

3. États financiers comptes annuels

Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2021	Valeur nette 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	5,1	1,2	3,9	2,4
Immobilisations corporelles					
Terrains		979,0	95,0	884,0	845,5
Constructions		3 811,1	1 379,0	2 432,1	1 910,0
Autres immobilisations corporelles		877,8	175,9	701,9	729,1
Immobilisations en cours, avances et acomptes		182,6	1,6	180,9	591,8
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 850,5	1 651,5	4 198,9	4 076,4
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 222,2	46,6	2 175,6	2 236,4
Créances rattachées à des participations	5.1	536,1	-	536,1	393,0
Prêts		0,3	-	0,3	0,5
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		91,0	6,1	84,9	98,0
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2 849,6	52,7	2 796,9	2 728,0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		8 705,2	1 705,4	6 999,7	6 806,8
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		0,0	-	0,0	0,4
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	122,3	40,1	82,2	109,9
Autres créances	6.1	1 043,2	1,8	1 041,4	899,9
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	0,1	-	0,1	0,0
Instruments dérivés	7.1.1	0,0	-	0,0	6,3
Disponibilités	7.1.2	225,0	-	225,0	845,9
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		1,2	-	1,2	4,6
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 392,7	42,0	1 350,6	1 867,8
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,9	-	13,9	14,8
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	13,9	-	13,9	16,5
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 125,6	1 747,5	8 378,2	8 705,9

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	116,2	113,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 593,5	2 644,4
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,4	11,4
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		2,2	67,3
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		239,0	82,8
TOTAL		3 148,0	3 105,2
Subventions d'investissement		5,9	6,0
Provisions réglementées		1,8	16,2
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 155,7	3 127,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		13,4	12,8
Provisions pour charges		14,6	3,2
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	9	28,0	16,0
DETTES			
Dettes financières			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 354,2	3 409,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		538,0	545,2
Emprunts et dettes financières divers		1 049,8	1 340,5
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	44,9	38,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		60,7	54,0
Dettes fiscales et sociales		7,7	23,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		82,1	86,3
Autres dettes		17,7	19,2
Divers			
Instruments dérivés		4,4	6,1
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		35,1	40,3
TOTAL DETTES (III)		5 194,5	5 562,7
TOTAL DU PASSIF (I À III)		8 378,2	8 705,9

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	274,3	264,7
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		0,2	0,2
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		23,7	26,1
Autres produits d'exploitation		73,8	77,5
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		372,0	368,5
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		52,0	41,5
Services extérieurs		69,5	73,4
Impôts, taxes et versements assimilés		41,3	40,7
Salaires et traitements	10.1	4,5	4,1
Charges sociales	10.1	2,0	1,8
Dotations aux amortissements et dépréciations		188,1	171,2
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		17,3	13,7
Dotations aux provisions pour risques et charges		15,2	1,5
Autres charges		8,8	9,3
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		398,6	357,2
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	(26,6)	11,3
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		372,4	182,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		4,6	4,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		2,4	9,3
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,2	2,6
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		379,7	198,5
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		23,8	29,6
Intérêts et charges assimilées		121,3	90,3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,3	3,4
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		145,4	123,3
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	234,3	75,1
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		207,6	86,5
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		68,4	4,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		17,4	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		85,8	4,9
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,3	0,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		33,8	4,9
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		20,5	3,6
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		54,6	8,6
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	31,2	(3,7)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		(0,1)	-
TOTAL DES PRODUITS		837,5	571,9
TOTAL DES CHARGES		598,5	489,1
RÉSULTAT NET		239,0	82,8

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

Note 1. Principaux événements de l'exercice	304	Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	313
1.1. Pandémie de la Covid-19	304	6.1. Échéances des actifs	313
1.2. Distribution de dividendes	304	6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	314
1.3. Investissements et cessions réalisés	304	6.3. Échéances des passifs	314
1.4. Financements	304		
1.5. Autres restructurations juridiques	304	Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	315
Note 2. Principes et méthodes comptables	305	7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	315
2.1. Textes appliqués	305	7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	316
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	305		
2.3. Activité de la Société	305	Note 8. Capital	317
2.4. Immobilisations incorporelles	305	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	317
2.5. Immobilisations corporelles	305	8.2. Détention du capital	317
2.6. Coûts d'emprunt activés	307	8.3. Variation des capitaux propres	318
2.7. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	307		
2.8. Stocks	307	Note 9. Provisions pour risques et charges	318
2.9. Créances clients	307		
2.10. Valeurs mobilières de placement	307	Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	319
2.11. Actions propres	307	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	319
2.12. Provisions	307	10.2. Effectifs moyens	319
2.13. Avantages au personnel	308	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	319
2.14. Dettes financières et couverture de taux	308	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	320
2.15. Impôt	308	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	320
Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	309	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	321
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	309		
3.2. Investissements de l'exercice	309	Note 11. Compte de résultat	322
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	310	11.1. Résultat d'exploitation par destination	322
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	310	11.2. Résultat financier	323
Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	311	11.3. Résultat exceptionnel	323
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	311	11.4. Impôt sur les résultats	324
4.2. Dépréciations des titres de participation	311		
4.3. Résultat de cession des titres de participation	311	Note 12. Engagements hors bilan	324
Note 5. Financements intra-groupe	312	12.1. Engagements donnés	324
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	312	12.2. Engagements reçus	325
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	312		
5.3. Financements consentis à lcade par les filiales et participations	313	Note 13. Autres informations	325
		13.1. Événements postérieurs à la clôture	325
		13.2. Entreprises liées	325
		13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	326
		13.4. Tableau des filiales et participations	326

