

ICADE SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
ICADE SA
27 RUE CAMILLE DESMOULINS
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

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 2022, 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 2022 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

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 2.2 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 3 861 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit 46 % 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, etc.) 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 phase de 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 2022 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 critique 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 participations et des créances rattachées (Note 4 de l'annexe aux comptes annuels)
--

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2022, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 284,2 et 573,7 millions d'euros, soit globalement 34% de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant 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 2022, le cabinet Mazars était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la onzième 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

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 8

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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 16 mars 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:
 Lionel Lepetit
0A8D08705ECF404...
Lionel Lepetit

MAZARS

DocuSigned by:
 Gilles MAGNA
0ACA167EB2014A5...
Gilles Magnan

DocuSigned by:
 Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...
Johanna Darmon



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2022

SOMMAIRE

- 1. États financiers comptes annuels..... 3
 - 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 31/12/2022	Valeur nette 31/12/2021
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	3	6,3	1,2	5,0	3,9
Immobilisations corporelles					
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
Total immobilisations corporelles	3	5 588,9	1 728,0	3 861,0	4 198,9
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 343,1	58,9	2 284,2	2 175,6
Créances rattachées à des participations	5.1	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
Total immobilisations financières		3 001,7	75,0	2 926,7	2 796,9
Total actif immobilisé (II)		8 597,0	1 804,3	6 792,7	6 999,7
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		0,8		0,8	0,0
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	101,4	14,0	87,3	82,2
Autres créances	6.1	895,6	1,0	894,6	1 041,4
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	160,3		160,3	0,1
Instruments dérivés	7.1.1	0,0		0,0	0,0
Disponibilités	7.1.2	490,4		490,4	225,0
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		2,1		2,1	1,2
Total actif circulant (III)		1 651,4	15,1	1 636,3	1 350,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,1		13,1	13,9
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	13,0		13,0	13,9
Total de l'actif (I à V)		10 274,5	1 819,4	8 455,1	8 378,2

Passif

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	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>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		200,9	239,0
Total		3 031,0	3 148,0
Subventions d'investissement		5,8	5,9
Provisions réglementées		1,9	1,8
Total capitaux propres (I)	8.3	3 038,7	3 155,7
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques		20,5	13,4
Provisions pour charges		14,0	14,6
Total provisions pour risques et charges (II)	9	34,5	28,0
DETTES			
Dettes financières	7.2		
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
Dettes d'exploitation	6.3		
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
Divers			
Instruments dérivés		3,6	4,4
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		33,8	35,1
Total dettes (III)		5 381,9	5 194,5
Total du passif (I à III)		8 455,1	8 378,2

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	271,2	274,3
Production immobilisée			-
Subventions d'exploitation		0,4	0,2
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		37,4	23,7
Autres produits d'exploitation		85,1	73,8
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		394,1	372,0
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		47,9	52,0
Services extérieurs		59,6	69,5
Impôts, taxes et versements assimilés		47,4	41,3
Salaires et traitements	10.1	4,6	4,5
Charges sociales	10.1	2,0	2,0
Dotations aux amortissements et dépréciations		196,7	188,1
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		3,7	17,3
Dotations aux provisions pour risques et charges		8,3	15,2
Autres charges		14,2	8,8
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		384,4	398,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	9,6	(26,6)
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		182,2	372,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		5,0	4,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		6,0	2,4
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,4	0,2
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		196,6	379,7
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		33,9	23,8
Intérêts et charges assimilés		104,8	121,3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,6	0,3
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		142,3	145,4
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	54,4	234,3
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		64,0	207,6
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,4	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		569,2	68,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-	17,4
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		569,6	85,8
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,4	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		432,3	33,8
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		0,1	20,5
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		432,8	54,6
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	136,7	31,2
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		(0,1)	(0,1)
TOTAL DES PRODUITS		1 160,3	837,5
TOTAL DES CHARGES		959,4	598,5
RÉSULTAT NET		200,9	239,0

2. Annexe aux états financiers

Note 1 . Principaux événements de l'exercice	7
1.1. Contexte économique	7
1.2. Distribution de dividendes.....	7
1.3. Investissements et cessions réalisés	7
1.4. Financements	7
1.5. Restructurations juridiques.....	7
Note 2 . Principes généraux	8
2.1. Textes appliqués	8
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	8
Note 3 . Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	9
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	9
3.2. Investissements de l'exercice	10
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles.....	11
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	13
Note 4 . Titres, revenus des participations et résultat de cession	14
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice.....	14
4.2. Dépréciations des titres de participation	14
4.3. Résultat de cession des titres de participation	15
Note 5 . Financements intra-groupe	16
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	16
5.2. 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 . Instruments 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	23
8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	23
8.2. Détention du capital	23
8.3. Variation des capitaux propres	23
Note 9 . Provisions pour risques et charges	24
Note 10 . Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	25
10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	25
10.2. Effectifs moyens	25
10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants.....	26
10.4. Avantages postérieurs à l'emploi.....	26
10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif.....	27
10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	27
Note 11 . Compte de résultat	29
11.1. Résultat d'exploitation par destination.....	29
11.2. Résultat financier.....	30
11.3. Résultat exceptionnel	30
11.4. Impôt sur les résultats	31
Note 12 . Engagements hors bilan	32
12.1. Engagements donnés.....	32
12.2. Engagements reçus.....	32
Note 13 . Autres informations	33
13.1. Événements postérieurs à la clôture	33
13.2. Parties liées.....	33
13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	33
13.4. Tableau des filiales et participations.....	34

Note 1 . Principaux événements de l'exercice

1.1. Contexte économique

Les états financiers au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19, accentué par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré, de surcroît, de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie de l'activité de la société et de ses filiales, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, la Société s'adapte au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissements de la Société.

