115,3	801,6
CHARGES A REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	34,2	6,0	18,9	9,3	-	40,8
TOTAL DES CREANCES	1 987,3	1 163,5	448,5	375,3	120,5	2 086,1

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2019

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions et apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2019	Créances irrecouvrables
Actions propres	4,6	-	-	(4,3)		0,3	-
Dépôts de garantie		0,0	-	-		0,0	-
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	4,6	0,0	-	(4,3)	-	0,3	-
Stocks	0,0	-	-	-		0,0	-
Créances clients	27,3	0,2	17,7	(11,1)		34,2	-
Autres créances	1,3	-	-	(0,6)		0,7	-
Valeurs mobilières de placement	0,8	-	-	(0,8)		-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-		-	-
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	29,4	0,2	17,7	(12,5)		34,9	-

6.3. Échéances des passifs

ECHEANCES DES PASSIFS

(en millions d'euros)	31/12/2019					31/12/2018
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 409,7	27,7	932,0	2 450,0	27,7	3 783,4
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,7	27,7	932,0	2 450,0	27,7	3 783,4
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	651,0	16,0	410,0	225,0	0,2	668,2
Soldes créditeurs de banque	1,0	1,0	-	-	-	20,8
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENT DE CREDIT	652,1	17,0	410,0	225,0	0,2	689,0
Autres emprunts	441,2	441,0	0,1	0,0	0,0	562,6
Dépôts et cautionnements reçus	44,9	0,4	0,2	44,3	-	48,2
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	0,0
AUTRES EMPRUNTS	486,1	441,4	0,3	44,3	0,0	610,8
Compte courants Groupe	449,3	449,3	-	-	-	343,9
Autres dettes Groupe	10,3	10,3	-	-	-	12,1
GROUPE ET ASSOCIES	459,6	459,6	-	-	-	356,0
Avances et acomptes reçus sur commandes	37,8	37,8	-	-	-	31,2
Fournisseurs et comptes rattachés	55,3	55,3	-	-	-	56,5
Dettes sociales et fiscales	28,0	28,0	-	-	1,1	26,8
Fournisseurs d'immobilisations	131,5	131,5	-	-	-	219,0
Autres dettes	15,1	15,1	-	-	-	13,1
DETTES D'EXPLOITATION	267,6	267,6	-	-	1,1	346,5
Instruments financiers et dérivés	6,1	0,8	3,3	1,9	0,0	6,9
Produits constatés d'avance	34,3	34,3	-	-	-	36,2
TOTAL DES DETTES	5 315,4	1 248,6	1 345,7	2 721,2	29,0	5 828,7

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI du Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 33,0 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

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

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2018		Diminutions (incidence résultat)		Paie-ment pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2019 NET
	NET	Augmentations	Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent			
Intérêts courus	(0,0)	-	-	-	-	0,0	-
Primes payées sur instruments dérivés	0,0	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-
Soultés versées sur instruments dérivés débouclés	9,5	-	(9,2)	-	-	-	0,4
Appels de marges versés sur instruments dérivés	2,4	-	-	-	3,5	-	5,9
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES ACTIFS	11,9	(0,0)	(9,2)	-	3,5	0,0	6,3
Soultés reçues sur instruments dérivés débouclés	6,9	0,0	(0,8)	-	-	-	6,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES PASSIFS	6,9	0,0	(0,8)	-	-	-	6,0

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)

(en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	Juste valeur au 31/12/2019	Charges et produits d'intérêts
Swaps	0,32%	0,5	-	-	0,5	0,0	(0,0)
Options de taux Caps	1,50%	0,1	-	(0,2)	(0,1)	-	-
Options de taux Floors	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		0,6	-	(0,2)	0,4	0,0	(0,0)
Échéance inférieure à un an		0,1					
Échéance entre un et cinq ans		0,2					
Échéance supérieure à cinq ans		0,3					

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

Les soultés restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2019, principalement issues d'une résiliation des instruments de couverture par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade intervenue le 31 décembre 2013, ont poursuivi le rythme d'étalement initial avec un impact net sur le résultat financier de (8,3) millions d'euros.