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Pandémie de la Covid-19

L'environnement économique de l'année 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 et poursuivies sur 2021 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires lui ont permis de maintenir son activité sur l'ensemble de ses métiers. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les résultats du Groupe en 2021.

1.2. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 23 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,01 euros par action en numéraire, en mars 2021, pour un montant de 148,7 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ; et
- le versement du solde, soit 2,0 euros par action, intervenu le 27 mai 2021, pour un montant de 148,0 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus, en fonction de l'option offerte aux actionnaires, soit :
 - 100 % du solde du dividende en numéraire, ou
 - 80 % de ce solde en actions ordinaires nouvelles Icade et 20 % de ce solde en numéraire.

Cette seconde distribution pour le solde s'est traduite par un versement en numéraire de 47,4 millions d'euros et par une augmentation de capital de 100,6 millions d'euros.

1.3. Investissements et cessions réalisés

Les principales opérations en cours de développement Origine, Fresk, Fontanot ont été livrées pendant l'année 2021 et représentent un investissement de 59,4 millions d'euros.

En 2021, les acquisitions d'actifs se sont réalisées au travers des :

- filiales Foncière Santé : douze établissements en France pour 210 millions d'euros et dix-huit établissements en Europe pour 409 millions d'euros, dont 210 millions d'euros au Portugal, 136 millions d'euros en Italie et 62,4 millions d'euros en Allemagne ;
- filiales Foncière Tertiaire : deux immeubles de bureaux pour 184 millions d'euros au Plessis-Robinson ;
- Icade : un immeuble en exploitation pour 60,9 millions d'euros et quatre immeubles en cours de construction au travers de contrats de VEFA (Grand Central à Marseille, et trois immeubles du Village olympique à Saint-Ouen).

En 2021, les principales cessions d'actifs ont été réalisées au travers des filiales PDM 1, Léo Lagrange et Morizet pour un total de 369 millions d'euros, auxquels s'ajoute la cession en *share deal* de l'immeuble lyonnais de Silky Way valorisé à 138 millions d'euros.

1.4. Financements

- Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans.

Par ailleurs, Icade a procédé à un remboursement anticipé de deux lignes : la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros le 24 février 2021 et le remboursement de l'échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

- Enfin, Icade a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 200,0 millions d'euros de *swaps*. Le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 20,9 millions d'euros.

1.5. Autres restructurations juridiques

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

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
ICADE LÉO LAGRANGE	29/06/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 29/06/2021)	31/07/2021	31/07/2021	Boni de 57,7 millions d'euros
SCIA LE PARC DU MILLÉNAIRE	-	Liquidation (décision de dissolution du 10/11/2021)	10/11/2021	10/11/2021	Mali de 0,2 millions d'euros
SCI PDM 1	26/11/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 26/11/2021)	30/12/2021	30/12/2021	Boni de 132,8 millions d'euros
SCI PDM 2	26/11/2021	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 26/11/21)	30/12/2021	30/12/2021	Mali de 0,2 millions d'euros

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2021 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 18 février 2022. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2020 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 ainsi que les produits et charges de l'exercice. Elles ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit en § 1.1 générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières en tenant compte des informations fiables disponibles à la date de préparation des comptes annuels.

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 le montant recouvrable est inférieur 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 recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.5. Immobilisations corporelles

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

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs 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			
	Immeubles « 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 recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers 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 recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, l'acade 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. 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.

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

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

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

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres 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...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont maintenus au coût d'acquisition.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

2.14. 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.

2.15. Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux) 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 :

- ▣ Premier 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.

- ▣ Second 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.