La Société a également mis en place un plan de sobriété énergétique de ses immeubles et a répercuté, quand cela était possible, la hausse de ses coûts à travers l'indexation de ses loyers.

1.2. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 22 avril 2022 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 4,20 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ le versement d'un acompte de 2,10 euros par action en numéraire, le 2 mars 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus ; et
- ◆ le versement du solde, soit 2,10 euros par action, intervenu le 6 juillet 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus,

1.3. Investissements et cessions réalisés

Les principaux investissements de l'exercice s'élèvent à 251 millions d'euros et ont principalement porté sur des opérations en cours tel que décrit dans la note 3.2.

La poursuite du plan d'arbitrage initié en 2021 s'est traduite par des cessions pour 556 millions d'euros portant principalement sur les immeubles Gambetta à Paris, Millénaire 4 à Aubervilliers ou Axe 13 à La Défense réalisant une plus-value de 129 millions d'euros (Cf note 3.4).

Parallèlement, la cession des logements résiduels s'est poursuivie par la signature d'un protocole d'accord visant à céder l'intégralité de ce portefeuille à horizon fin 2023. Une première tranche a été cédée en 2022.

1.4. Financements

- ◆ Le 19 janvier 2022, Icade a procédé à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00%.

Par ailleurs, Icade a procédé à un remboursement anticipé d'une souche de son emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2023, pour un montant de 279,2 millions d'euros, pour lequel un montant associé de 15,2 millions d'euros de pénalités a été versé.

- ◆ Enfin, Icade a souscrit des nouvelles lignes de financement pour 200,0 millions d'euros suite à des remboursements anticipés pour un montant identique;

1.5. 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 MORIZET	22/04/2022	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 22/04/2022)	31/05/2022	31/05/2022	Mali de 0,3 millions d'euros

Note 2 .Principes généraux

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2022 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont fait l'objet d'un premier arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 17 février 2023 et d'un second arrêté le 13 mars 2023 afin d'y inclure la note relative aux événements postérieurs à la clôture. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2021 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 économique décrit en § 1.1 générant un climat d'incertitude et de volatilité sur les perspectives économiques et financières. La Société a tenu compte des informations fiables dont elle disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2022.

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.

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

PRINCIPES COMPTABLES

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.

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 no 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 ».

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebuts	Virement de poste à poste	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	-	-	1,2
Autres immobilisations incorporelles	3,9	-	1,2	-	-	5,0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5,1	-	1,2	-	-	6,3
Terrains	979,0	-	37,2	(102,5)	-	913,6
Constructions	2 277,0	-	25,8	(162,8)	16,0	2 156,0
Installations et agencements	1 534,1	-	4,4	(128,9)	72,3	1 482,0
Autres immobilisations corporelles	877,8	-	-	(117,1)	-	760,7
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	<i>412,5</i>	-	-	<i>(83,8)</i>	-	<i>328,6</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>464,2</i>	-	-	<i>(32,3)</i>	-	<i>432,0</i>
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	182,6	-	183,2	(0,9)	(88,3)	276,6
Avances sur immobilisations corporelles	0,0	-	(0,0)	-	-	0,0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 850,5	-	250,6	(512,2)	0,0	5 588,9
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 855,6	-	251,8	(512,2)	0,0	5 595,2

Au titre de l'exercice 2022, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1,0 million 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

PRINCIPES COMPTABLES

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 ».

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.

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.

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2022
Bureaux	67,4	8,3	59,3	39,8	174,8
Parcs d'affaires	-	-	34,4	35,8	70,3
Autres actifs immobiliers	-	-	-	5,7	5,7
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	67,4	8,3	93,7	81,3	250,8
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	1,2	1,2
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	67,4	8,3	93,7	82,5	251,9

Les acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation et en VEFA pour un montant de 75,7 millions d'euros concernent les immeubles Défense-Parc à La défense et Grand Central à Marseille.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Edenn à La Défense et Jump à Saint-Denis.

Les autres investissements d'un montant de 81,3 millions d'euros portent majoritairement sur :

- ◆ des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 34,6 millions d'euros ;
- ◆ des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 30,8 millions d'euros ;
- ◆ des mesures d'accompagnement pour 4,2 millions d'euros, des honoraires internes sur actifs en exploitation pour 7,3 millions d'euros et des honoraires de commercialisation pour 1,2 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC no 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			
	« 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 ».