7.1.2. Trésorerie

TRESORERIE

(en millions d'euros)	31/12/2019		31/12/2019	
	31/12/2019	31/12/2018	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	7,9	-	(0,2)
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,0	7,9	-	(0,2)
Comptes à terme ou dépôts à terme	219,6	28,7	1,0	-
Soldes débiteurs de banque	313,0	423,9	0,6	-
DISPONIBILITES	532,6	452,7	1,7	-
TOTAL TRESORERIE	532,7	460,6	1,7	(0,2)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2018	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2019
			Etalement sur la maturité des emprunts	Etalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	9,8	-	(1,4)	(0,3)	8,1
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	7,8	0,2	(1,6)	-	6,4
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES A ETALER SUR EMPRUNTS	17,6	0,2	(3,0)	(0,3)	14,5
Primes de remboursement des obligations	23,2	-	(3,1)	(0,5)	19,6
TOTAL DES CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	40,8	0,2	(6,1)	(0,8)	34,2

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2019		Charges d'intérêts
						Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	
Emprunts obligataires	3 783,4	-	-	(367,8)	(5,9)	3 409,7	3 409,7	(61,0)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 783,4	-	-	(367,8)	(5,9)	3 409,7	3 409,7	(61,0)
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	668,2	-	-	(17,2)	0,0	651,0	236,7	414,3
Soldes créditeurs de banques	20,8	-	-	-	(20,1)	0,6	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	689,0	-	-	(17,2)	(20,1)	651,7	236,7	414,3
Autres emprunts	0,2	-	-	(0,0)	(0,0)	0,2	0,2	(0,0)
Billets de trésorerie	562,4	-	441,0	(562,4)	-	441,0	441,0	2,1
Dépôts et cautionnements reçus	48,2	-	-	-	(3,3)	44,9	-	-
Dettes rattachées à des participations	0,0	-	-	(0,0)	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS	610,8	-	441,0	(562,4)	(3,3)	486,1	441,2	0,0
Comptes courants Groupe	343,9	-	-	-	105,4	449,3	-	449,3
Autres dettes Groupe	12,1	-	-	-	(1,7)	10,3	-	-
GROUPE ET ASSOCIES	356,0	-	-	-	103,6	459,6	-	449,3
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	5 439,2	-	441,0	(947,4)	74,3	4 932,8	4 087,5	863,6

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

- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 339,2 millions d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 0,3 millions d'euros.

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

- ◆ le rachat de trois souches obligataires existantes pour 156,5 millions d'euros assorti d'un amortissement naturel de la dette obligataire de 211,3 millions d'euros ;
- ◆ la diminution nette de l'encours de « NEU Commercial Papers » pour 121,4 millions d'euros (dont 441 millions d'euros d'augmentation et 562,4 millions d'euros de diminution) ;
- ◆ l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 17,2 millions d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2018 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2019 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	3,375%	In fine	300,0		(20,8)	279,2	(10,1)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	2,250%	In fine	211,3		(211,3)	-	(4,9)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	2,250%	In fine	304,6		(47,5)	257,1	(7,4)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	1,875%	In fine	483,9		(88,2)	395,7	(9,1)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750%	In fine	750,0			750,0	(13,1)
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125%	In fine	500,0			500,0	(5,6)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500%	In fine	600,0			600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625%	In fine	600,0			600,0	(8,2)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 250,0			3 749,8	-	(367,8)	3 382,0	(67,5)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
Capital social au 31/12/2017	74 111 186	113,0
Augmentation de capital en rémunération de l'apport-fusion de ANF Immobilier	420 242	0,6
Levée de Stock-options	4 313	0,0
Capital social au 31/12/2018	74 535 741	113,6
Capital social au 31/12/2019	74 535 741	113,6