2.15. 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)	31/12/2020	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	-	-	1,2
Autres immobilisations incorporelles	2,1	-	1,7	-	-	3,9
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3,4	-	1,7	-	-	5,1
Terrains	930,0	9,8	39,4	(4,6)	4,4	979,0
Constructions	1 975,6	-	18,1	(32,1)	315,4	2 277,0
Installations et agencements	1 210,7	-	6,5	(26,3)	343,2	1 534,1
Autres immobilisations corporelles	887,9	-	-	(10,0)	-	877,8
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	412,5	-	-	-	-	412,5
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	474,2	-	-	(10,0)	-	464,2
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	582,9	82,3	181,5	(1,0)	(663,1)	182,6
Avances sur immobilisations corporelles	8,9	-	(8,8)	(0,2)	0,1	0,0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 596,0	92,1	236,6	(74,2)	0,0	5 850,5
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 599,4	92,1	238,3	(74,2)	0,0	5 855,6

L'effet des fusions et apports pour 92,1 millions d'euros correspond à des restructurations juridiques portant sur des filiales du Parc du Millénaire. Au titre de l'exercice 2021, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 2,4 millions d'euros. Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « 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	31/12/2021
Bureaux	60,9	13,2	74,7	20,0	168,8
Parcs d'affaires	-	-	19,7	44,1	63,8
Autres actifs immobiliers	-	-	-	4,0	4,0
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	60,9	13,2	94,4	68,1	236,6
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	60,9	13,2	94,4	68,1	236,6

Les acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation et en VEFA pour un montant de 74,1 millions d'euros concernent les immeubles Grand Central à Marseille et Le Prairial à Nanterre.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Origine, Fresk, Fontanot et Jump.

Les autres investissements d'un montant de 68,3 millions d'euros portent majoritairement sur :

- ▣ des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 16,1 millions d'euros ;
- ▣ des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 29,6 millions d'euros ;
- ▣ des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 16,9 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	(1,0)	-	(0,3)	-	-	(1,2)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,0)	-	(0,3)	-	-	(1,2)
Terrains	(84,5)	-	(13,7)	3,2	-	(95,0)
Constructions	(591,2)	-	(68,0)	32,2	(7,7)	(634,7)
Installations et agencements	(685,2)	-	(75,5)	26,1	(9,7)	(744,3)
Autres immobilisations corporelles	(158,7)	-	(27,2)	10,0	(0,0)	(175,9)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(5,9)	-	(1,2)	0,0	-	(7,1)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(151,7)	-	(26,0)	10,0	-	(167,7)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	-	(1,6)	-	-	-	(1,6)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 519,6)	(1,6)	(184,5)	71,5	(17,4)	(1 651,5)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 520,5)	(1,6)	(184,7)	71,5	(17,4)	(1 652,8)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 078,9	90,5	53,6	(2,7)	(17,4)	4 202,8

Fin 2021, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élevaient à 121,0 millions d'euros contre 102,8 millions d'euros au 31 décembre 2020. La dotation nette des dépréciations de 16,6 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux pour 11,7 millions d'euros et d'autres actifs pour 4,8 millions d'euros.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession des actifs immobiliers	7,8	4,5
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(5,9)	(4,2)
Coûts de cession	(0,2)	(0,3)
RÉSULTAT DE CESSION	1,7	(0,1)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	1,7	(0,1)

En 2021, le résultat de cession concerne principalement une assiette foncière située à Marseille pour un montant de 5,8 millions d'euros et la cession de quelques logements.

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

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

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2021	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 111,2	(122,4)	106,5	(26,4)	2 068,9	142,1
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	18,2	-	-	-	18,2	0,5
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 264,5	(122,4)	106,5	(26,4)	2 222,2	142,6

En 2021, Icade a souscrit au capital des sociétés Quinconces Activités, Arcade et Novadis pour un montant total de 0,9 million d'euros.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 93 millions d'euros dans les sociétés Icade Santé et l'OPPCI Icade Healthcare Europe.

Icade a renforcé sa participation dans ses filiales allemandes du périmètre Santé en rachetant des titres pour 12,6 millions d'euros. À la suite de cette opération, Icade détient 10,1 % du portefeuille.

Les remboursements de capital s'élèvent à 15,8 millions d'euros en 2021 et concernent les sociétés Tour Eqho et Bassin Nord.

L'effet des fusions et apports pour 122,4 millions d'euros correspond principalement aux restructurations juridiques portant sur trois filiales du Parc du Millénaire et Léo Lagrange.

La diminution provient principalement de la cession des titres de la société Silky Way, et les diminutions de capital de Bassin Nord et Tour Eqho.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2021
Sociétés foncières consolidées	28,1	-	18,5	0,0	46,6
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	0,0	-	0,0
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	28,1	-	18,5	0,0	46,6

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent principalement la SAS Tour Eqho, Bassin Nord, Icade 3.0, Icade TMM, Icade Morizet et la société IHE Flora Marzina.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession des titres de participation	60,5	0,2
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(22,8)	-
Coûts de cession	(4,8)	(0,4)
RÉSULTAT DE CESSION	32,8	(0,1)
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	32,8	(0,1)