Actifs incorporels

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable.

Pour les immobilisations incorporelles représentatives de droits immobiliers, les dépréciations sont déterminées 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.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

Le Règlement ANC no 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.

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

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, la valeur actuelle correspond au prix d'acquisition acte en main inscrit en comptabilité..

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	(1,2)	-	(0,0)	-	-	(1,2)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,2)	-	(0,0)	-	-	(1,2)
Terrains	(95,0)	-	(32,2)	0,0	-	(127,2)
Constructions	(634,7)	-	(60,7)	34,6	0,9	(659,9)
Installations et agencements	(744,3)	-	(79,5)	57,9	(0,9)	(766,8)
Autres immobilisations corporelles	(175,9)	-	(20,4)	23,8	-	(172,5)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	<i>(7,1)</i>	-	<i>(1,1)</i>	<i>0,1</i>	-	<i>(8,1)</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>(167,7)</i>	-	<i>(19,3)</i>	<i>22,6</i>	-	<i>(164,3)</i>
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(1,6)	-	-	-	-	(1,6)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 651,5)	-	(192,7)	116,3	-	(1 728,0)
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	(1 652,8)	-	(192,7)	116,3	-	(1 729,2)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 202,8	-	59,1	(395,9)	0,0	3 866,0

Fin 2022, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 154,5 millions d'euros contre 121 millions d'euros au 31 décembre 2021. La dotation nette des dépréciations de 33,5 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux de l'ouest parisien pour 32 millions d'euros.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

RESULTAT DE CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession des actifs immobiliers	556,3	7,8
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(396,7)	(5,9)
Coûts de cession	(30,2)	(0,2)
RESULTAT DE CESSION	129,4	1,7
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	129,4	1,7

En 2022, le résultat de cession d'actifs immobiliers concerne principalement des immeubles de bureaux situés à Paris, La défense et Aubervilliers.

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

PRINCIPES COMPTABLES

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais d'acquisition.

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 sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction de l'actif net réévalué, 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.

Concernant les titres des sociétés foncières, l'actif net réévalué intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants, et diminuées le cas échéant de la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

Dans le cas particulier des titres de participation Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère.

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.

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)	31/12/2021	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2022	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 068,9	(10,2)	142,5	(10,9)	2 190,2	132,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	18,2	-	-	(0,4)	17,8	0,3
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 222,2	(10,2)	142,5	(11,3)	2 343,1	133,0

En 2022, Icade a racheté les parts d'un partenaire de la société Future Way et procédé à un échange de titres Oriantz contre des titres Factor E. Après cette opération, Icade détient 100% des titres Oriantz et 52,75% de Future Way.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 130,2 millions d'euros dans les sociétés Icade Santé et l'OPPCI Icade Healthcare Europe.

L'effet des fusions et apports pour 10,2 millions d'euros correspond à la restructuration juridique portant sur la société Icade Morizet.

La diminution de 11,3 millions d'euros provient principalement de la cession des titres des sociétés Factor E et Boutiques Premium et de la réduction de capital de Bassin Nord.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation

(en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2022
Sociétés foncières consolidées	46,6	(1,1)	17,6	(4,1)	58,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	(0,0)	-
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	46,6	(1,1)	17,6	(4,1)	58,9

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RESULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession des titres de participation	12,7	60,5
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(5,0)	(22,8)
Coûts de cession	(0,4)	(4,8)
RESULTAT DE CESSION	7,3	32,8
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	7,3	32,8

En 2022, les cessions de titres de participation portent principalement sur les sociétés Factor E et Boutiques Premium.

Note 5 . Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

PRINCIPES COMPTABLES

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.

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2022	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	435,7	-	51,9	(79,7)	407,9	6,0
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,4	-	65,4	-	165,8	1,9
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES A DES PARTICIPATIONS	536,1	-	117,3	(79,7)	573,7	7,9
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	718,3	-	36,1	(156,7)	597,8	10,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	220,5	-	33,9	(13,3)	241,2	4,9
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	938,8	-	70,1	(169,9)	839,0	15,8
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	41,5	-	4,4	(29,2)	16,8	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	41,5	-	4,4	(29,2)	16,8	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	980,4	-	74,5	(199,1)	855,7	15,8

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- ◆ le financement des opérations de développement pour un montant global de 117,3 millions d'euros concernant les sociétés Orianz, Icade Promotion et IP2T ;
- ◆ les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 79,7 millions d'euros concernant les sociétés, 68 Victor Hugo, Icade Morizet, Icade Santé, Le Tolbiac, Arcade, Novadis, Pointe Métro 1.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- ◆ le financement des opérations de développement pour un montant global de 70,1 millions d'euros concernant principalement les sociétés, Messine Participations, Icade 3.0, Stratège, Quinconces Tertiaire, Quinconces Activité, Icade Promotion, Urbain des Bois.
- ◆ les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 169,9 millions d'euros concernant principalement les sociétés, Terrasse Bellini, Cycle-up, Lafayette, Orianz, Factor E, Immobilier hôtels, Icade Healthcare Europe, Icade Promotion, IP1R, IP3M LOGT.

