

PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION

DE LA SOCIETE HOLDCO SIIC

PAR

LA SOCIETE ICADE

Handwritten signature and checkmark.

En date du 30 mars 2016

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. La société **Icade**, société anonyme, au capital de 112.966.652,03 euros, dont le siège social est situé 35 rue de la Gare – 75019 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 582 074 944,

représentée par M. Olivier Wigniolle, directeur général, dûment habilité aux fins des présentes et autorisé à cet effet par une décision du Conseil d'Administration en date du 30 mars 2016,

(ci-après dénommée « **Icade** » ou la « **Société Absorbante** »)

d'une part,

ET

2. La société **HoldCo SIIC**, société par actions simplifiée, au capital de 24.327.800 euros, dont le siège social est situé 56 rue de Lille – 75007 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 538 593 088,

représentée par Mme Virginie Fernandes, présidente, dûment habilitée aux fins des présentes et autorisée à cet effet par une décision du comité de surveillance en date du 30 mars 2016,

(ci-après dénommée « **HoldCo SIIC** » ou la « **Société Absorbée** »)

d'autre part,

La Société Absorbante et la Société Absorbée sont ci-après désignées les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE EXPOSE, DECLARE ET CONVENU CE QUI SUIT

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DE
HOLDCO SIIC PAR ICADE**

I

CARACTERISTIQUES DES SOCIETES

MOTIFS ET BUTS DE L'OPERATION DE FUSION

COMPTES UTILISES POUR ETABLIR LES MODALITES DE LA FUSION

PRINCIPES DE VALORISATION

OPERATIONS INTERVENUES OU A INTERVENIR CONCERNANT LES SOCIETES

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A.** Icade est une société foncière dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris. Son principal actionnaire (à hauteur de 51,94%¹) est la société HoldCo SIIC, elle-même détenue par la Caisse des dépôts et consignations (« **Caisse des Dépôts** ») à hauteur de 75,07%, et Groupama, par l'intermédiaire de Groupama Gan Vie (« **Groupama** »), à hauteur de 24,93%.

HoldCo SIIC est une société par actions simplifiée, spécifiquement constituée en 2011 par la Caisse des Dépôts dans le cadre des accords conclus, en décembre 2011, entre la Caisse des Dépôts et Icade d'une part, et Groupama d'autre part, ayant conduit au rapprochement d'Icade et de la société SILIC, société d'investissements immobiliers alors cotée sur le marché Euronext Paris et dont Groupama était l'actionnaire de référence.

Dans le cadre de ces accords, la Caisse des Dépôts a apporté à HoldCo SIIC en décembre 2011 la totalité des actions qu'elle détenait dans Icade. Groupama a pour sa part apporté, en deux temps, ses actions SILIC. Par la suite, Icade a déposé une offre publique d'échange sur les titres SILIC suivie de la fusion par absorption de SILIC par Icade en décembre 2013.

A l'issue de ces opérations de rapprochement, définitivement réalisées au 31 décembre 2013, HoldCo SIIC détient 51,94%² du capital d'Icade (le solde étant détenu par le public, le Groupe Crédit Agricole, les salariés et par la société elle-même).

La société HoldCo SIIC ne détient aucun autre actif immobilisé que les actions d'Icade.

- B.** Les actionnaires de HoldCo SIIC, la Caisse des Dépôts et Groupama, ont manifesté leur intention de simplifier et de clarifier la structure de détention des titres Icade, en les conduisant à devenir directement actionnaires d'Icade. A l'issue de l'opération, la Caisse des Dépôts détiendrait environ 39% du capital d'Icade et Groupama en détiendrait environ 13%, sans que le patrimoine, l'objet ni l'activité d'Icade ne soient modifiés par cette opération.

La Caisse des Dépôts et Groupama ont ainsi annoncé, le 21 décembre 2015, leur projet de simplification de l'actionnariat d'Icade, par voie d'une fusion par absorption de HoldCo SIIC par Icade (la « **Fusion** »).

¹ Données au 29 février 2016.

² Données au 29 février 2016.

En rémunération de la Fusion, les deux associés de HoldCo SIIC se verront attribuer des actions nouvelles d'Icade.

C. C'est dans ce cadre, qu'à la requête conjointe des Parties, Mme Isabelle de Kerviler et M. Didier Kling ont été désignés par ordonnance du président du tribunal de commerce de Paris en date du 26 janvier 2016, en qualité de commissaires à la fusion avec pour mission :

- de vérifier que les valeurs relatives attribuées aux actions d'Icade et de HoldCo SIIC sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable ;
- d'établir sous leur responsabilité, un rapport écrit sur les modalités de la Fusion, conformément aux dispositions de l'article L. 236-10 du Code de commerce ;
- d'apprécier sous leur responsabilité la valeur des apports que se propose d'effectuer HoldCo SIIC à Icade au titre de la Fusion et, le cas échéant, des avantages particuliers qui seraient consentis ;
- de dresser un rapport de leur évaluation conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et L. 236-10 du Code de commerce.

Les rapports des commissaires à la fusion seront mis à la disposition des actionnaires d'Icade et des associés de HoldCo SIIC conformément à la réglementation en vigueur. Le rapport relatif à la valeur des apports sera en outre déposé au greffe du tribunal de commerce de Paris conformément à la réglementation en vigueur.

1. Présentation des sociétés

1.1 HoldCo SIIC (Société Absorbée)

HoldCo SIIC a été constituée sous forme de société par actions simplifiée pour une durée de 99 ans expirant le 15 décembre 2110, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Son siège social est situé 56, rue de Lille à Paris (75007) et elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 538 593 088.

Elle a principalement pour objet la détention et la prise de participations dans le capital des sociétés SILIC et Icade, l'achat, la vente et la négociation de titres financiers émis par Icade ou SILIC ainsi que la gestion de ces participations et de ces titres financiers, y compris leur produit de cession.

Le capital social de HoldCo SIIC s'élève à 24.327.800 euros, divisé en 24.327.800 actions d'un (1) euro chacune de valeur nominale, entièrement détenues par la Caisse des Dépôts et Groupama.

La société HoldCo SIIC n'a pas émis de titre donnant accès à son capital social et ne fait pas d'offre au public d'instruments financiers.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Les actions de HoldCo SIIC sont à ce jour détenues à hauteur d'environ 75,07% (soit 18.262.784 actions) par la Caisse des Dépôts et à hauteur d'environ 24,93% (soit 6.065.016 actions) par Groupama.

HoldCo SIIC n'emploie aucun salarié.

1.2 Icade (Société Absorbante)

Icade est une société anonyme dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé Euronext à Paris sous le code ISIN FR 0000035081. Son siège social est situé au « Millénaire 1 », 35 rue de la Gare à Paris (75019) et elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 582 074 944.

Icade a été constituée pour une durée de 99 ans, qui expire le 31 décembre 2098, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Icade a principalement pour objet, l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens.

Icade a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« **SIIC** ») visé aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts.

Le capital social de la société Icade s'élève à 112.966.652,03 euros. Il est divisé en 74.111.186 actions sans valeur nominale.

Au 29 février 2016, le capital d'Icade est détenu à hauteur de 51,94% par HoldCo SIIC. Le solde du capital est détenu par le public (41,46%), le Groupe Crédit Agricole (5,59%)³, les salariés (0,28%) et par la société elle-même (0,73%).

Icade a émis les titres suivants donnant accès à son capital social :

- des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (« **ORNANES** ») émises le 16 novembre 2010 à une valeur nominale unitaire de 124,59 euros par la société SILIC et reprises par Icade dans le cadre de la fusion absorption de SILIC par Icade en 2013. Elles offrent un coupon annuel de 2,50%. Conformément au contrat d'émission, les ORNANES sont, hors les cas d'amortissement ou de remboursement anticipés et en l'absence d'exercice par leur titulaire du droit à l'attribution d'actions, remboursables en totalité le 1^{er} janvier 2017. Depuis le 1^{er} janvier 2015 (inclus), les obligataires peuvent exercer leur droit à attribution d'actions selon les modalités décrites dans le prospectus visé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 3 novembre 2010 sous le numéro 10-386.

Les ORNANES sont admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0010961128.

A la suite d'une offre de rachat réalisée en décembre 2014, 61,7% des ORNANES en circulation ont été rachetées par Icade. En conséquence, 359.942 ORNANES 2017, représentant 25,6% du nombre d'ORNANES initialement émises, restent en circulation à la date des présentes ;

- des options de souscription d'actions : au 31 décembre 2015, 102.857 options de souscription d'actions, représentatives de 120.107 actions, sont exerçables au titre des plans « 2007 » et « 1.2011 ». Le prix d'exercice de ces options étant supérieur au cours moyen de l'action Icade sur la période, aucun effet dilutif n'a été constaté au 31 décembre 2015 au titre des options de souscription d'actions ;
- des attributions d'actions gratuites : Icade s'est engagée dès 2011 dans la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions pour l'ensemble des collaborateurs. Les actions gratuites ont un effet dilutif pendant la période d'acquisition de 2 ans, à l'issue de laquelle les bénéficiaires deviennent propriétaires des actions gratuites attribuées.

Au 31 décembre 2015, deux plans représentatifs de 29.360 actions attribuées le 3 mars 2014 sont en cours d'acquisition :

- 19.110 actions au titre du plan « 1-2014 » qui prévoit l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant, sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade ;
- 10.250 actions au titre du plan « 2-2014 », dédié aux membres du comité exécutif (hors Président Directeur Général) et aux membres du comité de coordination, dont l'acquisition définitive est

³ Dernière détention portée à la connaissance de la société Icade en date du 31 décembre 2015



conditionnée à 50 % au résultat net EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

Son exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

1.3 Liens des Parties entre elles

Au 29 février 2016, HoldCo SIIC détient 38.491.773 actions d'Icade représentant 51,94% de son capital social et 52,32% des droits de vote exerçables, le solde de son capital étant détenu à 0,28% par ses salariés, à 0,73% par la société elle-même, à 5,59% par le Groupe Crédit Agricole⁴ et à 41,46% par le public.

Aucun cautionnement ou équivalent n'a été accordé par l'une des Parties à l'autre.

Les Parties n'ont pas de dirigeant commun.

Il n'existe entre elles aucune convention entrant dans le champ d'application des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

2. Motifs, buts et conditions de l'opération

La Fusion s'inscrit dans le cadre du projet de simplification et de clarification de la structure de détention des titres Icade par la Caisse des Dépôts et Groupama qui les conduirait à devenir directement actionnaires d'Icade.

La Fusion sera réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce.

En conséquence, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives décrites à l'article 13 ci-dessous :

- le patrimoine de HoldCo SIIC sera transmis à Icade dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini au paragraphe 3 ci-dessous) ; il comprendra tous les éléments d'actif, biens, droits et valeurs de HoldCo SIIC à cette date, sans exception ni réserve ainsi que tous les éléments de passif et les obligations de HoldCo SIIC à cette date ;
- Icade deviendra débitrice des créanciers de HoldCo SIIC en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers ;
- HoldCo SIIC sera dissoute de plein droit sans liquidation.

3. Date d'effet comptable et fiscal de la Fusion et Date de Réalisation

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, la Fusion aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 d'un point de vue comptable et fiscal.

Juridiquement, la Fusion sera définitivement réalisée à la date de la dernière assemblée générale ayant approuvé la Fusion entre (i) la date de l'assemblée générale mixte d'Icade et (ii) la date de l'assemblée générale extraordinaire des associés de HoldCo SIIC, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 13 ci-après (la « **Date de Réalisation** »).

⁴ Dernière détention portée à la connaissance de la société Icade en date du 31 décembre 2015

4. Comptes d'Icade et de HoldCo SIIC retenus pour établir les conditions de la Fusion

Les conditions de la Fusion ont été établies sur la base des comptes de HoldCo SIIC et d'Icade arrêtés au 31 décembre 2015, date de clôture du dernier exercice social des deux sociétés. Une copie desdits comptes figure respectivement en Annexe 4.1 et Annexe 4.2 aux présentes.

Les comptes annuels d'Icade ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 22 février 2016 et certifiés par les commissaires aux comptes le 22 février 2016. Ils seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires d'Icade convoquée afin de se tenir le 23 mai 2016.

Les comptes annuels de HoldCo SIIC ont été arrêtés par la présidente de HoldCo SIIC le 23 février 2016 et certifiés par les commissaires aux comptes le 1^{er} mars 2016. Ils ont été approuvés par l'assemblée générale des associés de HoldCo SIIC en date du 8 mars 2016.

5. Principes de valorisation

Compte tenu de l'article 743-1 du Règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, s'agissant d'une opération réalisée entre entités sous le contrôle commun de la Caisse des Dépôts, les éléments d'actif et de passif de HoldCo SIIC seront apportés dans le cadre de la Fusion à leur valeur nette comptable au 31 décembre 2015, telle que celle-ci ressort des comptes de HoldCo SIIC figurant en Annexe 4.1 aux présentes.

Néanmoins, il y a lieu de tenir compte d'un écart technique d'évaluation « badwill », comme à l'origine lors de l'apport des titres Icade à HoldCo SIIC, d'un montant au 31 décembre 2015 de 261.824.733,38 euros correspondant à la différence entre la valeur nette comptable dans les comptes de HoldCo SIIC et la valeur réelle retenue pour la présente Fusion, ainsi qu'il est indiqué à l'article 2 ci-après.

