

**ICADE SA**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A  
L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTES  
SUR DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE 2022**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-Sur-Seine  
Défense

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION DE LA  
DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE  
L'EXERCICE 2022**

Au Conseil d'Administration  
**ICADE SA**  
27 rue Camille Desmoulins  
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE SA, et en application des dispositions de l'article L.232-12 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 164 666 617,20 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la Direction.

Il vous appartient en votre qualité de Conseil d'Administration de la société, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve un bénéfice distribuable au moins égal au montant des acomptes envisagés. Le bilan au 31 décembre 2022, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la Direction de la société. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

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

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2022 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Fait à Neuilly-Sur-Seine et Paris La Défense, le 16 février 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

 Lionel Lepetit

Lionel LEPETIT

Associé

 Gilles MAGNAN  Johanna Darmon

Gilles MAGNAN et Johanna DARMON

Associés

# États financiers comptes annuels

## Bilan

Actif (en millions d'euros)	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2022	Valeur nette 31/12/2021
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6,3</b>	<b>1,2</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	913,6	127,2	786,4	884,0
Constructions	3 638,0	1 426,7	2 211,3	2 432,1
Autres immobilisations corporelles	760,7	172,5	588,2	701,9
Immobilisations en cours, avances et acomptes	276,6	1,6	275,0	180,9
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>5 588,9</b>	<b>1 728,0</b>	<b>3 861,0</b>	<b>4 198,9</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Titres de participation	2 343,1	58,9	2 284,2	2 175,6
Créances rattachées à des participations	573,7		573,7	536,1
Autres titres immobilisés	1,9		1,9	
Prêts	0,3		0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)	82,7	16,1	66,6	84,9
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>3 001,7</b>	<b>75,0</b>	<b>2 926,7</b>	<b>2 796,9</b>
<b>Total actif immobilisé (II)</b>	<b>8 597,0</b>	<b>1 804,3</b>	<b>6 792,7</b>	<b>6 999,7</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>0,8</b>		<b>0,8</b>	<b>0,0</b>
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	101,4	14,0	87,3	82,2
Autres créances	895,6	1,0	894,6	1 041,4
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	160,3		160,3	0,1
Instruments dérivés	0,0		0,0	0,0
Disponibilités	490,4		490,4	225,0
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	2,1		2,1	1,2
<b>Total actif circulant (III)</b>	<b>1 651,4</b>	<b>15,1</b>	<b>1 636,3</b>	<b>1 350,6</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	13,1		13,1	13,9
Primes de remboursement des obligations (V)	13,0		13,0	13,9
<b>Total de l'actif (I à V)</b>	<b>10 274,5</b>	<b>1 819,4</b>	<b>8 455,1</b>	<b>8 378,2</b>

**Passif****(en millions d'euros)**

	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	2 514,3	2 593,5
Écarts de réévaluation	185,7	185,7
Réserve légale	11,6	11,4
Autres réserves		
Report à nouveau	2,4	2,2
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>200,9</b>	<b>239,0</b>
<b>Total</b>	<b>3 031,0</b>	<b>3 148,0</b>
Subventions d'investissement	5,8	5,9
Provisions réglementées	1,9	1,8
<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>3 038,7</b>	<b>3 155,7</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	20,5	13,4
Provisions pour charges	14,0	14,6
<b>Total provisions pour risques et charges (II)</b>	<b>34,5</b>	<b>28,0</b>
<b>DETTES</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Autres emprunts obligataires	3 577,3	3 354,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	536,8	538,0
Emprunts et dettes financières divers	1 029,0	1 049,8
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	27,7	44,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	64,2	60,7
Dettes fiscales et sociales	10,0	7,7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	82,1	82,1
Autres dettes	17,3	17,7
<b>Divers</b>		
Instrumentés dérivés	3,6	4,4
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance	33,8	35,1
<b>Total dettes (III)</b>	<b>5 381,9</b>	<b>5 194,5</b>
<b>Total du passif (I à III)</b>	<b>8 455,1</b>	<b>8 378,2</b>