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 618	38,77%	28 895 621	38,77%
Groupe Crédit Agricole Assurances (a)	14 137 510	18,97%	13 704 789	18,39%
Concert ICAMAP Investments S.ar.l / GIC Pte Ltd / Future Board of Guardians	3 794 708	5,09%	3 858 476	5,18%
Public	26 948 876	36,16%	27 395 820	36,76%
Salariés	164 998	0,22%	192 919	0,26%
Autodétention	594 031	0,80%	488 116	0,65%
TOTAL	74 535 741	100,00%	74 535 741	100,00%

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la Caisse des dépôts et le Groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,77% et 18,39% du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

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

8.3. Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES (en millions d'euros)	31/12/2018	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2019
		Réserves	Dividendes		
Capital	113,6				113,6
Primes d'émission	1 454,4				1 454,4
Primes de fusion	1 051,3	(67,8)			983,5
<i>dont boni de fusion</i>	68,7	(67,8)			0,9
Primes d'apport	143,4				143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1				63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7				12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0				173,0
Réserve légale	11,3	0,1			11,4
Autres réserves	-				-
Report à nouveau	90,0	253,6	(340,0)		3,5
Résultat de l'exercice précédent	185,8	(185,8)			-
Résultat de l'exercice		-	-	360,2	360,2
TOTAL	3 298,6	-	(340,0)	360,2	3 318,8
Subventions d'investissement	6,7	-	-	(0,5)	6,2
Provisions réglementées	9,0	-	-	3,6	12,6
CAPITAUX PROPRES	3 314,3	-	(340,0)	363,3	3 337,5

Note 9. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en millions d'euros)	Nature	31/12/2018	Fusions Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2019
Risques filiales	Fin.	3,0	-	-	(0,9)	(2,1)	-
Risques fiscaux	Excep.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	13,6	0,5	8,3	(1,4)	(0,5)	20,5
PROVISIONS POUR RISQUES		16,6	0,5	8,3	(2,3)	(2,7)	20,5
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	2,2	-	0,4	(0,3)	-	2,3
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	-	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	5,2	-	0,3	(4,3)	-	1,2
PROVISIONS POUR CHARGES		7,4	-	0,6	(4,5)	-	3,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		24,0	0,5	9,0	(6,8)	(2,7)	24,0

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

Les risques et charges identifiés sont :

- ◆ Les risques filiales : les provisions qui couvraient les risques estimés en 2018 ont été intégralement reprises au cours de l'exercice 2019 ;
- ◆ Dans le cadre de son activité, lcade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2019 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	0,5	0,8
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,2	0,2
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,7	1,0
Salaires	(7,8)	(6,6)
Charges sociales	(2,7)	(2,6)
Charges fiscales sur salaires	(0,5)	(0,7)
CHARGES DE PERSONNEL	(11,0)	(9,9)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(10,3)	(8,9)

10.2. Effectifs moyens

EFFECTIFS MOYENS

	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	9,6	16,3
Employés	0,1	3,3
Cadres mis à disposition	1,0	1,0
EFFECTIFS MOYENS EN EQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,7	20,6

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

INDEMNITES EVENTUELLES

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Icade - membres du Comité exécutif	1,7	0,7
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISE	1,7	0,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

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

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	2,4	1,8
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	0,2	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	2,6	1,8
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	0,1	0,8
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	e	0,0	(0,2)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	f	-	0,1
Coût financier de l'exercice	g	0,0	0,0
Coût de la période	h = e + f + g	0,0	(0,2)
Prestations versées sur l'exercice	i	(0,4)	(0,1)
Étalement du coût des services passés	j	(0,2)	-
Gains actuariels de l'exercice	k	0,0	(0,2)
Charges nettes comptabilisées par résultat	l = h + i + j + k	(0,5)	(0,4)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	m = c + d + l	2,2	2,2
Actif de couverture		(0,0)	0,2
Service passés non reconnus à la clôture	n = b + j	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	o = a + d + g + h + j	2,2	2,4

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2019 selon les modalités de l'Accord Unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 0.60 % au 31 décembre 2019 et 1.63 % au 31 décembre 2018 ;
- ◆ le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes/femmes :
- ◆ tables INSEE Hommes-Femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019 ;
- ◆ tables INSEE Hommes-Femmes 2012-2016 au 31 décembre 2018 ;
- ◆ âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