En conséquence, la valeur des apports, minorée de cet écart technique d'évaluation, s'établit à 2.813.748.821,72 euros et tient compte d'une distribution de HoldCo SIIC à ses associés d'un montant net de 24.327.800,00 euros, et d'une perte intercalaire d'un montant de 1.069.834,00 euros.

6. Autres opérations intervenues concernant Icade et HoldCo SIIC

6.1 Préalablement à la réalisation de la Fusion, HoldCo SIIC a procédé à une distribution de dividendes d'un montant de 24.327.800,00 euros (la « **Distribution** »), ramenant ses capitaux propres de 3.100.971.189,10 euros à 3.076.643.389,10 euros (avant prise en compte de la Perte Intercalaire correspondant aux frais de fusion et charges intervenus depuis le 1^{er} janvier 2016 jusqu'à la Date de Réalisation, telle que décrite à l'article 4 ci-après).

En outre, le 11 mars 2016, la Caisse des Dépôts a mis à disposition de HoldCo SIIC un montant de 12.149.785,00 euros sous forme d'avance en compte courant exclusivement destinée à financer le montant du premier acompte d'impôt sur les sociétés 2016 (l'« **Acompte** ») dû par HoldCo SIIC. HoldCo SIIC ne réalisant aucun bénéfice imposable au titre de son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016 ne serait redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre dudit exercice.

La créance d'impôt sur les sociétés correspondant à l'Acompte sera transférée de plein droit à Icade du fait de la Fusion et sera remboursée par Icade à la Caisse des Dépôts, après la Fusion, par le biais du remboursement du compte courant qui sera transféré à Icade du fait de la Fusion. Cette avance en compte courant est sans incidence sur le montant de l'actif net apporté.

6.2 La Caisse des Dépôts et Groupama concluront un nouveau pacte d'actionnaires qui entrera en vigueur à la Date de Réalisation.

II

FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE HOLDCO SIIC PAR ICADE

ARTICLE 1 – FUSION PAR ABSORPTION DE HOLDCO SIIC PAR ICADE

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives telles que décrites à l'article 13 ci-après, HoldCo SIIC transfèrera à Icade, à titre de fusion, ce qui est accepté par Icade sous les garanties ordinaires de fait et de droit, l'intégralité des éléments actifs et passifs composant son patrimoine, étant précisé :

- que la Fusion aura un effet rétroactif d'un point de vue comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2016 et que par conséquence et conformément aux dispositions du 4^o de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations réalisées par HoldCo SIIC à compter du 1^{er} janvier 2016 et jusqu'à la Date de Réalisation, seront considérées de plein droit comme ayant été accomplies par Icade qui supportera exclusivement les résultats actifs et passifs de toutes ces opérations ;
- que HoldCo SIIC transmettra à Icade tous les éléments composant son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ;
- que l'énumération des actifs et passifs figurant à l'article 2 ci-dessous est par principe non limitative, la Fusion constituant une transmission universelle des éléments d'actif et de passif composant le patrimoine de HoldCo SIIC ;
- que HoldCo SIIC sera dissoute de plein droit sans liquidation ;
- que les représentants d'Icade et de HoldCo SIIC déclarent, respectivement, que leur société n'a effectué, depuis la date d'arrêté des comptes retenus pour établir les conditions de la Fusion, aucune opération de disposition d'éléments d'actif ou création de passif en dehors de celles rendues nécessaires par la gestion courante de la société et celles décrites à l'article 4 ci-dessous.

En outre, la Fusion est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions stipulées ci-après.

ARTICLE 2 – DESIGNATION ET EVALUATION DES ELEMENTS D'ACTIF DE HOLDCO SIIC TRANSFERES A ICADE

Compte tenu des dispositions de l'article 743-1 du Règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, les apports sont évalués à leur valeur nette comptable telle que celle-ci ressort des comptes de HoldCo SIIC au 31 décembre 2015 figurant en **Annexe 4.1** aux présentes.

Au 31 décembre 2015, l'actif de HoldCo SIIC comprend les éléments ci-après énumérés, étant rappelé que cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de HoldCo SIIC devant être dévolu à Icade, sans exception ni réserve, dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

1. Actif immobilisé

A la date de référence du 31 décembre 2015 choisie d'un commun accord pour établir les conditions de la Fusion, les valeurs brute et nette des actions Icade dans les comptes de HoldCo SIIC ont été arrêtées selon les mêmes méthodes retenues depuis la création de HoldCo SIIC sur la base de l'actif net réévalué (« ANR ») de reconstitution et s'élèvent à :

<i>En euros</i>	Val. Brute	Amort. / Dépr.	Val. Nette
Participations évaluées selon la méthode de l'ANR de reconstitution au 31 décembre 2015 :	3.248.284.506,13	172.711.166,45	3.075.573.339,68

La valeur comptable des actions Icade est de 3.075.573.339,68 euros. Compte tenu d'une valeur réelle par action Icade de 73,1 euros à la date d'effet de la Fusion, déterminée selon une approche multicritère détaillée en Annexe 2.1, la valeur d'apport des actions transférées est minorée d'un écart technique d'évaluation « badwill », comme à l'origine lors de l'apport des titres Icade à HoldCo SIIC, d'un montant de 261.824.733,38 euros et s'établit à 2.813.748.606,30 euros.

<i>En euros</i>	Valeur nette
Valeur nette comptable des actions Icade :	3.075.573.339,68
Ecart technique d'évaluation « badwill » :	261.824.733,38
Valeur d'apport des actions transférées dans le cadre de la Fusion :	2.813.748.606,30

Ces valeurs demeureront inchangées jusqu'à la Date de Réalisation.

2. Actif circulant

<i>En euros</i>	Val. Brute	Amort. / Dépr.	Val. Nette
Autres créances :	0,00	0,00	0,00
Disponibilités :	26.224.166,94	0,00	26.224.166,94
Montant total des éléments d'actif circulant	26.224.166,94	0,00	26.224.166,94

3. Montant total des éléments d'actif de HoldCo SIIC

<i>En euros</i>	Val. Brute	Amort. / Dépr. « badwill »	Val.de transfert
Montant total des éléments d'actif de HoldCo SIIC	3.274.508.673,07	172.711.166,45 + 261.824.733,38	2.839.972.773,24

ARTICLE 3 – PRISE EN CHARGE DU PASSIF DE HOLDCO SIIC

A la date de référence du 31 décembre 2015 choisie d'un commun accord pour établir les conditions de la Fusion, le passif de HoldCo SIIC comprend les éléments ci-après énumérés, étant rappelé que, sans préjudice des déclarations de HoldCo SIIC à l'article 9 ci-après, cette énumération n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de HoldCo SIIC devant être dévolu à Icade, sans exception ni réserve, dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

1. Provisions pour risques et charges

En euros

Provisions pour risques et charges :	0,00
Montant total des provisions pour risques et charges	0,00

2. Dettes

En euros

Emprunts et dettes financières divers :	78,55
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	26.269,97
Dettes fiscales et sociales :	799.969,00
Autres dettes :	0,00
Le montant total des dettes s'élève donc à :	826.317,52

3. Montant total du passif de HoldCo SIIC

En euros

Montant total du passif de HoldCo SIIC pris en charge par Icade	826.317,52
--	-------------------

ARTICLE 4 – OPERATIONS DE LA PERIODE INTERCALAIRE

La Société Absorbée a procédé, le 8 mars 2016, à la Distribution pour un montant global de 24.327.800,00 euros, ramenant ses capitaux propres de 3.100.971.189,10 euros à 3.076.643.389,10 euros. En application de l'article 752-4 du Règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables, cette Distribution doit être prise en compte dans le passif pris en charge. Il en va de même des frais de fusion et charges de la période intercalaire du 1^{er} janvier 2016 à la Date de Réalisation, dont le détail figure en **Annexe 4**, et qui représentent un montant global de 1.069.834,00 euros (la « **Perte Intercalaire** »). Après prise en compte de la Perte Intercalaire, les capitaux propres de la Société Absorbée sont ramenés à 3.075.573.555,10 euros.

En outre, le 11 mars 2016, la Caisse des Dépôts a mis à disposition de HoldCo SIIC un montant de 12.149.785,00 euros sous forme d'avance en compte courant exclusivement destinée à financer le montant de l'Acompte dû par HoldCo SIIC. HoldCo SIIC ne réalisant aucun bénéfice imposable au titre de son exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016 ne serait redevable d'aucun impôt sur les sociétés au titre dudit exercice.

La créance d'impôt sur les sociétés correspondant à l'Acompte sera transférée de plein droit à Icade du fait de la Fusion et sera remboursée par Icade à la Caisse des Dépôts, après la Fusion, par le biais du remboursement du compte courant qui sera transféré à Icade du fait de la Fusion. Cette avance en compte courant est sans incidence sur le montant de l'actif net apporté.

ARTICLE 5 – DETERMINATION DE L'ACTIF NET DE HOLDCO SIIC TRANSFERE A ICADE A TITRE DE FUSION

Des désignations et évaluations ci-dessus, il résulte que :

En euros

Actif apporté (après minoration par l'écart d'évaluation)	2.839.972.773,24
Passif pris en charge	826.317,52
Actif net avant Distribution et Perte Intercalaire	2.839.146.455,72
Montant de la Distribution avant réalisation de la Fusion	24.327.800,00
Montant de la Perte Intercalaire	1.069.834,00
Actif net	2.813.748.821,72

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS HORS BILAN

Indépendamment des éléments d'actif et de passif de HoldCo SIIC ci-dessus désignés, par l'effet de la Fusion, Icade bénéficiera, le cas échéant et sans préjudice des déclarations de HoldCo SIIC à l'article 9 ci-après, des engagements reçus par HoldCo SIIC, et sera substituée à HoldCo SIIC dans la charge des engagements donnés par cette dernière.

L'annexe aux comptes de HoldCo SIIC utilisés pour établir les conditions de la Fusion ne fait apparaître aucun engagement hors bilan de cette société au 31 décembre 2015.



ARTICLE 7 – PROPRIETE ET JOUISSANCE DU PATRIMOINE DE HOLDCO SIIC TRANSFERE A TITRE DE FUSION

Conformément aux dispositions des articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, HoldCo SIIC transmettra à Icade l'universalité de son patrimoine dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation.

Ainsi, Icade sera propriétaire des biens et droits de HoldCo SIIC transférés à titre de fusion et en aura la jouissance, dès la Date de Réalisation. A compter de cette date, Icade sera subrogée de plein droit dans tous les droits, actions, obligations et engagements de HoldCo SIIC.

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, Icade accepte, dès la date des présentes, de prendre les éléments actifs et passifs composant le patrimoine de HoldCo SIIC dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

Jusqu'à la Date de Réalisation et sous réserve des stipulations de l'article 4 ci-dessus, HoldCo SIIC s'oblige à gérer les biens et droits transférés avec les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, à ne créer aucun passif supplémentaire, à ne prendre aucun engagement important, ou pouvant affecter la propriété ou la libre disposition de ces éléments d'actif, le tout sans l'accord préalable d'Icade.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE HOLDCO SIIC PAR ICADE

Ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus, la Fusion est faite à charge pour Icade de payer, en l'acquit de HoldCo SIIC, le passif de HoldCo SIIC.

Le passif de HoldCo SIIC sera supporté par Icade, laquelle sera débitrice de ses dettes en lieu et place de HoldCo SIIC sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 236-14 et R. 236-8 du Code de commerce, les créanciers non obligataires d'Icade et de HoldCo SIIC, dont la créance serait antérieure à la publicité donnée au présent projet de fusion, pourront former opposition dans un délai de trente (30) jours à compter de la dernière publication du présent projet (i) au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales (ou sur les sites internet des Parties conformément aux dispositions de l'article R. 236-2-1 du Code de commerce) et (ii) au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. Conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite de la Fusion.

Par ailleurs, les assemblées générales des obligataires d'Icade peuvent donner mandat aux représentants des masses de former opposition à la Fusion dans les mêmes conditions et avec les mêmes effets que celle formée par les créanciers non obligataires cités ci-dessus.

Sans préjudice des déclarations de HoldCo SIIC à l'article 9 ci-après, la Fusion est en outre consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes :

1. Icade prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.
Icade sera purement et simplement substituée dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et obligations de HoldCo SIIC.
2. Icade supportera à compter de la Date de Réalisation toutes les charges et obligations (impôts, contributions, taxes, salaires, etc.) auxquelles les biens ou les activités transférés peuvent ou pourront être assujettis et reprendra tous les engagements d'ordres social et fiscal pris par HoldCo SIIC.
3. Icade sera tenue de continuer jusqu'à leur expiration ou résiliera à ses frais, sans recours contre HoldCo SIIC, tous les contrats auxquels cette dernière est partie.

Icade supportera le coût des primes et redevances y afférentes y compris les frais des avenants à établir.

