

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

ICADE SA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
CS 10166
92445 Issy les Moulineaux Cedex

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 SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 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.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 4 198,9 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 50% 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 pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation
- 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 2.7 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 2021, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 175,6 et 536,1 millions d'euros, soit globalement 32% 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 principalement 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.
 - o 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.441-6 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. 225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 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.22-10-11 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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le

règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième 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 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

MAZARS

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A6...

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

GILLES MAGNAN ET JOHANNA DARMON

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**

LIONEL LEPETIT



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2021

SOMMAIRE

- 1. États financiers comptes annuels3
 - Bilan.....3
 - Compte de résultat.....5
- 2. Annexe aux états financiers.....6

1. 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	7.2		
Autres emprunts obligataires		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	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		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

2. Annexe aux états financiers

Note 1 . Principaux événements de l'exercice	7
1.1. Pandémie de la Covid-19.....	7
1.2. Distribution de dividendes.....	7
1.3. Investissements et cessions réalisés.....	7
1.4. Financements.....	7
1.5. Autres restructurations juridiques.....	8
Note 2 . Principes et méthodes comptables	8
2.1. Textes appliqués.....	8
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations.....	8
2.3. Activité de la Société.....	8
2.4. Immobilisations incorporelles.....	9
2.5. Immobilisations corporelles.....	9
2.6. Coûts d'emprunt activés.....	10
2.7. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés.....	11
2.8. Stocks.....	11
2.9. Créances clients.....	11
2.10. Valeurs mobilières de placement.....	11
2.11. Actions propres.....	12
2.12. Provisions.....	12
2.13. Avantages au personnel.....	12
2.14. Dettes financières et couverture de taux.....	12
2.15. Impôt.....	13
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.....	14
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles.....	14
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers.....	15
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.....	16
Note 5 . Financements intra-groupe	16
5.1. Financements accordés aux filiales et participations.....	16
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants.....	17
5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations.....	17
Note 6 . Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	18
6.1. Échéances des actifs.....	18
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant.....	18
6.3. Échéances des passifs.....	19
Note 7 . Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	20
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers.....	20
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement.....	21
Note 8 . Capital	22
8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation.....	22
8.2. Détention du capital.....	22
8.3. Variation des capitaux propres.....	23
Note 9 . Provisions pour risques et charges	23
Note 10 . Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	24
10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales.....	24
10.2. Effectifs moyens.....	24
10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants.....	24
10.4. Avantages postérieurs à l'emploi.....	24
10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif.....	25
10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	25
Note 11 . Compte de résultat	26
11.1. Résultat d'exploitation par destination.....	26
11.2. Résultat financier.....	27
11.3. Résultat exceptionnel.....	28
11.4. Impôt sur les résultats.....	28
Note 12 . Engagements hors bilan	29
12.1. Engagements donnés.....	29
12.2. Engagements reçus.....	29
Note 13 . Autres informations	30
13.1. Événements postérieurs à la clôture.....	30
13.2. Entreprises liées.....	30
13.3. Honoraires des commissaires aux comptes.....	30
13.4. Tableau des filiales et participations.....	31

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 auto détenus, 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 auto-détenus, 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 M€ et dix-huit établissements en Europe pour 409 M€, dont 210 M€ au Portugal , 136 M€ en Italie et 62,4 M€ en Allemagne
- ◆ filiales Foncière Tertiaire : deux immeubles de bureaux pour 184 M€ au Plessis Robinson
- ◆ Icade : un immeuble en exploitation pour 60,9 M€ 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 PDM1, Léo Lagrange et Morizet pour un total de 369 M€, aux quels s'ajoute la cession en *share deal* de l'immeuble Lyonnais de SilkyWay valorisé à 138 M€.

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 LEO 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 MILLENAIRE	-	Liquidation (décision de dissolution du 10/11/2021)	10/11/2021	10/11/2021	Mali de 0,2 millions d'euros
SCI PDM1	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 PDM2	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			
	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 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, 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. 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 arrêto.

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

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 rebuts	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 DEPRECIATIONS (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>	<i>(5,9)</i>	<i>-</i>	<i>(1,2)</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>(7,1)</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>(151,7)</i>	<i>-</i>	<i>(26,0)</i>	<i>10,0</i>	<i>-</i>	<i>(167,7)</i>
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 DEPRECIATIONS	(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'élèvent 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

RESULTAT 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)
RESULTAT DE CESSION	1,7	(0,1)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	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 millions 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. A la suite de cette opération, Icade détient 10,1% du portefeuille.

Les remboursements de capital s'élevèrent 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

DEPRECIATIONS 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
DEPRECIATIONS 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

RESULTAT 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)
RESULTAT DE CESSION	32,8	(0,1)
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	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 ACCORDES 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 CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	393,0	-	337,2	(194,1)	536,1	8,0
Comptes courants intragroupe						
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 INTRAGROUPE (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 RESULTAT ET DIVIDENDES A RECEVOIR (II)	23,1	-	24,3	(5,9)	41,5	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIES (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, 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, PDM1, Icade Morizet, Silky Way, Pointe Métro 1.