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

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

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

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

REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Rémunérations versées	3,5	3,5
Retributions des administrateurs (y compris ANF Immobilier pour l'exercice 2018)	0,4	0,4
TOTAL	3,9	3,8

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

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2019 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2019 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2019 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des Plans					Mouvements sur la période				Dont exerçables à la fin de la période
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine	Nombre d'options octroyées à l'origine	Prix d'exercice après application de la parité d'échange	Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2019	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2019	
				(a)	(a)	(b)					
Plan 1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	80,86	147 500	80,86	20 487	(20 487)	-	-	-
Plan 2009	^(c) 14/12/2009	4 ans	10 ans	22,55	224 659	82,60	36 066	(7 571)	(28 495)	-	39 511
Plan 2010	^(c) 15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89	44 461		(4 950)	39 511	39 511
Plan 2011	^(c) 22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	4 288		(1 384)	2 904	2 904
Plan 2012	^(c) 02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	8 462		(1 477)	6 985	6 985
Plan 2013	^{(c)(d)} 23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	17 809		(3 600)	14 209	14 209
Plan 2014	^{(c)(d)} 12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237			10 237	10 237
TOTAL Plans							141 810	(28 058)	(39 906)	73 846	73 846
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,84	81,33	83,34	85,06	85,06

(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 stocks 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.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine					Au 1er janvier 2019			Mouvements sur la période				Au 31 décembre 2019		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan (a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions mises en circulation	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2015	^(b) 23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674	4 977		737		4 326		(651)		4 326	
Plan 1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560		25 680				(25 680)				
Plan 2-2016	^(c) 07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959		41 938								
Plan 1-2018	^(d) 18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	43 040				40		(4 320)	38 680	40	
Plan 2-2018	^(e) 03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	52 232		52 232				(6 644)	45 588		45 588
Plan 2019	^(f) 03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918				8 918				8 918		8 918
TOTAL					100 249	67 618	52 969	8 918	4 366	(25 680)	(11 615)	93 186	4 366	54 506

(a) Le nombre d'actions 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.

(f) L'attribution des actions gratuites du plan 2019 est soumise à des conditions de performance liées à 50% au TSR ANR et à 50% à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/ NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15% en cas de surperformance.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	241,1	281,9
dont Bureaux	138,4	156,1
dont Parcs d'Affaires	91,8	113,7
dont Autres Actifs	10,9	12,1
Ventes de marchandises	0,6	0,2
Prestations de services de nature immobilière	15,3	10,8
Prestations de nature administrative et comptable	5,1	4,5
Refacturation des personnels mis à disposition	0,5	0,8
Prestations diverses	0,4	0,1
CHIFFRE D'AFFAIRES	263,0	298,4

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RESULTAT D'EXPLOITATION

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs		241,1	281,9
Charges du foncier		(1,8)	(2,0)
Charges locatives récupérables non récupérées		(11,9)	(16,9)
Charges des immeubles non récupérables (a)		(3,7)	(6,5)
LOYERS NETS		223,7	256,6
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS		(46,8)	(51,4)
RESULTATS DIVERS		0,5	0,2
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement		-	(3,5)
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés		(146,8)	(204,7)
Dotations aux amortissements des charges à répartir		(3,3)	(6,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers		17,6	128,8
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement		(2,8)	(9,7)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances		(1,8)	(0,9)
RESULTAT D'EXPLOITATION		40,4	109,0

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

Les revenus locatifs s'élevaient à 241,1 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 40,8 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive à la mise en œuvre d'un plan d'arbitrage important depuis deux ans, avec la vente de deux parcs d'affaires non stratégiques en 2018 (Paris Nord et Colombes) et celle de l'immeuble de bureaux Crystal Park au cours du second semestre 2019 représentant une baisse des revenus locatifs de 34,2 millions d'euros. En parallèle, Icade a procédé au lancement de deux opérations de restructurations significatives sur les immeubles de bureaux de Fresk à Issy-les Moulineaux et de Fontanot à Nanterre-la Défense représentant une baisse des revenus locatifs de 13,8 millions d'euros. La livraison des immeubles Paris Gambetta, Spring, le Brabant sur le parc du Pont de Flandres et Monaco sur le parc de Rungis génère un revenu locatif additionnel de 8,4 millions d'euros.