4. Icade sera subrogée dans le bénéfice de tous droits, ainsi que dans le bénéfice et la charge de tous contrats, traités, conventions, marchés, conclus par HoldCo SIIC avec toutes administrations et tous tiers, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations ou permissions administratives qui auraient été consenties à HoldCo SIIC.
5. Icade aura, à compter de la Date de Réalisation, tous pouvoirs pour, en lieu et place de HoldCo SIIC, intenter ou poursuivre toutes actions judiciaires et procédures arbitrales relatives aux biens et droits apportés ou aux dettes prises en charge au titre de la Fusion, donner tous acquiescements à toutes décisions, recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de ces actions, procédures et décisions.
6. Icade sera tenue à l'acquit du passif de HoldCo SIIC à elle transféré dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible, au paiement de tous intérêts, et plus généralement à l'exécution de toutes conditions d'actes d'emprunt et de titres de créances pouvant exister, comme HoldCo SIIC est tenue de le faire, et même avec toutes exigibilités anticipées s'il y a lieu.

Elle subira la charge de toutes garanties qui auraient pu être conférées relativement au passif par elle pris en charge.

Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements, sûretés et cautions pris par HoldCo SIIC et bénéficiera de toutes contre-garanties y afférentes.

Icade prendra également à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent projet de fusion, ainsi que les passifs ayant une cause antérieure à la Date de Réalisation mais qui ne se révéleraient qu'après cette date.

7. Icade accomplira toutes formalités requises en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des divers éléments d'actif ou droits transférés, tout pouvoir étant donné à cet effet au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes.

HoldCo SIIC s'engage jusqu'à la Date de Réalisation, à concourir à l'établissement de tous actes complémentaires, modificatifs, réitératifs ou confirmatifs du présent projet de fusion et à fournir tous renseignements et signatures nécessaires pour faire opérer la transmission régulière des biens et droits transférés et notamment des sûretés et garanties transmises.

ARTICLE 9 – DECLARATIONS CONCERNANT HOLDCO SIIC ET SON PATRIMOINE TRANSFERE A TITRE DE FUSION

1. En ce qui concerne HoldCo SIIC

HoldCo SIIC fait les déclarations suivantes :

- que HoldCo SIIC a tout pouvoir, toute autorité et pleine capacité pour conclure et exécuter le présent projet de fusion, qu'elle est une société valablement constituée et qu'elle peut sans restriction prendre et exécuter les engagements à sa charge stipulés aux termes du présent projet de fusion ;
- que HoldCo SIIC n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable, ou toute autre procédure assimilée ;
- qu'elle est immatriculée à l'INSEE sous le numéro Siret 538 593 088 00015 ;
- que son activité a été depuis sa création limitée à la détention d'actions Icade et SILIC ;
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune mesure susceptible de porter atteinte à sa capacité civile ou à la libre disposition de ses biens ;
- qu'elle ne bénéficie pas et n'a jamais bénéficié de subvention ou d'aide publique ;



- que, sans préjudice de la demande de confirmation de la Direction de la Législation Fiscale visée à l'article 13 ci-après, elle n'a pas eu d'échange avec l'administration fiscale, notamment au titre d'une demande de rescrit ou d'agrément concernant HoldCo SIIC ou au titre d'une procédure de contrôle ;
- qu'il n'existe aucun litige ou procédure en cours ou, à sa connaissance, susceptible de se déclencher concernant HoldCo SIIC ou les éléments apportés ;
- qu'elle est à jour de la déclaration et du paiement de ses impôts, ainsi que de toutes autres obligations à l'égard de l'administration fiscale et que les impôts exigibles sont correctement provisionnés dans les comptes ;
- qu'elle n'a pas accompli depuis le 1^{er} janvier 2016 d'actes de nature à modifier la parité retenue pour la présente Fusion, celle-ci ayant été déterminée en prenant en compte les opérations visées à l'article 4.

2. En ce qui concerne le patrimoine de HoldCo SIIC, transféré à titre de fusion

HoldCo SIIC fait les déclarations suivantes :

- que dans le patrimoine de HoldCo SIIC, transféré à titre de fusion, ne figure aucun immeuble, ni droit immobilier (bail ou équivalent) autre qu'une éventuelle convention de domiciliation nécessaire à l'enregistrement du siège social ;
- que les valeurs mobilières, droits sociaux ou parts de toute nature transférés ne font l'objet d'aucun nantissement, privilège, saisie ou droit quelconque qui soit de nature à en restreindre la jouissance ou l'exercice du droit de propriété, ni d'aucune disposition statutaire ou extra-statutaire susceptible de faire obstacle à leur transfert ;
- qu'il n'existe aucun protocole d'accord ni convention conclus par HoldCo SIIC conférant des droits à des tiers tels que des droits de préemption ou d'information susceptibles d'être mis en œuvre à l'occasion de la Fusion ;
- que HoldCo SIIC n'a souscrit ni ne bénéficie d'aucun engagement hors-bilan ;
- que le patrimoine transféré ne comporte aucun fonds de commerce ;
- que HoldCo SIIC n'emploie pas et n'a jamais employé de salariés ;
- que dans le patrimoine de HoldCo SIIC ne figure aucun droit de propriété intellectuelle ou industrielle ;
- que l'apport ne comprend aucun contrat susceptible de modifier le rapport d'échange stipulé à l'article 10 des présentes ;
- que l'apport ne comprend aucun engagement (financier ou autre) qui ne serait pas mentionné dans le présent projet et de nature à modifier la parité retenue pour la présente Fusion.

R
R

III
RAPPORT D'ÉCHANGE
AUGMENTATION DE CAPITAL D'ICADE
REMUNERATION DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION
MONTANT PREVU DE LA PRIME DE FUSION
DISSOLUTION DE HOLDCO SIIC

ARTICLE 10 – RAPPORT D'ÉCHANGE DES DROITS SOCIAUX

Ainsi que précisé en **Annexe 10**, compte tenu des méthodes qui y sont décrites, le rapport d'échange s'établit à 1,58221348 action Icade pour 1 action HoldCo SIIC.

Compte tenu du fait que HoldCo SIIC a pour seul actif significatif les actions Icade, la parité d'échange a été fixée en évaluant HoldCo SIIC par transparence. Elle correspond donc au rapport existant entre le nombre d'actions Icade détenues par HoldCo SIIC et le nombre d'actions composant le capital de HoldCo SIIC au moment de la Fusion. Il sera donc émis exactement le même nombre d'actions Icade que d'actions Icade apportées par HoldCo SIIC.

La Caisse des Dépôts et Groupama ont fait savoir qu'elles renonçaient à leurs droits formant rompus, de sorte que les 38.491.773 actions Icade nouvelles qui seront émises seront réparties en 28.895.623 actions pour la Caisse des Dépôts et 9.596.150 actions pour Groupama.

ARTICLE 11 – REMUNERATION DE LA FUSION PAR VOIE D'ABSORPTION DE HOLDCO SIIC PAR ICADE

1. Augmentation de capital d'Icade au titre de la Fusion

Au 1^{er} janvier 2016, le capital de HoldCo SIIC s'élevait à 24.327.800 euros réparti en 24.327.800 actions d'un (1) euro de valeur nominale chacune.

Compte tenu du rapport d'échange retenu de 1,58221348 action Icade pour 1 action HoldCo SIIC, il sera attribué, en rémunération de l'actif de HoldCo SIIC, 38.491.773 actions nouvelles Icade.

En conséquence, le capital social d'Icade sera augmenté d'un montant de 58.672.475,25 euros, et porté de 112.966.652,03 euros, son montant actuel, à 171.639.127,28 euros, par la création de 38.491.773 actions nouvelles sans valeur nominale.

Les deux associés de HoldCo SIIC, la Caisse des Dépôts (qui détient 18.262.784 actions HoldCo SIIC) et Groupama (qui détient 6.065.016 actions HoldCo SIIC) ont fait savoir qu'ils renonçaient à leurs droits formant rompus, de sorte que les 38.491.773 actions nouvelles Icade seront réparties en 28.895.623 actions pour la Caisse des Dépôts et 9.596.150 actions pour Groupama.

2. Jouissance des actions nouvelles

Les actions nouvelles Icade seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions existantes et soumises à toutes les dispositions des statuts d'Icade. Elles seront (i) entièrement libérées, (ii) libres de toute sûreté et (iii) admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris, dans les meilleurs délais à compter de leur émission, sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade (code ISIN FR0000035081 – Mnémonique ICAD). Elles porteront jouissance courante et bénéficieront donc notamment de toute distribution dont la date de détachement est postérieure à la Date de

Réalisation, en ce compris la distribution décidée par l'assemblée générale approuvant les comptes annuels d'Icade pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

3. Date de négociabilité et d'admission à la cote

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce, les actions nouvelles Icade seront négociables à compter de la Date de Réalisation.

L'admission des actions nouvelles Icade aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris interviendra dans les meilleurs délais suivant la Date de Réalisation dans les conditions précisées par l'avis d'Euronext Paris qui sera diffusé à cette occasion. Elles seront admises sous le même numéro d'identification que les actions ordinaires préalablement émises et composant le capital social d'Icade (code ISIN FR0000035081 – Mnémonique ICAD).

4. Prime de fusion

Le montant égal à la différence entre (i) le montant d'actif net de HoldCo SIIC avant prise en compte de l'écart technique d'évaluation de 261.824.733,38 euros et avant prise en compte de la perte de la période intercalaire de 1.069.834,00 euros, (soit 3.076.643.389,10 euros) transféré au titre de la Fusion et (ii) le montant nominal de l'augmentation de capital d'Icade émise en rémunération de la Fusion (soit 58.672.475,25 euros), soit 3.017.970.913,85 euros sera inscrit au passif au bilan d'Icade au compte « prime de fusion » (dont 2.755.076.346,47 euros constituant la prime de fusion « juridique », 261.824.733,38 euros correspondant au montant de l'écart technique d'évaluation « badwill » inscrits dans un sous-compte de cette prime de fusion et 1.069.834,00 euros inscrits dans un sous-compte de pertes de la période intercalaire).

Cet écart technique d'évaluation « badwill » qui s'élève à 261.824.733,38 euros sera constaté dans un sous-compte de prime de fusion, comme à l'origine lors de l'apport des titres Icade à HoldCo SIIC. Cet écart technique d'évaluation « badwill » correspond à l'écart entre la valeur nette comptable des actions Icade inscrite au bilan de HoldCo SIIC au 31 décembre 2015 et la valeur réelle à la date d'effet de la Fusion. Ce sous-compte sera annulé un instant de raison après la réalisation de la Fusion, lors de l'annulation des titres Icade apportés par HoldCo SIIC, comme décrit ci-après.

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Icade convoquée le 23 mai 2016, d'autoriser le Conseil d'Administration à imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par la Fusion sur le montant de prime de fusion y afférente et prélever, le cas échéant, sur ladite prime de fusion les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur.

En outre, comme décrit au paragraphe 5 ci-après, il est également prévu d'imputer sur le solde du montant de la prime de fusion, après imputation des frais et droits visés au paragraphe précédent, la différence entre la valeur d'apport des actions annulées dans le cadre de la Réduction de Capital avant minoration par l'écart d'évaluation (3.075.573.339,68 euros) et le montant de la Réduction de Capital (58.672.475,25 euros), soit la somme de 3.016.900.864,43 euros, le solde sera imputé sur les comptes de prime de fusion figurant au bilan d'Icade avant la Fusion. De ce fait, le sous-compte de prime correspondant à l'écart technique d'évaluation sera annulé.

5. Réduction de capital

HoldCo SIIC transférera à Icade dans le cadre de la Fusion 38.491.773 actions Icade. Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire d'Icade appelée à se prononcer sur la Fusion d'annuler ces actions et de procéder à une réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 58.672.475,25 euros (la « **Réduction de Capital** »).

La différence entre la valeur d'apport des actions annulées qui s'élève avant minoration par l'écart d'évaluation à 3.075.573.339,68 euros et le montant de la Réduction de Capital, soit la somme de 3.016.900.864,43 euros, sera imputée sur la prime de fusion dotée à l'occasion de la Fusion après imputation des frais et droits dus au titre de la Fusion (en ce compris la fraction dotée au sous-compte de la prime de fusion correspondant à l'écart technique d'évaluation « badwill ») et pour le solde imputé sur les autres postes de primes de fusion figurant au bilan d'Icade avant la Fusion. De ce fait, le sous-compte de prime correspondant à l'écart technique d'évaluation sera annulé.

ARTICLE 12 – DISSOLUTION DE HOLDCO SIIC

Conformément à l'article L. 236-3 du Code de commerce, la réalisation de la Fusion, du fait de la levée des conditions suspensives prévues à l'article 13 ci-dessous, entraînera la dissolution sans liquidation de HoldCo SIIC et la transmission universelle de son patrimoine à Icade.



IV
CONDITIONS SUSPENSIVES
REGIME FISCAL DE LA FUSION

ARTICLE 13 – CONDITIONS DE REALISATION DE LA FUSION

La réalisation de la Fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- autorisation de la Fusion et de la signature du présent projet de Fusion par le Conseil d'administration d'Icade ;
- publication d'un arrêté du ministre des finances et des comptes publics et du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur avis conforme de la commission des participations et des transferts (CPT) autorisant la sortie du secteur public d'Icade ;
- décision de l'AMF confirmant l'absence de nécessité de mettre en œuvre une offre publique de retrait sur les titres Icade sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF et dérogation par l'AMF à l'obligation de déposer une offre publique sur les titres Icade au résultat de la Fusion ou de la conclusion d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la Caisse des Dépôts et Groupama sur le fondement de l'article 234-9 du règlement général de l'AMF ;
- confirmation par la Direction de la Législation Fiscale de l'éligibilité de la Fusion au régime de faveur de l'article 210-A du Code général des impôts ; et
- approbation de la Fusion par l'assemblée générale mixte des actionnaires d'Icade et par l'assemblée générale extraordinaire des associés de HoldCo SIIC.