En 2021, les cessions de titres de participation portent principalement sur la société Silky Way.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2021	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	292,5	-	237,2	(94,0)	435,7	6,5
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,5	-	100,0	(100,1)	100,4	1,5
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	393,0	-	337,2	(194,1)	536,1	8,0
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	688,7	-	310,0	(280,3)	718,3	8,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	151,6	-	69,8	(0,9)	220,5	2,5
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	(0,0)	0,0	0,0
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	840,3	-	379,8	(281,3)	938,8	11,4
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	23,1	-	24,3	(5,9)	41,5	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	23,1	-	24,3	(5,9)	41,5	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	863,4	-	404,1	(287,2)	980,4	11,4

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 237,3 millions d'euros concernant les sociétés Arcade, Novadis et Pointe Métro 1 ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 94,1 millions d'euros concernant les sociétés Icade Santé, 68 Victor Hugo, PDM 1, Icade Léo Lagrange, Icade Morizet.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 374,7 millions d'euros concernant les sociétés Icade Healthcare Europe, Messine Participations, Icade 3.0, Quinconces Tertiaire, Icade Promotion, IP3M LOGT ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 277,6 millions d'euros concernant les sociétés Parc du Millénaire, PDM 1, Icade Morizet, Silky Way, Pointe Métro 1.

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

Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2021
Sociétés foncières consolidées	-	-	0,8	-	0,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	-	-	0,8	-	0,8

Les dépréciations concernent principalement la société Cycle-Up.

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2021	Charges d'intérêt 2021
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	542,5	-	55,1	(449,5)	148,0	0,0
Sociétés de promotion immobilière consolidées	0,9	-	3,9	-	4,8	-
Sociétés non consolidées	1,3	-	-	-	1,3	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	544,7	-	58,9	(449,5)	154,1	0,0
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	11,6	-	5,6	(1,0)	16,2	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	11,6	-	5,6	(1,0)	16,2	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	556,3	-	64,5	(450,6)	170,3	0,0

Les variations des comptes courants des sociétés foncières s'élèvent à 391,3 millions d'euros et concernent principalement les sociétés PDM 1, Icade Morizet, Icade Rue des Martinets, Icade Santé, Silky Way et Icade Management.

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

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	536,1	78,6	344,1	113,5	1,9	393,0
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,5
Autres immobilisations financières	91,0	50,8	0,1	40,0	-	103,1
<i>dont actions propres</i>	39,1	-	-	39,1	-	39,2
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	627,4	129,5	344,3	153,7	1,9	496,6
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	0,1	0,1	-	-	-	0,4
Créances clients	122,3	122,3	-	-	101,1	144,8
Créances sociales et fiscales	43,2	43,2	-	-	0,1	30,1
Groupe et associés	980,4	980,4	-	-	2,8	863,4
Débiteurs divers	19,7	19,7	-	-	-	7,8
Instruments financiers	0,0	-	0,0	-	-	7,2
Charges constatées d'avance	1,2	1,2	-	-	-	4,6
ACTIF CIRCULANT	1 166,8	1 166,8	0,0	-	104,0	1 058,3
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	27,8	5,5	17,6	4,7	-	31,3
TOTAL DES CRÉANCES	1 822,1	1 301,8	361,8	158,5	105,9	1 586,1

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 5,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2021	Créances irrécouvrables
Actions propres	4,6	-	1,1	-	-	5,7	-
Dépôts de garantie	0,4	-	-	-	-	0,4	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	5,0	-	1,1	-	-	6,1	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	34,9	0,0	42,3	(37,0)	-	40,1	(4,7)
Autres créances	1,4	0,0	0,8	(0,4)	-	1,8	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	36,3	0,0	43,1	(37,4)	-	42,0	(4,7)

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 354,2	25,0	1 529,2	1 800,0	25,0	3 409,8
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 354,2	25,0	1 529,2	1 800,0	25,0	3 409,8
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	537,7	6,6	306,1	225,0	0,0	543,0
Soldes créditeurs de banque	0,3	0,3	-	-	-	2,2
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	538,0	6,9	306,1	225,0	0,0	545,2
Autres emprunts	834,1	834,0	0,1	-	0,0	736,1
Dépôts et cautionnements reçus	45,4	0,2	-	45,2	-	48,1
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	879,5	834,3	0,1	45,2	0,0	784,2
Comptes courants Groupe	154,1	154,1	-	-	-	544,7
Autres dettes Groupe	16,2	16,2	-	-	-	11,6
GROUPE ET ASSOCIÉS	170,3	170,3	-	-	-	556,3
Avances et acomptes reçus sur commandes	44,9	44,9	-	-	-	38,0
Fournisseurs et comptes rattachés	60,7	60,7	-	-	-	54,0
Dettes sociales et fiscales	7,7	7,7	-	-	1,1	23,4
Fournisseurs d'immobilisations	82,1	82,1	-	-	-	86,3
Autres dettes	17,7	17,7	-	-	-	19,5
DETTES D'EXPLOITATION	213,0	213,0	-	-	1,1	221,1
Instruments financiers et dérivés	4,4	0,8	3,1	0,5	0,0	5,8
Produits constatés d'avance	35,1	35,1	-	-	-	40,3
TOTAL DES DETTES	5 194,5	1 285,4	1 838,4	2 070,7	26,2	5 562,7