5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	Charges d'intérêt 2022
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	148,0	(11,9)	293,3	(28,1)	401,3	1,3
Sociétés de promotion immobilière consolidées	4,8	-	2,6	(3,6)	3,7	0,0
Sociétés non consolidées	1,3	-	0,0	-	1,3	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	154,1	(11,9)	295,9	(31,8)	406,2	1,4
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	16,2	-	14,1	(5,1)	25,2	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	16,2	-	14,1	(5,1)	25,2	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	170,3	(11,9)	309,9	(36,8)	431,4	1,4

Les variations des comptes courants des sociétés foncières s'élèvent à 253,2 millions d'euros et concernent principalement les sociétés Icade Morizet, Icade Rue des Martinets, Icade Santé, Icade Management, New way, Arcade et Novadis.

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

PRINCIPES COMPTABLES

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.

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.

6.1. Échéances des actifs

(en millions d'euros)	31/12/2022					31/12/2021
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	573,7	57,8	376,2	139,7	2,0	536,1
Autres titres immobilisés	1,9	1,9	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,3
Autres immobilisations financières	82,7	47,6	0,2	34,9	-	91,0
<i>dont actions propres</i>	33,9			33,9		39,1
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE	658,6	107,4	376,5	174,8	2,0	627,4
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	0,8	0,8			-	0,1
Créances clients	101,4	101,4			81,8	122,3
Créances sociales et fiscales	28,3	28,3	-	-	0,0	43,2
Groupe et associés	855,7	855,7			3,8	980,4
Débiteurs divers	11,6	11,6			-	19,7
Instruments financiers	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0
Charges constatées d'avance	2,1	2,1			-	1,2
ACTIF CIRCULANT	999,9	999,9	0,0	-	85,7	1 166,8
CHARGES A REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	26,1	6,1	16,5	3,6	-	27,8
TOTAL DES CREANCES	1 684,6	1 113,3	392,9	178,4	87,7	1 822,1

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 7,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT

(en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions et apports			Autres mouvements	31/12/2022	Créances irrécouvrables
		Dotations	Reprises				
Actions propres	5,7	-	11,9	(1,9)	-	15,6	
Dépôts de garantie	0,4	-	0,1	(0,1)	-	0,4	
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6,1	-	12,0	(2,0)	-	16,1	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	
Créances clients	40,1	-	3,7	(29,8)	-	14,0	(2,6)
Autres créances	1,8	-	0,0	(0,8)	-	1,0	
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	42,0	-	3,7	(30,6)	-	15,1	(2,6)

6.3. Échéances des passifs

(en millions d'euros)	31/12/2022					dont charges à payer et intérêts courus	31/12/2021
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans			
Autres emprunts obligataires	3 577,3	27,3	1 850,0	1 700,0	27,3	3 354,2	
Ornane	-	-	-	-	-	-	
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 577,3	27,3	1 850,0	1 700,0	27,3	3 354,2	
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-	
Emprunts auprès des établissements de crédit	536,2	0,3	310,9	225,0	0,1	537,7	
Soldes créditeurs de banque	0,6	0,6	-	-	-	0,3	
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENT DE CREDIT	536,8	1,0	310,9	225,0	0,1	538,0	
Autres emprunts	553,1	553,0	0,1	-	0,0	834,1	
Dépôts et cautionnements reçus	44,5	0,2	-	44,3	-	45,4	
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	
AUTRES EMPRUNTS	597,6	553,2	0,1	44,3	0,0	879,5	
Compte courants Groupe	405,0	405,0	-	-	-	154,1	
Autres dettes Groupe	26,4	26,4	-	-	-	16,2	
GROUPE ET ASSOCIES	431,5	431,5	-	-	-	170,3	
Avances et acomptes reçus sur commandes	27,7	27,7	-	-	-	44,9	
Fournisseurs et comptes rattachés	64,2	64,2	-	-	-	60,7	
Dettes sociales et fiscales	10,0	10,0	-	-	1,0	7,7	
Fournisseurs d'immobilisations	82,1	82,1	-	-	-	82,1	
Autres dettes	17,3	17,3	-	-	-	17,7	
DETTES D'EXPLOITATION	201,4	201,4	-	-	1,0	213,0	
Instruments financiers et dérivés	3,6	0,8	2,7	0,0	-	4,4	
Produits constatés d'avance	33,8	33,8	-	-	-	35,1	
TOTAL DES DETTES	5 381,9	1 248,9	2 163,7	1 969,3	28,4	5 194,5	

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 . Instruments financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

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.

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Notionnels des contrats de couverture

(en millions d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	Juste valeur au 31/12/2022	Charges et produits d'intérêts
Swaps	250,0	-	-	250,0	54,9	(0,7)
Swaps à effet différé	125,0	-	-	125,0	23,0	-
Options de taux caps	-	-	-	-	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX	375,0	-	-	375,0	77,9	(0,7)
Échéance inférieure à un an	-	-	-	-	-	-
Échéance entre un et cinq ans	-	-	-	-	-	-
Échéance supérieure à cinq ans	375,0	-	-	375,0	-	-

L'étalement des soultes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés ci-dessus. Au 31 décembre 2022, les soultes reçues sur instruments dérivés débouclés s'élèvent à 3,6 millions d'euros.