A la date de signature du présent projet, les conditions suivantes ont été réalisées :

- autorisation de la Fusion et de la signature du présent projet de Fusion par le Conseil d'administration d'Icade ;
- décisions de l'AMF relatives à l'absence de nécessité de mettre en œuvre une offre publique de retrait sur les titres Icade sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF et dérogation à l'obligation de déposer une offre publique.

Si l'ensemble des conditions n'étaient pas réalisées le 31 mai 2016 au plus tard, le présent projet de fusion serait considéré de plein droit comme caduc, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ou d'autre.

ARTICLE 14 – DECLARATIONS ET OBLIGATIONS FISCALES

1. Au regard de l'impôt sur les sociétés

a) Date d'effet rétroactif de la Fusion

Ainsi qu'il résulte des clauses ci-avant, la Fusion aura un effet fiscal rétroactif au 1er janvier 2016.

En conséquence, les résultats comptable et fiscal bénéficiaires ou déficitaires réalisés depuis cette date par la Société Absorbée seront compris dans les résultats comptable et fiscal de la Société Absorbante (hors régime SIIC) au titre de l'exercice en cours ouvert le 1er janvier 2016.

b) Option pour le régime fiscal de faveur de l'article 210 A du Code général des Impôts (CGI) et engagements correspondants

L'application du régime de faveur de l'article 210 A du CGI a fait l'objet d'une demande formelle de confirmation par la Direction de la Législation Fiscale, par courrier en date du 26 janvier 2016.

Cette confirmation est une condition suspensive à la réalisation de la Fusion.

Les représentants de HoldCo SIIC et d'Icade déclarent donc soumettre la Fusion objet du présent projet de fusion au régime de faveur résultant des dispositions de l'article 210 A du CGI.

A cet égard, la société Icade, Société Absorbante, représentée par M. Olivier Wigniolle, es qualité, s'engage à respecter l'ensemble des dispositions et prescriptions visées à l'article 210 A du CGI précité et notamment à :

- reprendre à son passif les provisions dont l'imposition aurait été différée chez HoldCo SIIC et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion ainsi, le cas échéant, que l'ensemble des réserves visées au a) de l'article 210-A-3° du CGI ;
- se substituer à HoldCo SIIC pour la réintégration des plus-values et résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées, (et des titres du portefeuille qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6. de l'article 210 A du CGI), d'après la valeur qu'avaient ces biens du point de vue fiscal dans les écritures de HoldCo SIIC ;
- réintégrer, pour autant que de besoin, dans son bénéfice imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées par l'article 210 A 3. d. du CGI, les plus-values dégagées lors de l'apport par HoldCo SIIC de ses biens amortissables, et en cas de cession de l'un de ces biens, constater l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée ;
- inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de HoldCo SIIC, ou, à défaut, rattacher au résultat de l'exercice de Fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de HoldCo SIIC ;
- les apports étant transcrits à leur valeur nette comptable, reprendre à son bilan les écritures comptables de HoldCo SIIC (valeur d'origine, amortissements, dépréciations et valeur nette) concernant les éléments d'actif apportés du fait de la Fusion, en distinguant à son bilan la valeur d'origine des biens, les amortissements et les dépréciations antérieurement dotés par HoldCo SIIC au titre desdits biens, et continuer à calculer les dotations aux amortissements d'après leur valeur d'origine dans les écritures de HoldCo SIIC.

Par ailleurs, M. Olivier Wigniolle, en sa qualité de représentant de la Société Absorbante, engage cette société à reprendre, en tant que de besoin, tous les engagements souscrits par la Société Absorbée à l'occasion de la réalisation par cette dernière d'opérations antérieures à la présente Fusion (notamment et de manière non limitative : apport partiel d'actifs, apport de titres, fusion, scission, offre publique d'échange...) et plus particulièrement ceux éventuellement pris antérieurement par la Société Absorbée en application des articles 145 et 216, 209 II, 210 A, 210 B, 210 B bis et 210 C du CGI.

Conformément aux dispositions de l'article 201 du CGI, HoldCo SIIC s'engage à informer l'administration fiscale de sa cessation d'activité dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la date de publication de la Fusion dans un journal d'annonces légales. HoldCo SIIC s'engage par ailleurs à souscrire dans un délai de soixante (60) jours une déclaration de ses résultats non encore imposés devant faire l'objet d'une imposition immédiate.

En outre, la Société Absorbée et la Société Absorbante s'engagent à joindre à leur déclaration de résultat un état conforme au modèle fourni par l'Administration faisant apparaître, pour chaque nature d'élément compris dans la Fusion, les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément à l'article 54 septies I du CGI et à l'article 38 quindecies de l'annexe III au CGI et satisferont aux obligations déclaratives prévues auxdits articles.

La Société Absorbante inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables compris dans la Fusion, et dont l'imposition a été reportée, dans le registre prévu à l'article 54 septies du CGI.

Enfin, de façon générale, la Société Absorbante sera subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au titre de la déclaration et du paiement de toute taxe, cotisation ou impôt restant éventuellement dus par cette dernière au jour de sa dissolution, mais également dans le bénéfice de tout excédent ou crédit éventuel.

2. Au regard des droits d'enregistrement

La Fusion, intervenant entre deux personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera des dispositions de l'article 816 du CGI.

En conséquence, la présente Fusion sera enregistrée moyennant le paiement du seul droit fixe de 500 euros.

3. Au regard de la Taxe sur les Transactions Financières (TTF)

Conformément aux dispositions du 5° de l'article 235 Ter ZD du CGI, les acquisitions de titres qui interviennent dans les conditions prévues à l'article 210 A du CGI sont exonérées de TTF.

4. Au regard de la TVA

Les apports consentis dans le cadre de la Fusion objet des présentes sont exonérés de TVA.

ARTICLE 15 – REMISE DE TITRES

Il sera remis à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation, tous les titres de propriété, actes, documents et autres pièces concernant les biens et droits transférés par HoldCo SIIC à Icade dans le cadre de la Fusion.

ARTICLE 16 – POUVOIRS – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

1. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour faire les dépôts et publications prescrits par la loi, notamment en vue de faire courir, avant la tenue des assemblées générales appelées à statuer sur le présent projet de fusion, le délai accordé aux créanciers et, d'une manière générale, pour remplir toutes formalités légales et faire toutes significations ou notifications qui pourraient être nécessaires.
2. Les frais et droits des présentes listés en Annexe 16, et tous ceux qui en seront la conséquence directe ou indirecte, seront supportés par la Société Absorbée à hauteur de 330.000,00 euros et pour le solde par la Société Absorbante.
3. Pour l'exécution des présentes, les soussignés font ès qualités élection de domicile aux sièges des sociétés qu'ils représentent.

ARTICLE 17 – LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

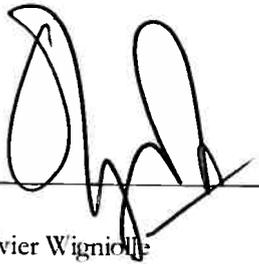
Le présent projet de fusion est régi et sera interprété conformément au droit français.

Tout litige relatif notamment à la validité, l'exécution ou l'interprétation du présent projet de fusion et ses annexes sera soumis aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions de second degré de Paris.

Fait à Paris,

le 30 mars 2016

en neuf (9) exemplaires originaux



Icade,
représentée par Olivier Wignolle



HoldCo SIIC,
représentée par Virginie Fernandes



Annexes

- Annexe 4.1 :** Etats financiers de HoldCo SIIC au 31 décembre 2015
- Annexe 4.2 :** Etats financiers d'Icade au 31 décembre 2015
- Annexe 2.1 :** Eléments de valorisation des actions Icade
- Annexe 4 :** Détail du calcul de la Perte Intercalaire
- Annexe 10 :** Détermination du rapport d'échange
- Annexe 16 :** Frais et droits de la Fusion

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'W' followed by a flourish that ends in a hook.

Annexe 4.1 : Etats financiers de HoldCo SIIC au 31 décembre 2015

ETATS FINANCIERS 2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

SAS HOLDCO SIIC

56 rue de Lille

75007 PARIS

Siret : 53859308800015

scdc

Service Clientèle

23, rue de l'Université

75007 PARIS

Tel. 01.58.50.95.25

Fax. 01.58.50.08.24

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Bilan actif	2
Bilan passif	3
Compte de résultat	4
Compte de résultat (suite)	5
Annexe	7
<i>Règles et méthodes comptables</i>	8
<i>Faits caractéristiques</i>	9
<i>Notes sur le bilan</i>	10
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	16
<i>Autres informations</i>	18
<i>Notes sur les autres informations</i>	19
<i>Tableau des cinq derniers exercices</i>	20
2. Détail des comptes	21
Bilan détaillé	22
Compte de résultat détaillé	24

ETATS FINANCIERS

2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Etats de synthèse des comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2015	Net 31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & val. similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	3 248 284 506	172 711 166	3 075 573 340	3 145 886 417
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 248 284 506	172 711 166	3 075 573 340	3 145 886 417
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	26 224 167		26 224 167	30 218 587
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	26 224 167		26 224 167	30 218 587
Frais d'émission d'emprunt à étaier				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	3 274 508 673	172 711 166	3 101 797 507	3 176 105 004
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital	24 327 800	24 327 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2 941 741 648	3 003 374 675
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 432 780	2 432 780
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	100 309 838	96 906 090
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	32 159 123	28 134 411
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 100 971 189	3 155 175 756
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		10 926 050
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		10 926 050
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	79	79
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 270	21 012
Dettes fiscales et sociales	799 969	9 982 108
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	826 318	10 003 199
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	3 101 797 507	3 176 105 004
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	826 318	10 003 199
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	79	79
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			38 057	51 884
Impôts, taxes et versements assimilés			75	73
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			38 142	51 957
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-38 142	-51 957
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			143 574 313	141 264 807
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			143 574 313	141 264 807
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			70 313 077	61 633 027
Intérêts et charges assimilés (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			70 313 077	61 633 027
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			73 261 236	79 631 780
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			73 223 093	79 579 823

Compte de résultat (suite)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		81
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		81
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		81
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	41 063 970	51 445 493
Total des produits (I-III+V+VII)	143 574 313	141 264 888
Total des charges (II-IV+VI+VIII+IX+X)	111 415 190	113 130 477
BENEFICE OU PERTE	32 159 123	28 134 411
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

ETATS FINANCIERS 2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Annexe

aw 

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS HOLDCO SIIC

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2015, dont le total est de 3 101 797 507 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 32 159 123 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2015 ont été établis selon les principes et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent notamment les dispositions du Règlement n°2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Titres de participation

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Faits caractéristiques

Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable

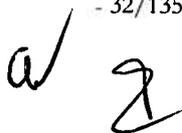
TITRES DE PARTICIPATION :

En 2015, aucun changement n'est intervenu dans la composition du portefeuille de titres.

DEPRECIATION DES TITRES :

Au 31 décembre 2015, la valeur d'usage retenue pour la participation ICADE, compte tenu de la baisse de l'actif net réévalué EPRA triple net d'ICADE, a été ramenée à 79,90€ par action contre 81,73€ au 31 décembre 2014.

Il a été constaté un complément de provision pour dépréciation des titres pour un montant de 70 313 077,48 euros.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
équivalence				
- Autres participations	3 248 284 506			3 248 284 506
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	3 248 284 506			3 248 284 506
ACTIF IMMOBILISE	3 248 284 506			3 248 284 506

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Les renseignements concernant la filiale sont fournis en milliers d'euros.

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SA ICADE 75019 PARIS	112 967		51,94	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nettes	Montant des prêts et avances	Cautions et avoirs	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	3 248 285	3 075 573			143 574
- Participations (détenues entre 10 et 50%)					
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

A ce jour, nous n'avons pas d'information concernant les capitaux propres autres que le capital et le résultat du dernier exercice clos.

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	102 398 089	70 313 077		172 711 166
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Total	102 398 089	70 313 077		172 711 166
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		70 313 077		
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 24 327 800,00 euros décomposé en 24 327 800 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	24 327 800	1,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	24 327 800	1,00

Liste des propriétaires du capital

	% de défation	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 75007 PARIS	75,07	18 262 784,00
GROUPAMA GAN VIE 75008 PARIS	24,93	6 065 016,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	96 906 090
Résultat de l'exercice précédent	28 134 411
Prélèvements sur le poste "Ecart d'évaluation"	61 633 027
Total des origines	186 673 528
Affectations aux réserves	
Distributions	86 363 690
Autres répartitions	
Report à Nouveau	100 309 838
Total des affectations	186 673 528

Un écart d'évaluation est constaté au niveau de la prime d'apport pour 759 944 491,53€. Cet écart d'évaluation, qui figure dans un sous-compte de la prime d'apport, correspond à l'écart entre la valeur réelle déterminée en application d'une méthode de valorisation multicritère des actions ICADÉ et leur valeur comptable à la date de réalisation. Jusqu'à la cession des actions ICADÉ apportées, il ne pourra être affecté qu'à l'imputation de la charge résultant d'une dépréciation de la valeur de ces actions ou d'une moins-value de cession. Le solde éventuel reconstituera la prime d'apport juridique.