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)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2021
Sociétés foncières consolidées	-	-	0,8	-	0,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A 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 RECUS

(en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2021	Charges d'intérêt 2021
Comptes courants intragroupe						
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 INTRAGROUPE	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 RESULTAT	11,6	-	5,6	(1,0)	16,2	-
GROUPE ET ASSOCIES	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 PDM1, 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

(en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020
	Total	- 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 IMMOBILISE	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 A REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	27,8	5,5	17,6	4,7	-	31,3
TOTAL DES CREANCES	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

DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT

(en millions d'euros)	31/12/2020	Fusions et apports		Reprises	Autres mouvements	31/12/2021	Créances irrécouvrables
		Dotations					
Actions propres	4,6	-	1,1	-	-	5,7	-
Dépôts de garantie	0,4	-	-	-	-	0,4	-
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	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	-	-	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	36,3	0,0	43,1	(37,4)	-	42,0	(4,7)

6.3. Échéances des passifs

(en millions d'euros)	31/12/2021					dont charges à payer et intérêts courus	31/12/2020
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans			
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 AUPRES D'ETABLISSEMENT DE CREDIT	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	
Compte courants Groupe	154,1	154,1	-	-	-	544,7	
Autres dettes Groupe	16,2	16,2	-	-	-	11,6	
GROUPE ET ASSOCIES	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	
Instrument 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 DERIVES (en millions d'euros)	31/12/2020		Diminutions (incidence résultat)		Paiement pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2021 NET
	NET	Augmentations	Etalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent			
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 DERIVES 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 DERIVES 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	0,25%	450,0	150,0	(350,0)	250,0	0,6	(3,3)
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 1er 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

TRESORERIE

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	
			Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,0)
Autres valeurs mobilières	0,1	0,0	-	-
VALEURS MOBILIERES 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	-
DISPONIBILITES	225,0	845,0	0,7	-
TOTAL TRESORERIE	225,0	845,0	0,7	(0,0)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2020	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2021
			Etalement sur la maturité des emprunts	Etalement 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 A ETALER 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 A ETALER 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'élevaient en 2021 à 3,3 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des 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 AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	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 FINANCIERES 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 ASSOCIES	556,3	-	-	-	(386,0)	170,3	-	154,1	-
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	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 millions 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>	<i>0,9</i>	<i>(0,9)</i>	-	-	-
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		Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2021
			Apports	Dotations			
Risques filiales	Fin.	-	-	-	-	-	-
Risques fiscaux	Excep.	-	-	-	-	-	-
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'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)	31/12/2021	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 EQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,8	11,3

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

INDEMNITES EVENTUELLES

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Icade - membres du Comité exécutif	0,7	1,5
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISE	0,7	1,5

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

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

(en millions d'euros)		31/12/2021	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 € 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 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 *turn-over* est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de *turn-over*.

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

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

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

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

REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunérations versées	3,9	4,0
Retributions 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	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 2021	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2021		
				(a)	(a)	(b)						
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	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	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	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 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 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 1er 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	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
				(a)									
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	-
Plan1-2019 ^(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	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	65 328	-	65 328	-	(136)	(2 552)	62 640	136	62 640
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4ans	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
<i>dont Bureaux</i>	152,3	140,3
<i>dont Parcs d'Affaires</i>	91,3	92,4
<i>dont Logements</i>	2,4	2,6
<i>dont Autres Actifs</i>	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

RESULTAT D'EXPLOITATION

(en millions d'euros)	Note	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		(12,6)	(12,1)
LOYERS NETS		220,7	214,6
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS		(51,1)	(40,8)
RESULTATS 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)
RESULTAT 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'élevaient 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 M€ ;
- 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 M€.

11.2. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	Note	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)
RESULTAT FINANCIER LIE 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		-	-
COUT DE L'ENDETTEMENT 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
Etalement 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
RESULTAT 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 PDM1 pour 132,8 millions d'euros et sur la TUP d'Icade Leo 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

RESULTAT 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)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	31,2	(3,7)