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 3,2 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes		267,1	186,1
Produits financiers liés aux participations		32,0	36,3
Charges financières liées aux participations		-	0,0
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations		98,8	(13,2)
RESULTAT FINANCIER LIE AUX PARTICIPATIONS		398,0	209,3
Produits d'intérêts sur actifs financiers		1,7	1,3
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés		-	-
Transferts de charges financières		4,2	1,9
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,7	4,4
Charges d'intérêts sur dettes financières		(65,8)	(72,1)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés		(4,7)	(3,1)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(3,8)	(6,1)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers		(3,6)	(3,6)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers		-	-
COUT DE L'ENDETTEMENT NET		(68,4)	(77,3)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales		(5,7)	(5,5)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières		2,6	(1,9)
Etalement des soultes sur cession d'instruments dérivés		(8,3)	(17,5)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité		4,7	(2,6)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges		4,0	(1,5)
Autres produits et charges financiers		(0,9)	8,4
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		(3,6)	(20,7)
RESULTAT FINANCIER		326,0	111,3

Les dividendes de l'exercice s'élevaient à 231,2 millions d'euros contre 130,1 millions d'euros en 2018. Les principales sociétés contributrices sont Icade Santé pour 86,7 millions d'euros, Tour Egho pour 80,4 millions d'euros et Icade Promotion pour 50,0 millions d'euros.

Les commissions de non-utilisation s'élevaient à (6,7) millions d'euros avant refacturations aux filiales.

L'incidence nette des restructurations des dettes financières s'élève à 2,6 millions d'euros et se décompose comme suit :

- impact du rachat de trois souches d'emprunts obligataires pour (8,8) millions d'euros,
- paiement d'une soulte de (5,5) millions d'euros suite au débouclage anticipé de 200,0 millions d'euros de *swaps* taux fixe court terme,
- paiement d'une pénalité de remboursement anticipé pour (1) million d'euros,
- facturation aux filiales d'un montant total de 17,9 millions d'euros.

L'impact net des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit (8,3) millions d'euros, est décrit au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour (0,9) million d'euros, correspondent exclusivement aux impacts des fusions de l'exercice.

11.3. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de cession d'actifs immobiliers	157,5	(29,0)
Résultat de cession des titres de participation	(160,2)	0,1
Quote-part de subventions	0,5	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,0)	1,4
Autres produits et charges exceptionnels	(0,7)	(2,7)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(5,9)	(30,1)

Les effets sur le résultat de la cession de actifs immobiliers en 2019 sont décrits dans la note 3.4 « Résultat de cessions des actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cessions des titres de participations »

En 2019, les dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions de (3,0) millions d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque lié à un engagement contracté dans le cadre de la cession d'un actif en 2010.

En 2018, les reprises nettes des dotations aux amortissements et provisions de 1,4 millions d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque fiscal liée aux procédures de vérification portant sur les exercices 2009-2011 et 2013-2014.

En 2019, les autres produits et charges exceptionnels correspondent au règlement d'un engagement lié à une cession de 2010 pour 0,5 millions d'euros et en 2018 essentiellement à des dégrèvements de taxes foncières (TOM) pour un montant de 2,3 millions d'euros pour les années 2013 et 2014.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'ICADE s'élève au 31 décembre 2019 à (125,1) millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2019