Le 25 juin 2013, les associés ont décidé de procéder à la distribution par la Société aux associés d'une somme de 3,97 euros par action, soit une somme totale de 96 581 366,00 euros sur la base des 24 327 800 actions composant le capital au jour de la distribution. Conformément au traité d'apport, la charge résultant de la dépréciation de la valeur des titres ICADÉ a été imputée sur le poste "Ecart d'évaluation" à hauteur de 91 308 915,61 euros.

Le 16 juin 2015, les associés ont décidé de procéder à la distribution par la Société aux associés d'une somme de 3,55 euros par action, soit une somme totale de 86 363 690,00 euros sur la base des 24 327 800 actions composant le capital au jour de la distribution. Conformément au traité d'apport, la charge résultant de la dépréciation de la valeur des titres ICADÉ a été imputée sur le poste "Ecart d'évaluation" à hauteur de 61 633 026,93 euros.

Au 31 décembre 2015, le solde du poste s'élève à 607 002 548,99€.

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2015	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2015
Capital	24 327 800				24 327 800
Primes d'émission	3 003 374 675	-61 633 027		61 633 027	2 941 741 648
Reserve légale	2 432 760				2 432 760
Report à Nouveau	96 906 090	3 403 748	3 403 748		100 309 838
Résultat de l'exercice	28 134 411	-28 134 411	32 159 123	28 134 411	32 159 123
Dividendes		66 303 690			
Total Capitaux Propres	3 155 175 756		35 562 871	89 767 438	3 100 971 189

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts	10 926 050			10 926 050	
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	10 926 050			10 926 050	
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles				10 926 050	




Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 826 318 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	79	79		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 270	26 270		
Dettes fiscales et sociales	799 969	799 969		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	826 318	826 318		

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs, Charges à payer	20 700
Banque - Intérêts courus à payer	79
Total	20 779

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels : 12 413 euros

Résultat financier

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers de participation	143 574 313	141 264 807
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	143 574 313	141 264 807
Dotations financières aux amortissements et provisions	70 313 077	61 633 027
Intérêts et charges assimilés		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	70 313 077	61 633 027
Résultat financier	73 261 236	79 631 780

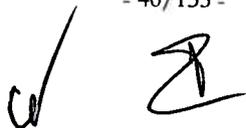
Parties liées

Dividendes reçus d'ICADE pour un montant de 143 574 313,29€.




Notes sur le compte de résultat**Résultat et impôts sur les bénéfices**

	Montant
Base de calcul de l'impôt	
Taux Normal - 33 1/3 %	143 536 171
Taux Réduit - 15 %	
Plus-Values à LT - 15 %	
Concession de licences - 15 %	
Contribution locative - 2,5 %	
Crédits d'impôt	
Compétitivité Emploi	
Crédit recherche	
Crédit formation des dirigeants	
Crédit apprentissage	
Crédit famille	
Investissement en Corse	
Crédit en faveur du mécénat	
Autres imputations	



Autres informations

La Caisse des Dépôts et Groupama indiquent envisager, dans la continuité de leur partenariat, une simplification de la structure de détention de leur participation dans Icade en tant qu'actionnaires de référence de cette société.

Cette simplification prendrait la forme d'une fusion-absorption de Holdco SIIC par Icade. Holdco SIIC, détenue à 75,07 % par la Caisse des Dépôts et à 24,93 % par Groupama Gan Vie, détient actuellement une participation représentant 52 % du capital d'Icade.

A l'issue de cette opération, la Caisse des Dépôts et Groupama deviendraient des actionnaires directs d'Icade, la Caisse des Dépôts détenant environ 39% du capital d'Icade et Groupama en détenant environ 13 %.

Cette opération, soumise à certaines conditions suspensives, sera proposée au conseil d'administration d'Icade et au vote des actionnaires d'Icade devant se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Notes sur les autres informations

Evénements postérieurs à la clôture

La Caisse des Dépôts et Groupama indiquent envisager, dans la continuité de leur partenariat, une simplification de la structure de détention de leur participation dans Icade en tant qu'actionnaires de référence de cette société.

Cette simplification prendrait la forme d'une fusion-absorption de Holdco SIIC par Icade. Holdco SIIC, détenue à 75,07 % par la Caisse des Dépôts et à 24,93 % par Groupama Gan Vie, détient actuellement une participation représentant 52 % du capital d'Icade.

A l'issue de cette opération, la Caisse des Dépôts et Groupama deviendraient des actionnaires directs d'Icade, la Caisse des Dépôts détenant environ 39% du capital d'Icade et Groupama en détenant environ 13 %.

Cette opération, soumise à certaines conditions suspensives, sera proposée au conseil d'administration d'Icade et au vote des actionnaires d'Icade devant se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

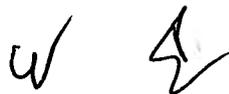


Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social		24 327 800,00	24 327 800,00	24 327 800,00	24 327 800,00
Nombre d'actions ordinaires		24 327 800,00	24 327 800,00	24 327 800,00	24 327 800,00
Opérations et résultats :					
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		143 123 728,07	195 691 561,67	141 212 930,84	143 536 170,84
Impôts sur les bénéfices		46 122 062,00	52 438 425,00	51 445 493,00	41 063 970,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions		5 692 750,46	193 796 990,24	28 134 410,91	32 159 123,36
Résultat distribué		96 581 366,00	94 878 420,00	86 363 690,00	24 327 800,00
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions		3,99	5,89	3,69	4,21
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions		0,23	7,97	1,16	1,32
Dividende distribué		3,97	3,90	3,55	1,00
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées en avantages sociaux					

ETATS FINANCIERS

2015

Période du 01/01/2015 au 31/12/2015

Détail des comptes



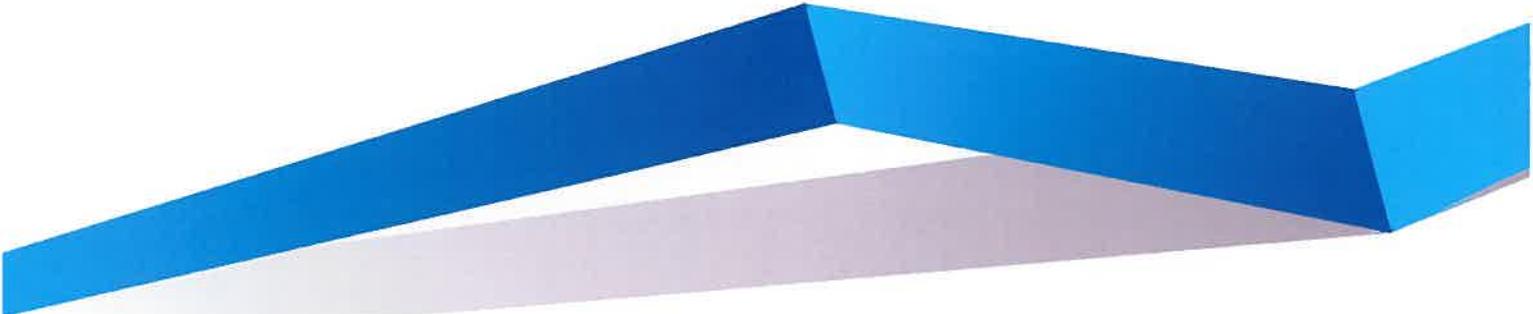
Bilan détaillé

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/15	Net au 31/12/14
ACTIF				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées				
261001 - Titre de participation - ICAOIE	3 248 284 506,13		3 248 284 506,13	3 248 284 506,13
295100 - Dépréciations titres participat.		172 711 166,45	-172 711 166,45	-102 398 088,97
	3 248 284 506,13	172 711 166,45	3 075 573 339,68	3 145 886 417,16
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 248 284 506,13	172 711 166,45	3 075 573 339,68	3 145 886 417,16
Stocks				
Créances				
Divers				
Disponibilités				
512000 - Banque CDC 399557J	26 224 166,94		26 224 166,94	30 218 587,24
	26 224 166,94		26 224 166,94	30 218 587,24
TOTAL ACTIF CIRCULANT	26 224 166,94		26 224 166,94	30 218 587,24
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	3 274 508 673,07	172 711 166,45	3 101 797 506,62	3 176 105 004,40

Bilan détaillé

	Net au 31/12/15	Net au 31/12/14
PASSIF		
Capital social ou individuel		
101300 - Capital souscrit-appelé, versé	24 327 800,00	24 327 800,00
	24 327 800,00	24 327 800,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
104100 - Primes d'émission	99 000,00	99 000,00
104310 - Primes d'apport	2 334 640 098,60	2 334 640 098,60
104320 - Ecart d'évaluation	607 002 548,99	668 635 575,92
	2 941 741 647,59	3 003 374 674,52
Réserve légale		
105100 - Réserve légale	2 432 780,00	2 432 780,00
	2 432 780,00	2 432 780,00
Report à nouveau		
110000 - Report à nouveau (solde créditeur)	100 309 838,15	95 905 090,31
	100 309 838,15	95 905 090,31
Résultat de l'exercice	32 159 123,36	28 134 410,91
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 100 971 185,10	3 155 175 755,74
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour charges		
155000 - Provisions pour impôts		10 926 050,00
		10 926 050,00
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		10 926 050,00
Découverts et concours bancaires		
518100 - Banque - Intérêts courus à payer	78,55	78,50
	78,55	78,50
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	78,55	78,50
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
401000 - Fournisseurs	5 569,97	
405100 - Fournisseurs - fact. non parvenues		3 012,16
405110 - Fournisseurs, Charges à payer	20 700,00	18 000,00
	26 269,97	21 012,16
Etat, impôts sur les bénéfices		
444000 - Etat - impôts sur les bénéfices	799 969,00	9 982 108,00
	799 969,00	9 982 108,00
Dettes fiscales et sociales	799 969,00	9 982 108,00
TOTAL DETTES	826 317,52	10 003 198,66
TOTAL PASSIF	3 101 797 506,62	3 176 105 004,40

nous donnons vie à la ville

A large, stylized 3D graphic consisting of several blue rectangular bars of varying heights and widths, arranged in a jagged, mountain-like shape. The bars are rendered with a slight perspective, giving them a three-dimensional appearance. They are set against a light grey shadow on the white background.

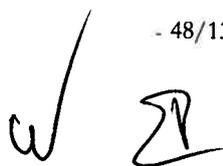
COMPTES CONSOLIDÉS

31 décembre 2015



SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	49
	Compte de résultat consolidé	49
	Bilan consolidé	50
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	51
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	52
2	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	54



1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Chiffre d'affaires	5.1.1	1 439,7	1 718,3
Autres produits liés à l'activité		3,6	3,5
Produits financiers nets liés à l'activité		-	0,1
Produits des activités opérationnelles		1 443,3	1 722,0
Achats consommés		(717,5)	(956,3)
Services extérieurs		(97,3)	(108,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(11,1)	(12,5)
Charges de personnel, intéressement et participation		(108,5)	(120,5)
Autres charges liées à l'activité		(7,5)	(4,6)
Charges des activités opérationnelles		(941,9)	(1 202,2)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		501,5	519,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(281,8)	(273,5)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(310,2)	(5,5)
Résultat sur acquisitions		(0,3)	-
Résultat sur cessions	5.1.2	129,2	99,1
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles		0,1	(0,8)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	(8,4)	6,2
RESULTAT OPERATIONNEL		29,9	345,2
Coût de l'endettement brut		(133,2)	(149,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		9,2	18,6
Coût de l'endettement net		(123,9)	(131,0)
Autres produits et charges financiers		(2,2)	(9,7)
RESULTAT FINANCIER	5.2	(126,1)	(140,7)
Impôts sur les résultats	5.3	(63,5)	(32,3)
Résultat des activités abandonnées	6	(20,5)	0,6
RESULTAT NET		(180,2)	172,8
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	4.13	27,4	21,3
Résultat net : part Groupe		(207,6)	151,5
Résultat net, Part du Groupe par action (en euros)	5.4	(2,82)	2,06
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en euros)	5.4	(2,81)	2,05
RESULTAT NET DE LA PERIODE		(180,2)	172,8
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		26,6	5,1
Actifs financiers disponibles à la vente		(1,2)	-
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(1,2)	-
Couverture de flux de trésorerie recyclable		27,8	5,1
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		29,4	1,0
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(1,7)	4,1
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		2,0	(4,7)
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		2,7	(4,9)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,6)	0,3
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		28,6	0,6
Dont transféré dans le résultat net		(1,7)	4,1
TOTAL DU RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		(151,6)	173,3
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		28,3	18,2
- Part du Groupe		(179,9)	155,1

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Goodwills	4.1	46,3	69,5
Immobilisations incorporelles nettes		5,1	4,0
Immobilisations corporelles nettes	4.2	79,0	85,4
Immeubles de placement nets	4.2	7 989,8	7 844,2
Titres disponibles à la vente non courants	4.3	27,1	16,9
Titres mis en équivalence	4.4	114,9	137,0
Autres actifs financiers non courants et dérivés	4.5	4,6	3,2
Actifs d'impôts différés	5.3.2	17,6	17,8
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		8 284,3	8 178,0
Stocks et en-cours	4.6	430,5	450,8
Créances clients	4.7	449,3	549,7
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	4.8	30,5	21,9
Créances d'impôts		22,3	5,4
Créances diverses	4.9	228,7	376,5
Autres actifs financiers courants et dérivés	4.5	149,9	139,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.10	451,4	478,2
Actifs destinés à être cédés	6	156,8	-
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 919,3	2 022,1
TOTAL DES ACTIFS		10 203,7	10 200,1