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 32,3 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

Instruments dérivés (en millions d'euros)	31/12/2020 net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)				31/12/2021 net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent	Paiement pour garantie	Variation des ICNE	
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-
Primes payées sur instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	0,2	20,9	(0,2)	(20,9)	-	-	0,0
Appels de marges versés sur instruments dérivés	7,0	-	-	-	(7,0)	-	-
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	7,2	20,9	(0,2)	(20,9)	(7,0)	-	0,0
Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés	5,8	-	(1,4)	-	-	-	4,4
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS	5,8	-	(1,4)	-	-	-	4,4

Notionnels des contrats de couverture (en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021	Juste valeur au 31/12/2021	Charges et produits d'intérêts
Swaps à effet différé	0,37 %	-	150,0	(25,0)	125,0	0,4	-
Options de taux caps	-	-	-	-	-	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		450,0	300,0	(375,0)	375,0	1,0	(3,3)
Échéance inférieure à un an		-			-		
Échéance entre un et cinq ans		100,0			-		
Échéance supérieure à cinq ans		350,0			375,0		

ICADE a débouclé au cours du premier semestre 2021 un montant total de 200,0 millions d'euros de swaps, conduisant au paiement d'une soultte de 20,9 millions d'euros comptabilisée dans le résultat financier.

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

7.1.2. Trésorerie

Trésorerie (en millions d'euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	31/12/2021	31/12/2020	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,0)
Autres valeurs mobilières	0,1	0,0	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,1	0,0	-	(0,0)
Comptes à terme ou dépôts à terme	85,1	265,7	0,5	-
Soldes débiteurs de banque	139,8	579,3	0,3	-
DISPONIBILITÉS	225,0	845,0	0,7	-
TOTAL TRÉSORERIE	225,0	845,0	0,7	(0,0)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en millions d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2021
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	6,7	2,5	(1,6)	(0,2)	7,5
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	8,1	(0,0)	(1,7)	(0,0)	6,4
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	14,8	2,5	(3,2)	(0,2)	13,9
Primes de remboursement des obligations	16,5	0,8	(3,1)	(0,3)	13,9
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	31,3	3,3	(6,3)	(0,5)	27,8

Les frais, commissions et primes relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent en 2021 à 3,3 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2021	Dont dettes		Charges d'intérêts
							à taux fixe	à taux variable	
Emprunts obligataires	3 409,8	-	600,0	(652,8)	(2,7)	3 354,2	3 354,2	-	(51,9)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,8	-	600,0	(652,8)	(2,7)	3 354,2	3 354,2	-	(51,9)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	543,0	-	-	(5,3)	(0,0)	537,7	236,4	301,3	(6,2)
Soldes créditeurs de banques	2,2	-	-	-	(1,9)	0,3	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	545,2	-	-	(5,3)	(1,9)	538,0	236,4	301,3	(6,2)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	0,0	(0,0)
Billets de trésorerie	736,0	-	834,0	(736,0)	-	834,0	834,0	-	3,2
Dépôts et cautionnements reçus	48,1	-	-	-	(2,6)	45,4	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	784,2	-	834,0	(736,0)	(2,6)	879,5	834,1	0,0	3,2
Comptes courants Groupe	544,7	-	-	-	(390,6)	154,1	-	154,1	-
Autres dettes Groupe	11,6	-	-	-	4,6	16,2	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	556,3	-	-	-	(386,0)	170,3	-	154,1	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 295,5	-	1 434,0	(1 394,2)	(393,3)	4 942,0	4 424,7	455,5	(54,9)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 236,3 millions d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 0,3 million d'euros.

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

- l'émission d'un nouvel emprunt obligataire pour 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625 % ;
- le remboursement anticipé de deux souches obligataires pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- l'augmentation nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 98,0 millions d'euros (dont 834,0 millions d'euros d'augmentation et 736,0 millions d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 5,3 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 31/12/2020 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2021 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	3,375 %	In fine	279,2			279,2	(9,4)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	2,250 %	In fine	257,1		(257,1)	-	(0,3)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	1,875 %	In fine	395,7		(395,7)	-	(1,1)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0			750,0	(13,1)
FR0013218393	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	(9,7)
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625 %	In fine		600,0		600,0	(3,6)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 350,0			3 382,0	600,0	(652,8)	3 329,2	(51,9)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20 %	29 098 615	39,04 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 565 910	19,11 %	14 188 442	19,04 %
Public	31 032 975	40,71 %	30 515 556	40,94 %
Salariés	213 043	0,28 %	192 859	0,26 %
Autodétention	537 554	0,71 %	540 269	0,72 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2021.