7.1.2. Trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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.

TRESORERIE

(en millions d'euros)	31/12/2022			
	31/12/2022	31/12/2021	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,5)
OPCVM monétaires	160,2	-	-	0,4
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	0,1	0,1	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	160,3	0,1	-	(0,2)
Comptes à terme ou dépôts à terme	72,2	85,1	0,3	-
Soldes débiteurs de banque	418,2	139,8	1,3	-
DISPONIBILITES	490,4	225,0	1,7	-
TOTAL TRESORERIE	650,7	225,0	1,7	(0,2)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2022
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	7,5	2,3	(1,6)	(0,1)	8,1
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	6,4	0,9	(1,5)	(0,7)	5,1
Frais sur autres emprunts	-	-			-
CHARGES A ETALER SUR EMPRUNTS	13,9	3,2	(3,1)	(0,8)	13,1
Primes de remboursement des obligations	13,9	2,2	(2,9)	(0,2)	13,0
TOTAL DES CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	27,8	5,3	(6,0)	(1,0)	26,1

Les frais, commissions et primes relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élevaient en 2022 à 4,4 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

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.

7.2.1. Évolution des dettes financières

DETTE FINANCIERE (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2022	Dont dettes		Charges d'intérêts
							à taux fixe	à taux variable	
Emprunts obligataires	3 354,2	-	500,0	(279,2)	2,3	3 577,3	3 577,3	-	(48,5)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 354,2	-	500,0	(279,2)	2,3	3 577,3	3 577,3	-	(48,5)
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	537,7	-	200,0	(201,5)	0,1	536,2	286,2	250,0	(7,8)
Soldes créditeurs de banques	0,3	-	-	-	0,3	0,6	-	-	0,0
EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	538,0	-	200,0	(201,5)	0,4	536,8	286,2	250,0	(7,8)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	-	(0,0)
Billets de trésorerie	834,0	-	553,0	(834,0)	-	553,0	553,0	-	0,3
Dépôts et cautionnements reçus	45,4	-	-	-	(0,9)	44,5	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS	879,5	-	553,0	(834,0)	(0,9)	597,6	553,1	-	0,3
Comptes courants Groupe	154,1	-	-	-	252,1	406,3	-	406,3	-
Autres dettes Groupe	16,2	-	-	-	9,0	25,2	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIES	170,3	-	-	-	261,2	431,5	-	406,3	-
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	4 942,0	-	1 253,0	(1 314,8)	262,9	5 143,2	4 416,6	656,3	(55,9)

(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 236,1 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 *Green bond* pour 500,0 millions d'euros, maturité 8 ans et coupon annuel de 1,0 % ;
- ◆ le remboursement anticipé de la souche obligataire d'un nominal de 300,0 millions d'euros, à taux fixe de 3,75% et à échéance initiale au 29 septembre 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros ;
- ◆ la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 281,0 millions d'euros (dont 553,0 millions d'euros d'augmentation et 834,0 millions d'euros de diminution) ;

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

- ◆ la souscription de nouvelles lignes de financement pour 200,0 millions d'euros et des remboursements anticipés pour 200,0 millions d'euros ;
- ◆ l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 1,6 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 31/12/2021 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2022 (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)	-	(2,5)
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	(9,8)
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625%	In fine	600,0			600,0	(3,8)
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	1,000%	In fine		500,0		500,0	(4,8)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 850,0			3 329,2	500,0	(279,2)	3 550,0	(48,5)

Note 8 .Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20%	29 885 063	39,20%
Groupe Crédit Agricole Assurances (a)	14 565 910	19,11%	14 565 910	19,11%
Public	31 079 420	40,77%	31 032 975	40,71%
Salariés	247 472	0,32%	213 043	0,28%
Autodétention	456 679	0,60%	537 554	0,71%
TOTAL	76 234 545	100,00%	76 234 545	100,00%

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2022.

Au 31 décembre 2022, 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

PRINCIPES COMPTABLES

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.