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Capital	4.12	113,0	112,8
Primes		2 692,0	2 686,1
Actions propres		(40,0)	(40,1)
Réserves de réévaluation		(64,5)	(89,9)
Autres réserves		1 099,5	1 221,9
Résultat net part du Groupe		(207,6)	151,5
Capitaux propres - part du Groupe		3 592,5	4 042,3
Participations ne donnant pas le contrôle	4.13	675,0	487,9
CAPITAUX PROPRES		4 267,4	4 530,2
Provisions non courantes	4.14	28,7	35,7
Dettes financières non courantes	4.15	3 774,5	3 671,5
Dettes d'impôts		12,2	1,6
Passifs d'impôts différés	5.3.2	10,7	11,9
Autres passifs financiers non courants et dérivés	4.17	133,9	162,5
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3 956,9	3 883,2
Provisions courantes	4.14	37,3	39,1
Dettes financières courantes	4.15	901,1	704,7
Dettes d'impôts courantes		64,9	7,5
Dettes fournisseurs		359,8	410,9
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	4.8	7,2	1,6
Dettes diverses courantes	4.16	446,7	609,4
Autres passifs financiers courants et dérivés	4.17	6,8	13,5
Passifs destinés à être cédés	6	155,5	-
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 979,3	1 786,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 203,7	10 200,1

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	(180,2)	172,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	610,6	287,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(3,9)	7,4
Autres produits et charges calculés	11,6	8,8
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(135,1)	(62,4)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	1,7	(49,3)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mise en équivalence	8,4	(6,2)
Dividendes reçus	(1,5)	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	311,7	358,3
Coût de la dette financière nette	114,9	113,9
Charge d'impôt	65,6	33,3
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	492,2	505,5
Intérêts payés	(122,1)	(117,3)
Impôt payé	(59,3)	(45,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	-	143,6
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	310,8	486,2
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	<i>3,0</i>	<i>0,2</i>
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(633,3)	(685,1)
- cessions	403,7	340,3
Subventions d'investissement reçues	-	0,5
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(5,1)	(0,3)
Variation des créances financières clients	6,7	6,2
Investissements opérationnels	(227,9)	(338,4)
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	(12,0)	-
Titres consolidés		
- acquisitions	(213,0)	(28,9)
- cessions	(0,5)	80,0
- incidences des variations de périmètre	-	(4,4)
Dividendes reçus	6,2	18,1
Investissements financiers	(219,3)	64,8
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(447,2)	(273,6)
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	<i>(0,4)</i>	<i>(0,3)</i>
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'Icade	6,1	6,9
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	191,3	82,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(275,1)	(270,9)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(32,3)	(24,1)
Rachat de titres en autocontrôle	(0,9)	(19,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(110,9)	(224,6)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	960,2	1 263,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(654,9)	(1 274,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(68,4)	72,0
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	237,0	61,0
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	126,1	(163,6)
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	<i>0,7</i>	<i>(1,9)</i>
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)	(10,2)	49,0
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES	(5,5)	-
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	441,8	392,8
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	426,0	441,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)	450,2	476,5
Découverts bancaires (hors ICNE)	(24,2)	(34,7)
TRESORERIE NETTE	426,0	441,8

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente net d'impôt	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 01/01/2015	112,8	2 686,1	(40,1)	(89,4)	(0,5)	1 373,4	4 042,3	487,9	4 530,2
Instruments de couverture de flux de trésorerie :									
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)				27,8			27,8	1,7	29,4
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation				(0,9)			(0,9)	(0,7)	(1,7)
Juste valeur des titres disponibles à la vente :									
- Variations de juste valeur					(1,2)		(1,2)	-	(1,2)
Autres éléments reconnus en capitaux propres :									
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs						2,7	2,7	-	2,7
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs						(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (I)				26,9	(1,2)	2,0	27,7	0,9	28,6
RESULTAT NET (II)						(207,6)	(207,6)	27,4	(180,2)
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISES (I) + (II)				26,9	(1,2)	(205,5)	(179,9)	28,3	(151,6)
Dividendes au titre de 2014						(275,1)	(275,1)	(33,0)	(308,1)
Augmentation de capital	0,2	5,9	-	-	-	-	6,1	191,3	197,4
Actions propres (2)			0,1	-	-	(1,0)	(0,9)	-	(0,9)
Autres			-	(0,2)	-	-	(0,2)	0,5	0,3
AU 31/12/2015	113,0	2 692,0	(40,0)	(62,7)	(1,7)	891,9	3 592,5	675,0	4 267,4

(1) La valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie se réapprécie significativement sur l'exercice 2015 grâce à l'optimisation de la structure de couverture.

(2) Au 31 décembre 2015, Icade détient 532 965 actions propres pour un coût de 40,0 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente net d'impôt	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 31/12/2013	112,7	2 679,3	(27,1)	(97,8)	(0,5)	1 501,0	4 167,6	412,3	4 579,9
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS11 modifiée au 01/01/2014			-	-	-	-	-	-	-
AU 01/01/2014 RETRAITE	112,7	2 679,3	(27,1)	(97,8)	(0,5)	1 501,0	4 167,6	412,3	4 579,9
Instruments de couverture de flux de trésorerie :									
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)				5,1			5,1	(2,3)	2,8
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation				3,1			3,1	(0,8)	2,3
Autres éléments reconnus en capitaux propres :									
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs						(4,9)	(4,9)	-	(4,9)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs						0,3	0,3	-	0,3
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (I)				8,2	-	(4,6)	3,6	(3,1)	0,5
Résultat net (II)						151,5	151,5	21,3	172,8
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISES (I) + (II)				8,2	-	146,9	155,1	18,2	173,3
Dividendes au titre de 2013						(270,9)	(270,9)	(24,1)	(295,0)
Augmentation de capital	0,1	6,8	-	-	-	-	6,9	82,6	89,5
Actions propres (2)			(13,0)	-	-	(6,1)	(19,1)	-	(19,1)
Autres (3)			-	0,2	-	2,5	2,7	(1,1)	1,6
AU 31/12/2014	112,8	2 686,1	(40,1)	(89,4)	(0,5)	1 373,4	4 042,3	487,9	4 530,2

(1) Les variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie sont peu significatives au cours de l'exercice 2014.

(2) Au 31 décembre 2014, Icade détient 539 308 actions propres pour un coût de 40,1 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend notamment l'impact positif, sur les réserves, des stocks options et des actions gratuites soumises à condition à hauteur de 1,7 million d'euros.

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

2. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

NOTE 1.

Principes comptables

NOTE 2.

Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

NOTE 3.

Information sectorielle

NOTE 4.

Notes sur le bilan

Goodwills

Immobilisations corporelles, immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables

Titres disponibles à la vente

Titres mis en équivalence

Autres actifs financiers

Stocks et en-cours

Créances clients

Contrats de construction et VEFA

Créances diverses

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

Capitaux propres

Participations ne donnant pas le contrôle

Provisions

Dettes financières

Dettes diverses

Autres passifs financiers et instruments dérivés

NOTE 5.

Notes sur le compte de résultat

Éléments du résultat opérationnel

Résultat financier

Impôts

Résultat par action

NOTE 6.

Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées

NOTE 7.

Exposition aux risques et stratégie de couverture

Gestion des risques financiers

Juste valeur des actifs et passifs financiers

NOTE 8.

Rémunérations et avantages au personnel

Engagements envers le personnel

Effectifs

Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

NOTE 9.

Engagements hors bilan

NOTE 10.

Informations complémentaires

Parties liées

Événements postérieurs à la clôture

Périmètre de consolidation

Honoraires des commissaires aux comptes



1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2015 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 22 février 2016.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne⁵.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2014 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous :

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2015

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique (application rétrospective) :

Cette interprétation explicite la date de comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe, autres que l'impôt sur le résultat. La reconnaissance du passif est liée au fait générateur de l'obligation de payer la taxe, telle que légalement définie. En application de cette interprétation, la part non refacturable de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux est comptabilisée en une fois lors des publications intermédiaires. En revanche, cette interprétation n'a eu aucune incidence sur les comptes annuels.

- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2011-2013.

L'incidence de ces publications est non significative sur les comptes consolidés du Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne

- IFRS 9 - Instruments financiers :

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié la version complète de la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS 39 sur les instruments financiers. La nouvelle norme introduit des changements importants par rapport à l'actuelle norme :

- le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- l'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques ;

La nouvelle norme entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée.

- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires issus des contrats clients :

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires appelée à remplacer les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées. La nouvelle norme introduit les principales nouveautés suivantes :

- un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis ;
- un modèle de comptabilisation du chiffre d'affaires reposant sur cinq étapes clés :
 1. Identification du contrat conclu avec un client ;
 2. Identification des différentes obligations de prestation prévues au contrat ;
 3. Détermination du prix de vente ;
 4. Répartition du prix de vente entre les différentes obligations de prestation prévues au contrat ;
 5. Comptabilisation du chiffre d'affaires lorsqu'une obligation de prestation est remplie (ou à mesure qu'elle l'est).

La nouvelle norme est applicable à compter du 1^{er} janvier 2018, de façon rétroactive. Une application anticipée est autorisée.

Les principales incidences de ces deux normes sur les comptes consolidés du Groupe sont en cours d'évaluation.

Les autres publications décrites ci-dessous adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2016 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendements à IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- amendements à IAS 16 et IAS 38 « Clarification des méthodes de dépréciation et d'amortissement acceptables » ;

⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

- amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre le Groupe et les entités mises en équivalence » ;
- amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : exemption d'établissement des comptes consolidés » ;
- amendements à IFRS 11 « Acquisition d'une quote-part dans une activité conjointe » ;
- amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel » ;
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012 ;
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur et des actifs et passifs destinés à être cédés comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à la vente conformément à IFRS 5.

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- ◆ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en note 1.11 ;
- ◆ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.17 ;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22 ;
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révise 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.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour déterminer si les critères de classification des actifs et passifs destinés à être cédés et des activités abandonnées sont satisfaits conformément à la norme IFRS 5 et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

Enfin, en application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3. Méthodes de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- la méthode de l'intégration globale est appliquée pour les filiales dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle. Ce dernier existe lorsque le groupe :
 - ◆ détient le pouvoir sur l'entité ;
 - ◆ a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
 - ◆ a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle ».

- la méthode de la mise en équivalence est appliquée pour les coentreprises et les entités associées :
 - ◆ les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe en cas d'accord unanime des associés dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité ;
 - ◆ les entités associées sont les entreprises dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits, pertes et autres éléments du résultat global comptabilisés par les coentreprises et les entités associées, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable est exercé jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. En revanche, pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 10.3.

1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- ♦ l'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- ♦ l'acquisition d'actifs isolés répondant à la définition d'immeubles de placement est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.
- ♦ la méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11.
- ♦ les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur.

La comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise » est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le goodwill. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1^{er} janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession, par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les goodwills ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade s'est structuré en fonction de l'identification de ses trois métiers. Chacun d'eux présente des risques et avantages spécifiques :

- ♦ l'activité de Foncière Tertiaire consiste essentiellement à détenir des bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ♦ l'activité de Foncière Santé consiste à détenir les murs d'établissements de santé en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ♦ la Promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers.

Les opérations réalisées au sein d'un même métier et entre des métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans une colonne distincte.

1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- ◆ les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- ◆ les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- ◆ les ventes de marchandises ;
- ◆ les prestations de services.

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités, établissements de santé, entrepôts, centres commerciaux, et logements.

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

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistrée au prorata, de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de bien.

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ◆ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ◆ les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- ◆ l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produits lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « Chiffre d'affaires ».

Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

1.7. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au prorata temporis.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.8. 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 porteurs 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 incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats	Linéaire
Autres (1)	1 à 3 ans	Linéaire

(1) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire, généralement sur cinq ans.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ni destinée à être cédée dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

Le coût des immeubles de placement 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 de placement 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'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement 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 (en années) retenues sont les suivantes :

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activité	Santé
	Immeubles "Haussmann"	Autres immeubles			
Voierie, réseaux, distribution	100	40 - 60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	25	10 - 15	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	15 - 25	10 - 15	10 - 20
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	15 - 25	10	20-35

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

Conformément à la norme IAS 36, 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 (cf. note 1.11).

Evaluation des immeubles de placement

La Foncière Tertiaire est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Ile-de-France et la Foncière Santé est présente sur le segment des établissements de santé.

Deux fois par an, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières (AFREXIM).

Les immeubles de placement de ces activités sont évalués en utilisant les méthodes reposant sur le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupées par la méthode par comparaison directe pour les principaux actifs. Pour les immeubles monovalents de la Foncière Santé, il est tenu compte, pour la détermination de la valeur locative, de la quote-part de chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut opérationnel réalisés au cours des exercices passés.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une stratégie de cession globale des actifs d'un portefeuille, les experts peuvent appliquer une décote traduisant les effets de portefeuille ainsi que les conditions de marché pour des transactions de forte ampleur.