Au 31 décembre 2021, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,20 % et 19,11 % 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)	31/12/2020	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2021
		Réserves	Dividendes		
Capital	113,6	2,6	-	-	116,2
Primes d'émission	1 454,4	98,0	-	-	1 552,4
Primes de fusion	983,5	(148,8)	-	-	834,7
<i>dont boni de fusion</i>	0,9	(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	11,4	-	-	-	11,4
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	67,3	231,6	(296,7)	-	2,2
Résultat de l'exercice précédent	82,8	(82,8)	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	239,0	239,0
TOTAL	3 105,2	100,6	(296,7)	239,0	3 148,0
Subventions d'investissement	6,0	-	-	(0,1)	5,9
Provisions réglementées	16,2	-	-	(14,4)	1,8
CAPITAUX PROPRES	3 127,3	100,6	(296,7)	224,5	3 155,7

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en millions d'euros)	Nature	31/12/2020	Fusions & apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2021
Risques filiales	Fin.	-	-	-	-	-	-
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	12,8	1,4	3,3	(1,3)	(2,8)	13,4
PROVISIONS POUR RISQUES		12,8	1,4	3,3	(1,3)	(2,8)	13,4
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	2,2	-	-	(0,3)	-	1,9
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	1,0	-	12,0	(0,3)	-	12,7
PROVISIONS POUR CHARGES		3,2	-	12,0	(0,5)	-	14,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		16,0	1,4	15,3	(1,8)	(2,8)	28,0

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

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice, et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2021 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homains, 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)	31/12/2021	31/12/2020
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	0,2
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,1	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,1	0,2
Salaires	(4,5)	(4,1)
Charges sociales	(2,0)	(1,8)
Charges fiscales sur salaires	(0,4)	(0,5)
CHARGES DE PERSONNEL	(7,0)	(6,4)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(6,9)	(6,2)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	10,8	11,3
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,8	11,3

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

Indemnités éventuelles (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Icade – membres du comité exécutif	0,7	1,5
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	1,5

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

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

		31/12/2021	31/12/2020
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	2,2	2,3
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	2,2	2,3
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	0,0
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	0,1
Coût financier de l'exercice	G	0,0	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,1
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,1)	(0,3)
Étalement du coût des services passés	J	-	-
Gains actuariels de l'exercice	K	(0,3)	0,1
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,3)	(0,1)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,9	2,2
Actif de couverture		-	(0,0)
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,9	2,2

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2021 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 : 0,91 % au 31 décembre 2021 et 0,33 % au 31 décembre 2020.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate 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 2017-2019 au 31 décembre 2021,
 - tables INSEE hommes-femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 ;
- 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 turnover.

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

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

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations versées	3,9	4,0
Rétributions des administrateurs	0,6	0,5
TOTAL	4,5	4,4

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 2021 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 2021 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans						Mouvements sur la période				
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2021	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	(2 904)	-	-	-
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	-	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	-	13 759	13 759
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							33 885	(2 904)	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							82,90	78,86	-	83,28	83,28

(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 d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'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 2021 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine					Au 1 ^{er} janvier 2021			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2021		
	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 annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2018 ^(b)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	-	36 080	-	-	-	-	-	-	36 080	-
Plan 2-2018 ^(c)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(c)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 268	-	8 268	-	(2 715)	(5 553)	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(b)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	32 490	-	-	-	(60)	(2 670)	29 760	60 ^(e)	-	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	65 328	-	65 328	-	(136)	(2 552)	62 640	136 ^(e)	62 640	62 640
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	-	-	-	1 649	-	-	1 649	-	-	1 649
TOTAL						106 086	53 312	73 596	1 649	(2 911)	(10 775)	94 049	56 223	64 289

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

(b) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(c) L'attribution des actions gratuites 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.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

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)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	253,5	243,2
dont bureaux	152,3	140,3
dont parcs d'affaires	91,3	92,4
dont logements	2,4	2,6
dont autres actifs	7,5	8,0
Prestations de services de nature immobilière	13,1	14,9
Prestations de nature administrative et comptable	7,4	6,0
Refacturation des personnels mis à disposition	-	0,2
Prestations diverses	0,3	0,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	274,3	264,7

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	253,5	243,2
Charges du foncier	(1,8)	(1,7)
Charges locatives récupérables non récupérées	(18,4)	(14,7)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(12,6)	(12,1)
LOYERS NETS	220,7	214,6
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(51,1)	(40,8)
RÉSULTATS DIVERS	0,0	0,0
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(165,0)	(145,8)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,4)	(3,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(16,5)	(18,3)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(7,5)	7,4
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(3,6)	(2,5)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(26,6)	11,3