CAPITAUX PROPRES (en millions d'euros)	31/12/2021	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2022
		Réserves	Dividendes		
Capital	116,2	-	-	-	116,2
Primes d'émission	1 552,4	-	-	-	1 552,4
Primes de fusion	834,7	-	(79,3)	-	755,4
<i>dont boni de fusion</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	-	0,3	-	11,6
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	2,2	-	0,2	-	2,4
Résultat de l'exercice précédent	239,0	-	(239,0)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	200,9	200,9
TOTAL	3 148,0	-	(317,8)	200,9	3 031,0
Subventions d'investissement	5,9	-	-	(0,1)	5,8
Provisions réglementées	1,8	-	-	0,1	1,9
CAPITAUX PROPRES	3 155,7	-	(317,8)	200,9	3 038,7

Note 9 . Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en millions d'euros)	Nature	31/12/2021	Fusions Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2022
Risques filiales	Fin.	-	-	1,2	-	-	1,2
Risques fiscaux	Excep.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	13,4	-	8,3	(0,9)	(1,5)	19,3
PROVISIONS POUR RISQUES		13,4	-	9,5	(0,9)	(1,5)	20,5
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1,9	-	-	(0,6)	-	1,3
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	-	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	12,7	-	-	-	-	12,7
PROVISIONS POUR CHARGES		14,6	-	-	(0,6)	-	14,0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		28,0	-	9,5	(1,5)	(1,5)	34,5

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 2022 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

PRINCIPES COMPTABLES

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,0	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,0	0,1
Salaires	(4,5)	(4,5)
Charges sociales	(2,0)	(2,0)
Charges fiscales sur salaires	(0,5)	(0,4)
CHARGES DE PERSONNEL	(7,0)	(6,9)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(7,0)	(6,8)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	10,2	10,8
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,2	10,8

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

Indemnités éventuelles

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Icade - membres du Comité exécutif	0,7	0,7
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	0,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1,9	2,2
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1,9	2,2
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	-
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	(0,6)	(0,1)
Étalement du coût des services passés	J	0,0	-
Gains actuariels de l'exercice	K	(0,1)	(0,3)
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,6)	(0,3)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,3	1,9
Actif de couverture		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	0,0	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,3	1,9

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2022 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 : 3,08 au 31 décembre 2022 et 0,91 % au 31 décembre 2021.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes-femmes :
tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022,
tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021 ;
- ◆ âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

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

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

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

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

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunérations versées	3,6	3,9
Rétributions des administrateurs	0,5	0,6
TOTAL	4,1	4,5

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 2022 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 2022 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2022 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
			Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2022	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2022	Dont exerçables à la fin de la période	
Plan 2012	^(c) 02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	-	6 985	6 985	
Plan 2013	^{(c)(d)} 23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	-	13 759	13 759	
Plan 2014	^{(c)(d)} 12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237	
TOTAL PLANS							30 981	-	-	30 981	30 981	
Prix moyen d'exercice par action (en euros)								83,28			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 2022 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1er janvier 2022			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2022		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan (a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2-2018 ^(b)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(b)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	-	2 715	-	-	-	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(c)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	29 760	60	-	-	26 250	(3 510)	-	26 310	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	62 640	136	62 640	-	54 429	(8 211)	-	54 565	-
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	-	1 649	-	1 649
Plan 1-2022 ^(e)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	-	-	-	44 880	(40)	(3 680)	41 160	40	(e) -
Plan 2-2022 ^(f)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	-	-	-	97 982	-	(7 196)	90 786	-	90 786
TOTAL					94 049	20 143	64 289	142 862	80 639	(22 597)	133 595	100 862	92 435

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

(b) 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, pouvait être majorée de 15% en cas de surperformance.

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

(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.

(f) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45% au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15% à la réduction d'émission de CO2 mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution, pourra être majorée de 15% en cas de surperformance.

Note 11 .Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

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.

11.1.1.Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	252,5	253,5
<i>dont Bureaux</i>	149,6	152,3
<i>dont Parcs d'Affaires</i>	92,5	91,3
<i>dont Logements</i>	2,2	2,4
<i>dont Autres Actifs</i>	8,2	7,5
Prestations de services de nature immobilière	6,6	13,1
Prestations de nature administrative et comptable	11,8	7,4
Refacturation des personnels mis à disposition	-	-
Prestations diverses	0,3	0,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	271,2	274,3

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)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	252,5	253,5
Charges du foncier	(1,9)	(1,8)
Charges locatives récupérables non récupérées	(24,2)	(18,4)
Charges des immeubles non récupérables	(2,5)	(12,6)
LOYERS NETS	223,9	220,7
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(40,1)	(51,1)
RESULTATS DIVERS	0,0	0,0
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(158,4)	(165,0)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,9)	(3,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(33,5)	(16,5)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(4,1)	(7,5)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	25,8	(3,6)
RESULTAT D'EXPLOITATION	9,6	(26,6)

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 252,5 millions d'euros en 2022, soit une diminution de 1 million à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- ◆ livraisons des opérations de développement pour 15,5 millions d'euros, (Fresk à Issy-les-Moulineaux, Origine à Nanterre ou Défense 4) ;

- ◆ acquisitions pour 2,3 millions d'euros (Prairial et Défense Parc);
- ◆ compensées par les actifs en développement (projet Rhodia sur le Parc des Portes de Paris, Edenn à La Défense ou Cologne à Rungis) pour -3,9 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	133,0	142,6
Produits financiers liés aux participations	23,7	19,4
Charges financières liées aux participations	(1,4)	(0,0)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(12,7)	(19,3)
RESULTAT FINANCIER LIE AUX PARTICIPATIONS	142,6	142,7
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1,7	0,7
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	1,1	2,4
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3,4	0,2
Charges d'intérêts sur dettes financières	(55,9)	(54,9)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(1,3)	(3,3)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(3,6)	(0,2)
Amortissements des primes ou décôtes sur actifs et passifs financiers	(3,1)	(3,4)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(57,7)	(58,5)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(3,7)	(5,1)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(14,8)	(14,4)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	1,4	(19,7)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(11,9)	(1,1)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(1,2)	-
Autres produits et charges financiers	(0,3)	190,2
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(30,6)	150,0
RESULTAT FINANCIER	54,4	234,3

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 141,3 millions d'euros (dont 122,3 millions d'euros versés par Icade Santé) contre 120,7 millions d'euros en 2022.