Conformément à la méthodologie du Groupe, les immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux sous promesse de vente, sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé, diminué des coûts de cession.

Les immeubles en développement recouvrent diverses situations : réserves foncières non totalement viabilisées, terrains à bâtir ou droits à construire, constructibilités résiduelles, immeubles en construction et restructuration. Ces immeubles sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et / ou de l'actualisation des cash-flows, méthodes complétées le cas échéant par la méthode par comparaison.

Les justes valeurs présentées en note 4.2 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- ♦ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- ♦ sa vente est hautement probable dans un délai d'un an.

En conséquence, cet actif ou groupe d'actifs est présenté distinctement sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » du bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont également présentés sur une ligne distincte au passif.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- ♦ l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- ♦ l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte. Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôts et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat. Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau de flux de trésorerie. Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat et au tableau de flux de trésorerie de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les goodwill et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils 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 le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.2.2). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et 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 de placement concernés.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement 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'un semestre 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 actif par actif à l'exception des parcs d'affaires pour lesquels ce seuil s'apprécie parc par parc depuis la clôture 2015. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

Modalités de dépréciation des goodwill, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie. La méthode retenue par l'évaluateur repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Location simple

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

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

1.13. Coûts d'emprunts activés

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts 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'emprunts 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.

1.14. Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de cash-flows futurs,...). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés en autres éléments du résultat global, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

1.15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- ♦ des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- ♦ des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

1.16. Stocks

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité Promotion Logements (en-cours ou terminés).

1.17. Contrats de construction et de VEFA

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunts encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et / ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours, sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montants dus par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montants dus aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

1.18. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur 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.

1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie



La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.20. Traitement des opérations de mandats

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

1.22. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe 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.

La provision figurant dans les comptes consolidés 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.

Conformément à la norme IAS 19, les écarts actuariels sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans le résultat global sur la ligne « autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, en application de la norme IAS 19, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision et sont évaluées en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités d'un accord Groupe en vigueur.

1.23. Paiements fondés sur les actions

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée par la suite. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne. Pour les plans soumis à des

conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

1.24. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Une ORNANE (Obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé. Cet instrument financier n'étant pas coté, il est évalué à chaque clôture sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7). La variation de juste valeur est enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ».

Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « Coût de l'endettement brut ».

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 7.1.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux fixe ou à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres (réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

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

1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 7.2.

1.26. Impôt

Les sociétés du groupe Icade éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique aux sociétés immobilières (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) ; les autres sociétés du Groupe appliquent le régime de droit commun.

Régime fiscal pour les SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs distincts ont été identifiés au sein du Groupe :

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

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart à compter du 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 60 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation ; à chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré. La charge d'impôt inclut une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués. Cette contribution dont le taux est fixé à 3% s'applique aux montants distribués pour les sociétés soumises au régime de droit commun et aux montants distribués excédant l'obligation de distribution pour les sociétés soumises au régime SIIC.

Impôt différé

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres, sont symétriquement comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés et qui ne bénéficient pas du régime SIIC (directement ou indirectement – sociétés translucides ou sociétés transparentes au regard du droit fiscal) comptabilisent un passif d'impôt différé sauf :

- ◆ si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera ;
- ◆ si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.



2.1. Opérations intervenues au cours de l'exercice 2015

Foncière Santé

Icade Santé a conclu, le 30 octobre 2015, l'acquisition de 16 nouvelles cliniques en asset deal et share-deal (11 sociétés). Ce portefeuille a été acquis auprès du groupe Vedici suite à son rachat du groupe Vitalia. L'acquisition de ces sociétés se traduit notamment par une charge nette de 0,3 million d'euros.

2.2. Autre opération

Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade

Par un avis publié le 28 novembre 2013, l'AMF a décidé que le projet de fusion, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalablement à la réalisation de la fusion. Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susvisée.

Le 8 janvier 2015, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des demandes de SMA Vie BTP.

NOTE 3 INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne mise en place suite à la revue stratégique des actifs et des métiers d'Icade décidée par le management. La Foncière Tertiaire, la Foncière Santé et la Promotion sont désormais les trois métiers distingués dans l'information sectorielle.

En outre, le désengagement de l'activité de Services a conduit le Groupe à présenter ses comptes conformément à IFRS 5 (cf. note 6) sans distinction dans l'information sectorielle. Cette activité est agrégée à l'activité de Foncière Tertiaire qui inclut la société mère détentrice du pôle Services. Cette nouvelle présentation a été également appliquée à l'information sectorielle comparative.

En 2015, le Chiffre d'affaires est réalisé à 100% en France.

(en millions d'euros)	31/12/2015				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
COMPTE DE RESULTAT					
Chiffre d'affaires consolidé	408,4	169,5	885,4	(23,6)	1 439,7
- Ventes inter-activités (Groupe)	(49,3)	-	(17,5)	(27,5)	(94,3)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	457,7	169,5	903,0	3,9	1 534,1
EBO	315,1	156,6	30,6	(0,9)	501,5
- Amortissements des biens d'exploitation	(9,2)	-	(1,4)	-	(10,6)
- Pertes de valeur des biens d'exploitation	(17,0)	-	(0,4)	-	(17,3)
- Amortissements des immeubles de placement	(197,1)	(75,4)	-	1,3	(271,2)
- Pertes de valeur des immeubles de placement et des créances financières	(291,5)	(1,3)	-	-	(292,9)
- Résultat sur acquisition	-	(0,3)	-	-	(0,3)
- Résultat sur cessions	122,5	6,0	(0,6)	1,2	129,2
- Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	0,1	-	-	-	0,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	(18,0)	-	9,6	-	(8,4)
Résultat opérationnel	(95,1)	85,6	37,9	1,6	29,9
- Coût de l'endettement net	(98,8)	(25,6)	0,5	-	(123,9)
- Autres produits et charges financiers	(1,6)	(0,9)	0,2	-	(2,2)
Résultat financier	(100,3)	(26,5)	0,8	-	(126,1)
- Impôt sur les résultats	(45,5)	(0,2)	(17,8)	-	(63,5)
- Résultat des activités abandonnées	(20,5)	-	-	-	(20,5)
Résultat net	(261,5)	58,9	20,8	1,6	(180,2)
- Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	-	25,6	1,8	-	27,4
Résultat net : Part groupe	(261,5)	33,3	19,1	1,6	(207,6)

(en millions d'euros)	31/12/2014 retraité (1)				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
COMPTE DE RESULTAT					
Chiffre d'affaires consolidé	434,9	141,7	1 166,7	(24,9)	1 718,3
- Ventes inter-activités (Groupe)	(38,4)	-	(22,4)	(28,1)	(88,8)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	473,2	141,7	1 189,1	3,2	1 807,2
EBO	334,2	131,4	55,7	(1,6)	519,7
- Amortissements des biens d'exploitation	(8,0)	-	(1,4)	-	(9,5)
- Pertes de valeur des biens d'exploitation	(6,3)	-	(0,2)	-	(6,5)
- Amortissements des immeubles de placement	(203,3)	(62,0)	-	1,2	(264,1)
- Pertes de valeur des immeubles de placement	2,5	(1,4)	-	-	1,0
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat sur cessions	98,6	-	1,9	(1,5)	99,1
- Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	0,1	-	(0,9)	-	(0,8)
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,4)	-	9,0	(1,4)	6,2
Résultat opérationnel	216,2	68,0	64,2	(3,3)	345,2
- Coût de l'endettement net	(110,8)	(23,1)	2,9	-	(131,0)
- Autres produits et charges financiers	(9,4)	(1,0)	0,7	-	(9,7)
Résultat financier	(120,2)	(24,0)	3,6	-	(140,7)
- Impôt sur les résultats	(7,0)	-	(25,2)	-	(32,3)
- Résultat des activités abandonnées	0,6	-	-	-	0,6
Résultat net	89,6	44,0	42,6	(3,3)	172,8
- Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	0,1	19,1	2,1	-	21,3
Résultat net : Part groupe	89,6	24,9	40,5	(3,3)	151,5

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

w *8*

(en millions d'euros)	31/12/2015				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	230,0	409,7	1,7	-	641,4
BILAN A LA CLOTURE					
<i>Goodwills</i>	4,0	-	42,3	-	46,3
Immobilisations incorporelles	4,4	-	0,6	-	5,1
Immobilisations corporelles	75,8	-	3,3	-	79,0
Immeubles de placement	5 441,9	2 604,4	-	(56,5)	7 989,8
Titres mis en équivalence	105,2	-	9,7	-	114,9
Actifs financiers non courants	1 594,6	(805,2)	(137,8)	(621,5)	30,2
Autres actifs non courants	1,4	2,5	15,2	-	19,1
Stocks et en-cours	1,0	-	429,8	(0,3)	430,5
Créances clients	346,8	4,2	105,6	(7,4)	449,3
Montants dûs par les clients	-	-	30,5	-	30,5
Actifs financiers courants et trésorerie	412,2	79,2	240,8	(144,6)	587,7
Autres actifs courants	178,3	7,4	174,9	(95,9)	264,6
Actifs destinés à être cédés	161,0	-	-	(4,2)	156,8
TOTAL DES ACTIFS	8 326,7	1 892,6	914,8	(930,4)	10 203,7
Capitaux propres, part du groupe	3 362,4	69,0	218,0	(56,9)	3 592,5
Intérêts non assortis de contrôle	-	673,7	1,2	-	675,0
Dettes financières non courantes	3 381,7	1 011,3	-	(621,5)	3 771,5
Autres passifs non courants	139,0	31,0	15,4	-	185,4
Dettes financières courantes	965,8	52,2	27,7	(144,6)	901,1
Dettes fournisseurs	41,4	3,1	322,3	(7,1)	359,8
Montants dûs aux clients	-	-	7,2	-	7,2
Autres passifs courants	277,9	52,2	323,0	(97,4)	555,7
Passifs destinés à être cédés	158,5	-	-	(3,0)	155,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 326,7	1 892,6	914,8	(930,4)	10 203,7
FLUX DE TRESORERIE					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(226,7)	(404,8)	(1,7)	-	(633,3)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	376,9	26,8	-	-	403,7

(en millions d'euros)	31/12/2014				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	304,5	368,3	1,8	(1,5)	673,0
BILAN A LA CLOTURE					
<i>Goodwills</i>	27,2	-	42,3	-	69,5
Immobilisations incorporelles	3,8	-	0,2	-	4,0
Immobilisations corporelles	82,0	-	3,4	-	85,4
Immeubles de placement	5 940,5	1 961,4	-	(57,7)	7 844,2
Titres mis en équivalence	115,9	-	21,1	-	137,0
Actifs financiers non courants	908,2	(557,2)	(137,8)	(193,7)	19,5
Autres actifs non courants	2,3	-	16,1	-	18,4
Stocks et en-cours	1,4	-	451,1	(1,8)	450,8
Créances clients	376,0	5,7	180,1	(12,2)	549,7
Montants dûs par les clients	-	-	21,9	-	21,9
Actifs financiers courants et trésorerie	711,9	3,5	216,5	(330,8)	601,1
Autres actifs courants	191,3	2,0	205,4	(0,1)	398,6
TOTAL DES ACTIFS	8 360,7	1 415,4	1 020,3	(596,3)	10 200,1
Capitaux propres, part du groupe	3 729,6	74,1	298,1	(59,5)	4 042,4
Intérêts non assortis de contrôle	-	486,3	1,5	-	487,9
Dettes financières non courantes	3 399,7	465,5	-	(193,8)	3 671,5
Autres passifs non courants	172,7	23,1	15,7	-	211,7
Dettes financières courantes	648,9	346,2	40,4	(330,8)	704,7
Dettes fournisseurs	42,4	1,7	378,1	(11,3)	410,9
Montants dûs aux clients	-	-	1,6	-	1,6
Autres passifs courants	367,4	18,5	284,7	(1,1)	669,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 360,7	1 415,4	1 020,3	(596,3)	10 200,1
FLUX DE TRESORERIE					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(318,6)	(364,7)	(1,8)	-	(685,1)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	338,0	0,1	2,2	-	340,3

NOTE 4. NOTES SUR LE BILAN

4.1. Goodwills

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière Tertiaire	4,0	-	4,0
Promotion	42,3	-	42,3
GOODWILLS	46,3	-	46,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière Tertiaire (1)	27,6	(0,3)	27,2
Promotion	42,3	-	42,3
GOODWILLS	69,8	(0,3)	69,5

(1) Suite au reclassement de l'activité Services en activité abandonnée le métier Services a été agrégé au métier Foncière Tertiaire.

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 sur la base de valorisations effectuées par des experts.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur trois mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2015.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,14 % à 10,36 % sur l'exercice 2015 (7,36 % à 12,64 % sur l'exercice 2014) selon les actifs testés.