(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'élèvent à 253,5 millions d'euros en 2021, soit une augmentation de 10,3 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- livraisons des opérations de développement pour 19,0 millions d'euros, (Origine à Nanterre, Fontanot à La Défense ou Latécoère à Toulouse) ;
- acquisitions pour 2,1 millions d'euros ;
- compensées par les actifs en développement (les immeubles 029 et 123 sur le Parc des Portes de Paris ou Edenn à La Défense) pour - 5,4 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	142,6	119,9
Produits financiers liés aux participations	19,4	24,8
Charges financières liées aux participations	(0,0)	(0,1)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(19,3)	(17,0)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	142,7	127,7
Produits d'intérêts sur actifs financiers	0,7	1,9
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	2,4	5,6
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,2	2,6
Charges d'intérêts sur dettes financières	(54,9)	(65,1)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(3,3)	(4,9)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(0,2)	(3,4)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3,4)	(3,1)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTÉMENT NET	(58,5)	(66,3)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(5,1)	(5,5)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(14,4)	24,9
Étalement des soultes et charges nettes sur cession d'instruments dérivés	(19,7)	0,1
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(1,1)	(5,8)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Autres produits et charges financiers	190,2	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	150,0	13,7
RÉSULTAT FINANCIER	234,3	75,1

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 115,0 millions d'euros (dont 112,6 millions d'euros versés par Icade Santé) contre 106,6 millions d'euros en 2020.

Les autres produits et charges financiers comprennent notamment :

- les bonis de fusion comptabilisés sur la TUP de la SCI PDM 1 pour 132,8 millions d'euros et sur la TUP d'Icade Léo Lagrange pour 57,7 millions d'euros ;

- le coût du débouclage anticipé de 200,0 millions d'euros de swaps pour un total de 20,9 millions d'euros ;
- une pénalité de remboursement anticipé pour 14,4 millions d'euros suite au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros.

En 2020, une pénalité de remboursement anticipé de 24,9 millions d'euros avait été facturée à la société Icade Santé suite au remboursement anticipé de prêts à hauteur de 360,0 millions d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat de cession d'actifs immobiliers	1,7	(0,1)
Résultat de cession des titres de participation	32,8	(0,1)
Quote-part de subventions	0,1	0,2
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,1)	(3,6)
Autres produits et charges exceptionnels	(0,3)	(0,1)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31,2	(3,7)

En 2021, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 1,7 million d'euros et par la cession de titres en participation pour 32,8 millions d'euros, ainsi que par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 pour - 3,1 millions d'euros.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers est décrit dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3 « Résultat de cession des titres de participations ».

En 2020, le résultat exceptionnel s'explique principalement par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 pour - 3,6 millions d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élevé au 31 décembre 2021 à - 20,2 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2021.

Le poste « Impôts sur les résultats » de - 0,1 million d'euros est une reprise de provision d'impôt 2017 prescrite.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2021	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	-	-	-	-
Engagements liés au financement	255,0	2,8	26,9	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	-	-	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,3	0,2	11,1	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	18,4	2,6	15,8	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	331,7	283,3	21,1	27,3
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	91,3	80,0	11,3	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	198,7	196,0	2,7	-
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	4,7	4,7	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	34,8	1,8	7,1	25,9
Garanties à première demande données	1,4	-	-	1,4
Autres engagements donnés	0,8	0,8	-	-

Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2021.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2021	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 775,0	-	1 775,0	-
Lignes de crédit non utilisées	1 775,0	-	1 775,0	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 425,1	493,5	632,8	298,9
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	1 064,2	241,8	595,0	227,3
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	4,7	4,7	-	-
Promesses de ventes reçues – Foncière – immobilisations corporelles	196,0	196,0	-	-
BEFA – engagements reçus	77,6	0,2	17,0	60,4
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	-	-	-	-
Garanties bancaires reçues – travaux	41,0	41,0	-	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	2,6	-	0,3	2,4
Autres engagements reçus	18,6	0,5	18,1	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	20,4	9,2	2,4	8,7
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 2021.

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé le 13 janvier 2022, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500,0 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 %. Cette nouvelle émission verte a été souscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit d'Icade.

Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

13.2. Entreprises liées

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

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	97,5 %	94,2 %	0,4	0,4	94,9 %	95,4 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	2,5 %	5,8 %	0,0	0,0	5,1 %	4,6 %
TOTAL	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %	0,5	0,5	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 et les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort).