En 2022, les autres produits et charges financiers comprennent notamment :

- ◆ le mali de fusion comptabilisé sur la TUP de la SCI Icade Morizet pour 0,3 millions d'euros;
- ◆ une pénalité de remboursement anticipé pour 15,2 millions d'euros suite au remboursement anticipé de la souche obligataire 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros.

En 2021, les autres produits et charges financiers comprenaient :

- ◆ les bonis de fusion comptabilisés sur les TUP de SCI PDM1 et d'Icade Léo Lagrange pour respectivement 132,8 et 57,7 millions d'euros;
- ◆ le coût de débouclage anticipé de 200 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.

11.3. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de cession d'actifs immobiliers	129,4	1,7
Résultat de cession des titres de participation	7,3	32,8
Quote-part de subventions	0,1	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(0,1)	(3,1)
Autres produits et charges exceptionnels	0,0	(0,3)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	136,7	31,2

En 2022, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 129,4 millions d'euros et par la cession de titres de participation pour 7,3 millions d'euros.

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

11.4. Impôt sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

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.

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'ICade s'élève au 31 décembre 2022 à - 13,4 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2022.

Le poste « Impôts sur les résultats » de - 0,1 million d'euros est un crédit d'impôt pour abandon de loyer.

Note 12 .Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
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	454,4	255,0
Avances consenties aux filiales non utilisées	202,2	-
Hypothèques	225,0	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,1	11,3
Nantissements des titres	0,3	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	15,8	18,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	298,5	331,7
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	71,2	91,3
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	152,3	198,7
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	37,1	4,7
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :		
Locations simples : loyers minimaux à payer	33,0	34,8
Garanties à première demande données	-	1,4
Autres engagements donnés	5,0	0,8

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-
Engagements liés au financement	1 680,0	1 775,0
Lignes de crédit non utilisées	1 680,0	1 775,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 268,2	1 425,1
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :		
Locations simples - loyers minimaux à recevoir	959,7	1 064,2
Promesses d'achat reçues - Foncière - immobilisations corporelles	37,1	4,7
Promesses de ventes reçues - Foncière - immobilisations corporelles	152,3	196,0
BEFA - engagements reçus	77,6	77,6
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration		-
Garanties bancaires reçues - travaux	1,7	41,0
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	2,5	2,6
Autres engagements reçus	18,1	18,6
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçus :		
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	19,3	20,4
Autres avals et cautions reçus	0,0	-

Note 13 . Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

En date du 13 mars 2023, le Conseil d'administration du groupe Icade a approuvé la signature d'un accord d'exclusivité entre Icade et Primonial REIM en vue de la cession de la totalité de son exposition dans la Foncière Santé à horizon 2025 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

L'opération serait articulée en trois étapes :

- L'étape 1 consisterait en la cession par Icade SA d'un bloc de contrôle de plus de 64 %¹ de sa participation dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros au plus tard fin juillet 2023 et par le remboursement du compte courant Icade Santé de 50 millions. A la date de closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille ;
- A l'issue de cette étape et jusqu'à fin 2025, plusieurs dispositions permettront d'organiser la cession du solde de la participation d'Icade SA dans Icade Santé ;
- La dernière étape consisterait en la cession du portefeuille IHE via un mandat de commercialisation confié à Primonial REIM. Les produits de cession serviraient en priorité au remboursement du compte courant d'actionnaire Icade pour un montant de 327 millions d'euros. Le solde serait distribué aux actionnaires d'IHE soit un montant représentant 336 millions d'euros pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31 décembre 2022.

En conséquence, dès la réalisation de l'étape 1, le groupe n'exercerait plus le contrôle sur la Foncière Santé qui ne serait plus consolidée dans le groupe Icade.

13.2. Parties 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 %	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	93,8%	97,5%	0,4	0,4	94,1%	94,9%
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	6,2%	2,5%	0,0	0,0	5,9%	5,1%
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).