En 2021, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 1,7 millions 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 PDM4 pour - 3,1 millions d'euros.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers sont décrits 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 PDM4 pour - 3,6 millions d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève 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 - Immos Corp	198,7	196,0	2,7	-
Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	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 - Immos corp	4,7	4,7	-	-
Promesses de ventes reçues - Foncière - Immos corp	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 sursouscrite 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			
	<i>(en millions d'euros)</i>		en %		<i>(en millions d'euros)</i>		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 SANTE	601 093	988 694	58	1 162 964	1 162 964	100 000			288 748	92 751	112 559	2 021
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	302 497	32 781	59	182 051	182 051		451 637		10 012	9 648	-	2 021
SAS	TOUR EQHO	171 405	(4 577)	51	157 379	137 418				31 605	4 850	-	2 021
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	7 308	100	116 594	116 594	86 517	37 114	-	21 956	7 308	-	2 021
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	4 586	100	113 972	113 972				6 369	4 377	1 476	2 021
SCI	DU BASSIN NORD	70 645	(2 070)	50	56 140	49 663			-	5 122	(30 750)	3 804	2 021
SCI	POINTE METRO 1	13 955	9 797	100	52 878	52 878	54 000			8 371	3 122	-	2 021
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(3 139)	33	37 179	37 179		13 214		11 140	4 962	-	2 021
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 717	100	34 388	34 388		62 569	-	4 684	3 961	-	2 021
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				47 087	-	-	2 021
SCI	LE TOLBIAC	22 938	926	100	22 938	22 938	7 141	970	-	2 664	926	-	2 021
SCI	NEW WAY	6 200	1 243	100	15 295	15 295		20 202		2 740	1 243	-	2 021
SAS	ICADE TMM	13 200	(3 880)	100	13 200	9 078		17 887		1 274	(386)	-	2 021
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 923	100	11 497	11 497		2 434	-	2 742	1 923	-	2 021
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	22 375	100	10 234	9 099	3 710	22 372	-	1 845	22 375	-	2 021
SNC	LES BASSINS A FLOTS	10 100	739	99	10 155	10 155		11 758		2 481	739	-	2 021
SASU	ICADE 3,0	5 930	(5 233)	100	9 900	697		2 132		1 173	(3 209)	-	2 021
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(36)	51	5 802	5 802		4 208		-	(36)	-	2 021
SAS	IHE GESUNDHEIT	34 001	141	10	3 822	3 822				3 491	138	-	2 021
SCI	IMMOBILIER HOTELS	1	8 186	77	2 788	2 788		20 776		4 589	256	-	2 021
SAS	IHE COTTBUS	30	2 017	10	2 117	2 117				1 261	893	102	2 021
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	823	10	1 825	1 529				996	815	83	2 021
SAS	IHE NEURUPPIN	30	1 023	10	1 717	1 717				725	528	33	2 021
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(1)	100	1 650	1 650				-	-	-	2 021
SA	CYCLE UP	1 980	(3 580)	49	1 500	-		1 883		1 028	(1 619)	-	2 021
SAS	IHE KYRITZ	1 000	604	10	1 443	1 443				514	370	43	2 021
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	2 673	10	1 437	1 437				1 343	697	100	2 021
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	426	10	1 412	1 412				551	405	35	2 021
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	925	10	1 401	1 401				809	671	51	2 021
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	12 824	100	1 400	1 400		2 850		4 472	(3 299)	-	2 021
SAS	IHE ERKNER	1 000	271	10	1 351	1 351				387	256	31	2 021
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	440	10	1 330	1 330				603	419	37	2 021
SAS	IHE KLAUSA	25	726	10	1 014	1 014				523	422	47	2 021
SAS	IHE BELZIG	26	2 738	10	964	964				644	366	37	2 021
SAS	IHE FRIEDLAND	25	436	10	899	899				583	351	37	2 021
SCI	QUINCONCES ACTIVITES	1 707	(16)	51	870	870		786		-	(16)	-	2 021
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	118	10	789	789				894	115	5	2 021
SAS	IHE HENNIGSDORF	26	3 744	10	646	646				322	176	21	2 021
SAS	BRN GRUNDBESITZ	25	(366)	10	556	556				676	(73)	-	2 021
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	25	1 193	10	524	524				706	490	47	2 021

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

(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	ARN GRUNDBESITZ	25	364	10	443	443				322	161	19	2 021
SAS	IHE AUENWALD	25	176	10	383	383				233	138	15	2 021
SAS	TGH GRUNDBESITZ	25	(284)	10	298	280				-	(135)	-	2 021
SAS	IHE LICHTENBERG	25	224	10	169	169				598	221	11	2 021
SCI	LAFAYETTE	2	2 132	55	95	95		19 219		5 320	1 798	-	2 021
SCI	STRATEGE	2	2 096	55	84	84		8 899		3 820	1 877	-	2 021
SCI	ORIANZ	10	900	65	65	65		20 902		4 749	996	-	2 021
SCI	FACTOR E.	10	430	65	65	65		11 537		2 300	446	-	2 021
SCI	BSP	10	289	99	10	10				1 246	(130)	-	2 021
SNC	ARCADE	1	569	99	1	1	73 201	563		1 430	569	-	2 021
SNC	NOVADIS	1	489	99	1	1	109 692	484		2 330	489	-	2 021
SCI	FUTURE WAY	2	(1 937)	51	1	1		19 667		2 724	(1 493)	-	2 021
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(540)	51	1	1		3 528		1 685	(213)	-	2 021
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	-	45	-	-		40		-	-	-	2 020
SAS	IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	-	3 105	100	-	-				-	(127)	-	2 020
SOCIETES FONCIERES - 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)	-	2 020
SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE - 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	2 020
SCI	LA SUCRIERE	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
SOCIETES NON CONSOLIDEES					18 110	18 110	-	1	-				
TOTAL					2 222 076	2 175 506	534 261	963 725					