Le poste « Impôts sur les résultats » de 0,4 millions d'euros tient compte de l'abandon par l'Administration fiscale de certains motifs de redressement au titre des contrôles fiscaux des années 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2018, le poste « impôts sur les résultats » intégrait principalement les conséquences financières liées aux contrôles fiscaux des années 2011 à 2016 pour 4,5 millions d'euros ainsi que les intérêts de retard perçus en 2018 de 0,1 millions d'euros relatifs au remboursement de la taxe sur les dividendes 2014 à 2016.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2019	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation (*)	5,3	5,3	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	5,3	5,3	-	-
Engagements liés au financement	576,8	226,9	124,6	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	213,7	213,7	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	114,2	10,6	103,5	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	23,6	2,5	21,0	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	232,5	186,3	16,8	29,4
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	173,2	173,2	-	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	16,9	10,0	6,9	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	38,3	1,8	7,1	29,4
Garanties à première demande données	0,6	-	0,6	-
Autres engagements donnés	3,5	1,3	2,2	-

(*) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2019	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation (*)	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1,7	-	1,7	-
Lignes de crédit non utilisées	1,7	-	1,7	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 278,4	241,6	681,3	355,5
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	915,4	213,8	521,4	180,2
Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	16,9	10,0	6,9	-
Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
BEFA - engagements reçus	293,2	9,0	114,5	169,7
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	0,4	0,3	0,1	-
Garanties bancaires reçues - travaux	30,2	-	30,2	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	0,4	-	-	0,4
Autres engagements reçus	0,5	-	0,5	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	21,3	8,5	7,7	5,1
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

(*) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019.

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

13.2. Entreprises liées

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

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	<i>(en millions d'euros)</i>		en %		<i>(en millions d'euros)</i>		en %	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,5	91,2%	82,7%	0,4	0,6	96,5%	91,7%
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,1	8,8%	17,3%	0,0	0,1	3,5%	8,3%
TOTAL	0,5	0,6	100,0%	100,0%	0,4	0,6	100,0%	100,0%

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

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SASU	ICADE SANTE	575 548	1 091 568	57	1 030 045	1 030 045	557 400			258 478	81 143	86 772	2019
SAS	TOUR EQHO	198 002	(1 055)	51	170 944	170 944				29 520	(16 531)	80 362	2019
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	13 042	(2 934)	59	120 360	120 360		102 300			(2 934)		2019
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	11 951	100	116 594	116 594	106 531	33 980	-	22 942	11 988		2019
SCI	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	1 074	100	113 972	113 972				5 891	993		2019
SCI	DU BASSIN NORD	103 889	23 748	50	72 762	72 762			-	9 836	(17 886)		2019
SCI	POINT METRO 1	13 955	2 742	100	52 878	52 878		70 182		2 145	668		2019
SCI	PDM 2	42 702	(68)	100	42 702	42 702					(68)		2019
SCI	ICADE-LEO LAGRANGE	40 000	523	100	40 000	40 000	20 900	523	-	4 732	523		2019
SCI	PDM 1	39 652	4 052	100	39 652	39 652	15 406	12 123	-	9 172	4 052		2019
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(5 539)	33	37 179	37 179		12 103		4 682	(5 543)	1 925	2019
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 269	100	34 388	34 388	2 057	29 794	-	5 411	3 513		2019
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 368	100	23 240	19 368				48 370	-		2019
SCI	LE TOLBIAC	22 938	762	100	22 938	22 938	11 941	762	-	2 624	762		2019
SCI	NEW WAY	6 200	1 047	100	15 295	15 295		24 203		2 590	1 047		2019
SAS	ICADE TMM	13 200	(2 273)	100	13 200	11 041		15 925		868	(1 762)		2019
SCI	BATI GAUTIER	1 530	2 184	100	11 497	11 497		1 905	-	2 862	1 742		2019
SCI	SILKY WAY	1	(2 457)	100	10 648	10 648		90 127		6 948	(455)		2019
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	1 303	100	10 234	10 234	5 848	4 801	-	2 123	1 303		2019
SNC	LES BASSINS A FLOTS	10 100	881	99	10 155	10 155		12 899		2 447	881		2019
SCI	IMMOBILIER HOTELS	1	8 189	77	2 788	2 788		20 776		4 534	(58)	1 637	2019
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	6 744	100	1 400	1 400				2 503	(457)		2019
GMBH	IHE COTTBUS GMBH	30	4 184	6	1 242	1 242				nc	nc		2019
GMBH	IHE FLORA MARZINA GMBH	25	2 964	6	1 074	1 074				nc	nc		2019
SASU	ICADE 3,0	1 000	(3 971)	100	1 000	-		5 074		1 013	(836)		2019
GMBH	IHE NEURUPPIN GMBH	30	1 969	6	991	991				nc	nc		2019
GMBH	IHE BREMERHAVEN GMBH	25	2 952	6	848	848				nc	nc		2019
GMBH	IHE KYRITZ GMBH	1 000	1 514	6	844	844				nc	nc		2019
GMBH	IHE TREUENBRIETZEN GMBH	1 000	1 279	6	830	830				nc	nc		2019
GMBH	IHE KOPPENBERGS HOF GMBH	25	2 364	6	829	829				nc	nc		2019
GMBH	IHE ERKNER GMBH	1 000	988	6	808	808				nc	nc		2019
GMBH	IHE RADENSLEBEN GMBH	1 000	1 315	6	768	768				nc	nc		2019
SA	CYCLE UP	1 500	(1 755)	50	750	-		655		364	(911)		2019
GMBH	IHE KLAUSA GMBH	25	1 733	6	584	584				nc	nc		2019
GMBH	IHE BELZIG GMBH	26	(14)	6	544	527				nc	nc		2019
GMBH	IHE FRIEDLAND GMBH	25	1 162	6	500	500				nc	nc		2019
GMBH	KLT GRUNDBESITZ GMBH	25	7	6	452	452				nc	nc		2019
GMBH	IHE HENNIGSDORF GMBH	26	197	6	339	339				nc	nc		2019
GMBH	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT MBH	25	990	6	308	308				nc	nc		2019
GMBH	BRN GRUNDBESITZ GMBH	25	22	6	306	306				nc	nc		2019