¹ Après retraitement du dividende 2022

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							
SAS	ICADE SANTE	607 644	950 303	58	1 188 615	1 188 615	50 000			303 261	140 440	122 274	2022
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	502 868	21 430	59	286 575	286 575		325 986		26 896	16 272	5 730	2022
SAS	TOUR EQHO	171 405	(9 010)	51	157 379	127 047				25 416	(4 432)	-	2022
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	8 950	100	116 594	116 594	76 509	37 708	-	22 412	8 950	-	2022
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	3 321	100	113 972	113 972				5 717	2 892	4 170	2022
SCI	POINTE METRO 1	13 955	10 596	100	52 878	51 706	50 000			8 786	3 921	3 122	2022
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(2 971)	33	37 179	37 179		11 547		8 450	720	-	2022
SCI	DU BASSIN NORD	48 913	(2 176)	50	45 274	34 425			-	9 558	(22 112)	4 372	2022
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	8 820	100	34 388	34 388		75 975	-	2 164	64	-	2022
SCI	LE TOLBIAC	22 938	1 328	100	22 938	22 938	4 741	2 048	-	2 734	1 328	-	2022
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				37 978	-	-	2022
SCI	NEW WAY	6 200	1 170	100	15 295	15 295		20 091		2 709	1 170	-	2022
SAS	ICADE TMM	13 200	(4 097)	100	13 200	13 200		17 870		1 794	(217)	-	2022
SCI	BATI GAUTIER	1 530	2 560	100	11 497	11 497		2 895	-	3 157	2 560	-	2022
SCI	ORIANZ	10	1 735	100	11 333	11 333	51 625			5 100	835	-	2022
SNC	LES BASSINS A FLOTS	10 100	483	99	10 155	10 155		11 506		2 362	483	-	2022
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(395)	51	5 802	5 802		7 522		-	(395)	-	2022
SAS	IHE GESUNDHEIT	1 020	30 162	10	3 822	3 822				5 268	(823)	216	2022
SCI	IMMOBILIER HOTELS	1	8 307	77	2 788	2 788		17 696		4 698	377	197	2022
SAS	IHE COTTBUS	30	1 776	10	2 117	2 117				1 318	932	118	2022
SAS	IHE NEURUPPIN	30	895	10	1 717	1 717				758	596	73	2022
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(292)	100	1 650	1 650				-	(292)	-	2022
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	2 227	10	1 437	1 437				1 404	696	115	2022
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	465	10	1 412	1 412				576	424	39	2022
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(20 091)	100	1 400	1 400		3 150		4 583	(1 174)	-	2022
SAS	IHE ERKNER	1 000	347	10	1 351	1 351				404	308	23	2022
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	474	10	1 330	1 330				631	432	40	2022
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	844	10	1 401	1 272				846	702	79	2022
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	808	10	1 825	1 244				1 041	805	83	2022
SCI	FUTURE WAY	2	(404)	53	1 057	1 057		20 507		4 210	40	-	2022
SAS	IHE KLAUSA	25	625	10	1 014	1 014				546	426	53	2022
SAS	IHE BELZIG	26	2 694	10	964	964				674	432	38	2022
SAS	IHE FRIEDLAND	25	369	10	899	899				609	366	44	2022
SCI	QUINCONCES ACTIVITES	1 707	(79)	51	870	870		2 228		-	(79)	-	2022
SAS	IHE KYRITZ	1 000	462	10	1 443	842				448	311	46	2022
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	120	10	789	789				934	117	12	2022
SAS	IHE HENNIGSDORF	26	3 606	10	646	646				336	169	18	2022
SAS	BRN GRUNDBESITZ	25	(497)	10	556	556				707	(131)	-	2022
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT MBH	25	1 047	10	524	524				737	506	66	2022
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	237	10	443	443				337	158	29	2022

• 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	IHE AUENWALD	25	139	10	383	383				243	137	18	2022
SAS	TGH GRUNDBESITZ	25	(606)	10	298	275				-	(322)	-	2022
SAS	IHE LICHTENBERG	25	141	10	169	169				619	139	22	2022
SCI	LAFAYETTE	2	(5 957)	55	95	95		16 630		1 715	(6 291)	-	2022
SCI	STRATEGE	2	(10 736)	55	84	84		17 690		-	(10 955)	-	2022
SCI	BSP	10	21	99	10	10				1 267	262	-	2022
SNC	ARCADE	1	(4 439)	99	1	1	70 281			5 642	(4 439)	-	2022
SNC	NOVADIS	1	2 200	99	1	1	103 492	2 178		9 195	2 200	-	2022
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(697)	51	1	1		3 576		1 840	(146)	-	2022
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	-	45	-	-		40		-	-	36	2021
SAS	IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	-	3 856	100	-	-				-	751	-	2021
SA	CYCLE UP	3 036	(4 510)	32	1 500	-				1 947	(2 325)	-	2022
SASU	ICADE 3,0	5 930	(6 695)	100	9 900	-		4 234		4 348	(2 626)	-	2022
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 190 211	2 131 266	406 648	601 077					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	167 738	100	135 089	135 089	127 000	236 551		380 294	6 865	-	2021
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIERE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉS					135 089	135 089	127 000	236 551					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	54 239	2 344	37	17 741	17 741					824	-	2021
SCI	LA SUCRIÈRE	5	33	99	4	4					(1)	-	2020
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1					-	-	2021
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	10 407	33	-	-		1			10 407	312	2021
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					17 746	17 746	-	1	-				
TOTAL					2 343 046	2 284 101	533 648	837 629					