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							
SA	ICADE SANTÉ	601 093	988 694	58	1 162 964	1 162 964	100 000		288 748	92 751	112 559	2021
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	302 497	32 781	59	182 051	182 051		451 637	10 012	9 648	-	2021
SAS	TOUR EQHO	171 405	(4 577)	51	157 379	137 418			31 605	4 850	-	2021
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	7 308	100	116 594	116 594	86 517	37 114	21 956	7 308	-	2021
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	4 586	100	113 972	113 972			6 369	4 377	1 476	2021
SCI	DU BASSIN NORD	70 645	(2 070)	50	56 140	49 663			5 122	(30 750)	3 804	2021
SCI	POINTE MÉTRO 1	13 955	9 797	100	52 878	52 878	54 000		8 371	3 122	-	2021
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(3 139)	33	37 179	37 179		13 214	11 140	4 962	-	2021
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 717	100	34 388	34 388		62 569	4 684	3 961	-	2021
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382			47 087	-	-	2021
SCI	LE TOLBIAC	22 938	926	100	22 938	22 938	7 141	970	2 664	926	-	2021
SCI	NEW WAY	6 200	1 243	100	15 295	15 295		20 202	2 740	1 243	-	2021
SAS	ICADE TMM	13 200	(3 880)	100	13 200	9 078		17 887	1 274	(386)	-	2021
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 923	100	11 497	11 497		2 434	2 742	1 923	-	2021
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	22 375	100	10 234	9 099	3 710	22 372	1 845	22 375	-	2021
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	739	99	10 155	10 155		11 758	2 481	739	-	2021
SASU	ICADE 3.0	5 930	(5 233)	100	9 900	697		2 132	1 173	(3 209)	-	2021
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(36)	51	5 802	5 802		4 208	-	(36)	-	2021
SAS	IHE GESUNDHEIT	34 001	141	10	3 822	3 822			3 491	138	-	2021
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	8 186	77	2 788	2 788		20 776	4 589	256	-	2021
SAS	IHE COTTBUS	30	2 017	10	2 117	2 117			1 261	893	102	2021
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	823	10	1 825	1 529			996	815	83	2021
SAS	IHE NEURUPPIN	30	1 023	10	1 717	1 717			725	528	33	2021
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(1)	100	1 650	1 650			-	-	-	2021
SA	CYCLE-UP	1 980	(3 580)	49	1 500	-		1 883	1 028	(1 619)	-	2021
SAS	IHE KYRITZ	1 000	604	10	1 443	1 443			514	370	43	2021
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	2 673	10	1 437	1 437			1 343	697	100	2021
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	426	10	1 412	1 412			551	405	35	2021
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	925	10	1 401	1 401			809	671	51	2021
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	12 824	100	1 400	1 400		2 850	4 472	(3 299)	-	2021
SAS	IHE ERKNER	1 000	271	10	1 351	1 351			387	256	31	2021
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	440	10	1 330	1 330			603	419	37	2021

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Autres informations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	IHE KLAUSA	25	726	10	1 014	1 014				523	422	47	2021
SAS	IHE BELZIG	26	2 738	10	964	964				644	366	37	2021
SAS	IHE FRIEDLAND	25	436	10	899	899				583	351	37	2021
SCI	QUINCONCES ACTIVITÉS	1 707	(16)	51	870	870		786		-	(16)	-	2021
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	118	10	789	789				894	115	5	2021
SAS	IHE HENNINGSDORF	26	3 744	10	646	646				322	176	21	2021
SAS	BRN GRUNDBESITZ	25	(366)	10	556	556				676	(73)	-	2021
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	25	1 193	10	524	524				706	490	47	2021
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	364	10	443	443				322	161	19	2021
SAS	IHE AUENWALD	25	176	10	383	383				233	138	15	2021
SAS	TGH GRUNDBESITZ	25	(284)	10	298	280				-	(135)	-	2021
SAS	IHE LICHTENBERG	25	224	10	169	169				598	221	11	2021
SCI	LAFAYETTE	2	2 132	55	95	95		19 219		5 320	1 798	-	2021
SCI	STRATÈGE	2	2 096	55	84	84		8 899		3 820	1 877	-	2021
SCI	ORIANZ	10	900	65	65	65		20 902		4 749	996	-	2021
SCI	FACTOR E.	10	430	65	65	65		11 537		2 300	446	-	2021
SCI	BSP	10	289	99	10	10				1 246	(130)	-	2021
SNC	ARCADE	1	569	99	1	1	73 201	563		1 430	569	-	2021
SNC	NOVADIS	1	489	99	1	1	109 692	484		2 330	489	-	2021
SCI	FUTURE WAY	2	(1 937)	51	1	1		19 667		2 724	(1 493)	-	2021
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(540)	51	1	1		3 528		1 685	(213)	-	2021
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	-	45	-	-		40		-	-	-	2020
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	3 105	100	-	-				-	(127)	-	2020
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 068 877	2 022 307	434 261	757 631					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	160 873	100	135 089	135 089	100 000	206 093		492 527	(17 752)	-	2020
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	100 000	206 093					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	64 181	(21 110)	47	18 105	18 105				1 511	1 237	245	2020
SCI	LA SUCRIÈRE	5	32	99	4	4				-	(1)	-	2020
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1				-	-	-	2020
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	7 183	33	-	-		1		7 183	216	2020	
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					18 110	18 110	-	1	-				
TOTAL					2 222 076	2 175 506	534 261	963 725					