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
GMBH	ARN GRUNDBESITZ GMBH	25	379	6	260	260				nc	nc		2019
GMBH	IHE AUENWALD GMBH	25	472	6	204	204				nc	nc		2019
GMBH	TGH GRUNDBESITZ GMBH	25	373	6	185	185				nc	nc		2019
SCI	LAFAYETTE	2	1 713	55	95	95	21 737			3 854	1 378		2019
SCI	STRATEGIE	2	1 882	55	84	84	8 781			3 742	1 663		2019
SCI	ORIANZ	10	(868)	65	65	65	20 902			3 525	(701)		2019
SCI	FACTOR E.	10	(469)	65	65	65	11 537			480	(953)		2019
GMBH	IHE LICHTENBERG GMBH	25	22	6	52	52				nc	nc		2019
SCI	BSP	10	(484)	99	10	10				1 226	(222)		2019
SCIA	LE PARC DU MILLENAIRE	5	(838)	86	5	5	104 209	-			(838)		2019
SCI	FUTURE WAY	2	(1 607)	51	1	1	11 125				(1 163)		2019
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(211)	51	1	-	3 448			35	(211)		2019
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	18	45	-	-	40						2018
SAS	IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	-	2 433	100	-	-					1 944		2018
SOCIETES FONCIERE - Sociétés consolidées					2 006 915	1 999 116	720 083	619 911					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	202 935	100	135 089	135 089	100 000	174 488		795 689	40 490	50 017	2018
SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE - Sociétés consolidées					135 089	135 089	100 000	174 488					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	62 200	2 251	47	18 105	18 105				3 988	3 696	1 018	2018
SEML	SEM FONCIERE COMMERCE SAINT DENIS	41 000	nc	-	50	50							
SEM	PLAINE DEVELOPPEMENT		-	-	17	17							
SIC	SEMHACH		-	-	6	6							
SCI	LA SUCRIERE	5	33	99	4	4	40						2019
SEM	SEMGEP		-	-	3	3							
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1							2018
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	(1)	33	-	-	1			28 006	15 240		2019
SOCIETES NON CONSOLIDEES					18 186	18 186	-	41	-				
TOTAL					2 160 190	2 152 391	820 083	794 440					