4.2. Immobilisations corporelles, immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables

4.2.1. Tableau des variations

(en millions d'euros)	31/12/2014	Acquisitions et travaux (2)	Cessions	Dotations aux amort.	Dotations nettes aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2015
Valeur brute	140,8	2,3	(0,1)			-	(2,1)	140,8
Amortissements	(55,3)		0,1	(7,5)		-	1,1	(61,7)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE (1)	85,4	2,3	-	(7,5)	-	-	(1,1)	79,0
Valeur brute	9 033,2	634,4	(282,3)			329,6	(34,8)	9 680,1
Amortissements	(979,5)		40,2	(271,2)		-	5,7	(1 204,8)
Pertes de valeur	(209,5)		0,3		(281,6)	-	5,3	(485,5)
IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	7 844,2	634,4	(241,8)	(271,2)	(281,6)	329,6	(23,8)	7 989,8
Immeubles destinés à être cédés - Valeur nette	-	0,1	(23,9)			-	23,8	-
IMMEUBLES DESTINES A ÊTRE CEDES - VALEUR NETTE	-	0,1	(23,9)	-	-	-	23,8	-
<i>Dont immeubles de placement en crédit bail :</i>								
Valeur brute	516,5	103,5	(12,3)			-	(108,8)	498,9
Amortissements	(54,5)		2,8	(16,4)		-	2,1	(66,0)
IMMEUBLES EN CREDIT BAIL - VALEUR NETTE	462,0	103,5	(9,4)	(16,4)	-	-	(106,7)	433,0

(1) Dont immeubles d'exploitation 73,1 millions d'euros.

(2) Dont frais financiers activés pour 4 millions d'euros.

Les acquisitions, travaux et variations de périmètre des immeubles de placement de la période concernent :

- un portefeuille de 16 nouvelles cliniques acquis auprès du groupe Vedici suite à son rachat du groupe Vitalia pour 570,5 millions d'euros ;
- l'acquisition de 2 cliniques et de 3 terrains pour construire 3 nouvelles cliniques pour 126,4 millions d'euros ;
- la poursuite des travaux des immeubles en cours de construction pour 267,1 millions d'euros.

Les cessions de la période concernent essentiellement deux immeubles situés sur le parc du Millénaire pour 203,8 millions d'euros.

Les autres mouvements correspondent au reclassement des immeubles de placement situés en seconde couronne en actifs destinés à être cédés. Ces derniers ont été effectivement cédés au cours du premier semestre de l'exercice.

Le poste pertes de valeur enregistre une dotation nette de reprise de 281,6 millions d'euros qui s'analyse de la manière suivante :

- les dotations, 438,4 millions d'euros, concernent principalement les parcs d'affaires (374,8 millions d'euros) et les bureaux (58,0 millions d'euros) ;
- les reprises, 156,8 millions d'euros, portent essentiellement sur les bureaux (144,6 millions d'euros dont la tour EQHO pour 128,6 millions d'euros) et sur les parcs d'affaires (12,2 millions d'euros dont 11,2 millions d'euros résultant de la réalisation des tests de dépréciation par parc et non plus par actif dont l'incidence est traitée comme un changement d'estimation).

(en millions d'euros)	31/12/2013	Acquisitions et travaux (2)	Cessions	Dotations aux amort.	Dotations nettes aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2014
Valeur brute	139,8	2,8	(1,9)			-	0,1	140,8
Amortissements	(49,3)		1,6	(7,7)		-	-	(55,3)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE (1)	90,5	2,8	(0,3)	(7,7)	-	-	0,1	85,4
Valeur brute	8 735,6	667,2	(216,8)			(64,3)	(88,3)	9 033,2
Amortissements	(802,9)		39,4	(264,1)		28,2	20,0	(979,5)
Pertes de valeur	(219,5)		4,8		1,0	-	4,1	(209,5)
IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	7 713,1	667,2	(172,7)	(264,1)	1,0	(36,1)	(64,2)	7 844,2
Immeubles destinés à être cédés - Valeur nette	6,7	2,1	(99,1)			(6,3)	96,6	-
IMMEUBLES DESTINES A ÊTRE CEDES - VALEUR NETTE	6,7	2,1	(99,1)	-	-	(6,3)	96,6	-
<i>Dont immobilisations en crédit bail :</i>								
Valeur brute	416,5	97,6	-			2,5	-	516,5
Amortissements	(43,5)			(15,4)		4,3	-	(54,5)
IMMEUBLES EN CREDIT BAIL - VALEUR NETTE	373,0	97,6	-	(15,4)	-	6,8	-	462,0

(1) Dont immeubles d'exploitation 76,7 millions d'euros.

(2) Dont frais financiers activés pour 6,5 millions d'euros.

4.2.2. Juste valeur du patrimoine

Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
ACTIFS STRATÉGIQUES					
Bureaux					
Paris	DCF	5,00 % - 7,00 %	4,00 % - 6,77 %		372 € - 695 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	5,55 % - 8,25 %	5,00 % - 6,75 %		212 € - 448 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,00 % - 6,75 %	4,00 % - 5,85 %		361 € - 506 €
Première couronne	DCF	5,60 % - 6,70 %	5,00 % - 5,50 %		267 € - 295 €
Deuxième couronne	DCF	9,10 % - 11,90 %	8,25 % - 10,75 %		110 € - 121 €
Province	DCF	7,85 % - 10,50 %	7,00 % - 9,75 %		80 € - 107 €
Parcs d'affaires					
Paris	DCF	4,00 % - 8,00 %	4,75 % - 7,75 %		218 € - 353 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	6,10 % - 9,50 %	6,75 % - 8,50 %		128 € - 207 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,55 % - 9,00 %	6,25 % - 9,00 %		132 € - 275 €
Première couronne	DCF	5,00 % - 10,00 %	4,75 % - 10,08 %		80 € - 360 €
Deuxième couronne	DCF	5,50 % - 12,50 %	5,60 % - 10,25 %		50 € - 278 €
SANTÉ					
Paris et Première couronne	Capitalisation et DCF	5,55 % - 6,75 %	6,00 % - 6,95 %	5,65 % - 6,45 %	(1)
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,15 % - 6,75 %	6,10 % - 6,45 %	6,10 % - 6,45 %	(1)
Province	Capitalisation et DCF	5,95 % - 11,45 %	5,90 % - 10,00 %	5,90 % - 10,00 %	(1)

(1) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des cash-flows considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement théorique différent selon les sites sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé à partir soit d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus) soit du coût moyen pondéré du capital.

Quelle que soit la méthode utilisée, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Les réserves foncières et les immeubles en développement sont également valorisés à la juste valeur. Ils font ainsi l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et dans la réalisation des tests de dépréciation des actifs immobiliers. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée(s) dans certains cas par la méthode par comparaison (voir *supra* le détail des deux dernières méthodes).

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison.

Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut être instruite et mise en œuvre.

Compte tenu de sa situation exceptionnelle, et de son modèle de développement, le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Icade valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit de construire environ 385 000 m² de bureaux Premium, d'immeubles mixtes (bureaux et locaux d'activités) passant par la destruction des bâtiments les plus obsolètes ou la construction à des endroits stratégiques pour le développement du parc.

La méthode se fonde sur :

- Les règles d'urbanisme applicables,
- La capacité d'absorption estimée,
- Le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement),
- Le plan de redéveloppement du site à échéances de 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 32 900m² sur la plage des 5 premières années, 81 500m² de 5 à 10 ans, 89 000m² de 10 à 15 ans, 115 000m² de 15 à 20 ans, et 66 000m² de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 18%, comprenant une marge promoteur de 8%. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (2ème/3ème couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,5%, 5,5%, 6,5%, 7,5% et 8,5%. La valorisation de ces réserves s'élève à 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2015.

De plus, Icade identifie dans ses actifs les surfaces non louables, qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, sans projet initié. Les valorisations de ces surfaces pour les bureaux s'élèvent à 81,9 millions d'euros et à 50,4 millions d'euros pour les parcs d'affaires.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les

experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, sa consistance, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, etc.) et son éventuelle concurrence. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par Icade.



Répartition du patrimoine expertisé par typologie d'actifs

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Valeur nette comptable	Juste valeur	Plus valeur latente	Valeur nette comptable	Juste valeur	Plus valeur latente
	(1)	(2)	(3)=(2-1)	(4)	(5)	(6)=(5-4)
Immeubles d'exploitation	73,1	178,4	105,3	76,7	154,9	78,2
Immeubles de placement	7 989,8	9 889,9	1 900,1	7 845,4	9 549,0	1 703,6
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	158,2	179,2	21,0	179,8	184,2	4,4
Créances financières et autres actifs	242,6	250,1	7,5	260,0	263,2	3,2
Immobilisations destinées à être cédés	-	-	-	-	-	-
PATRIMOINE TOTAL	8 463,7	10 497,6	2 033,9	8 361,9	10 151,4	1 789,5
PATRIMOINE EN QUOTE-PART GROUPE	7 331,1	9 162,1	1 831,0	7 508,8	9 129,1	1 620,4

Répartition du patrimoine expertisé par segment

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire			Foncière Santé	Total	Dont intégration globale	Dont Mises en équivalence
	Bureaux	Parcs d'affaires	Actifs non stratégiques				
VALEUR NETTE au 31/12/2014	3 141,5	3 206,3	52,7	1 961,4	8 361,9	8 182,1	179,8
Investissements et Acquisitions (1)	62,1	158,4	6,1	739,3	966,0	964,9	1,1
Cessions (1)	(36,4)	(207,8)	(1,9)	(19,6)	(265,7)	(265,7)	-
Dotations aux amortissements	(86,3)	(117,7)	(3,4)	(75,4)	(282,7)	(275,7)	(7,0)
Dotations nettes aux pertes de valeur	75,3	(379,2)	(3,2)	(1,3)	(308,5)	(292,9)	(15,6)
Autres mouvements (2)	(6,7)	-	(0,5)	-	(7,2)	(7,2)	-
VALEUR NETTE au 31/12/2015	3 149,5	2 660,1	49,8	2 604,4	8 463,7	8 305,5	158,2
JUSTE VALEUR (JV)							
au 31/12/2015	3 642,3	3 621,2	163,4	3 070,8	10 497,6	10 318,4	179,2
au 31/12/2014	3 458,6	4 162,9	179,2	2 350,7	10 151,4	9 967,1	184,2
Variation de JV	183,7	(541,7)	(15,8)	720,1	346,2	351,3	(5,0)
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	3 642,3	3 621,2	163,4	1 735,3	9 162,1	8 982,9	179,2
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	3 458,6	4 162,9	179,2	1 328,4	9 129,1	8 944,8	184,2
Variation de JV en quote-part Groupe	183,7	(541,7)	(15,8)	406,9	33,0	38,1	(5,0)
VALEUR NETTE (VNC)							
au 31/12/2015	3 149,5	2 660,1	49,8	2 604,4	8 463,7	8 305,5	158,2
au 31/12/2014	3 141,5	3 206,3	52,7	1 961,4	8 361,9	8 182,1	179,8
Variation de VNC	8,0	(546,3)	(2,9)	643,0	101,8	123,4	(21,5)
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	3 149,5	2 660,1	49,8	1 471,8	7 331,1	7 172,8	158,2
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	3 141,5	3 206,3	52,7	1 108,4	7 508,9	7 329,1	179,8
Variation de VNC en quote-part Groupe	8,0	(546,3)	(2,9)	363,4	(177,8)	(156,2)	(21,5)
PLUS-VALUE LATENTE (PVL)							
au 31/12/2015	492,8	961,1	113,6	466,4	2 033,9	2 012,9	21,0
au 31/12/2014	317,3	956,7	126,5	389,3	1 789,7	1 785,2	4,5
Variation de PVL	175,6	4,5	(13,0)	77,1	244,2	227,7	16,5
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	492,8	961,1	113,6	263,6	1 831,0	1 810,0	21,0
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	317,3	956,7	126,5	220,0	1 620,4	1 615,9	4,5
Variation de PVL en quote-part Groupe	175,6	4,5	(13,0)	43,6	210,6	194,0	16,5

(1) Incluant les variations de périmètre.

(2) Dont variation des créances financières pour 6,7 millions d'euros.

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (Loan To Value) s'élève à 39,5% au 31 décembre 2015 (cf. note 7.1.6).

Sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
Bureaux				
Paris	-	-	-	-
La Défense/Péri-Défense	(63,5)	(13,1)	8,4	16,9
Autre Croissant Ouest	-	-	-	-
Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	(0,4)	(0,2)	0,2	0,4
SOUS-TOTAL IDF	(63,8)	(13,3)	+ 8,6	+ 17,3
Province	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX	(63,8)	(13,3)	+ 8,6	+ 17,3
Parcs d'affaires				
Paris	-	-	-	-
La Défense/Péri-Défense	(8,3)	(4,2)	4,2	8,3
Autre Croissant Ouest	(7,2)	(3,6)	3,6	7,2
Première couronne	(5,3)	(2,7)	2,7	5,3
Deuxième couronne	(59,1)	(29,6)	29,6	61,0
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(79,9)	(40,0)	+ 40,0	+ 81,8
TOTAL ACTIFS STRATÉGIQUES	(143,8)	(53,2)	+ 48,6	+ 99,0
TOTAL ACTIFS NON STRATÉGIQUES	(0,9)	(0,5)	0,5	0,9
Santé⁽¹⁾				
Paris et Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	-	-	-	-
SOUS-TOTAL IDF	-	-	-	-
Province	(0,4)	(0,2)	0,2	0,4
TOTAL SANTÉ	(0,4)	(0,2)	+ 0,2	+ 0,4
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(145,1)	(53,9)	+ 49,2	+ 100,3

⁽¹⁾ Valeurs nettes comptables à 100 %

Handwritten signatures and initials, including a large 'w' and a stylized signature.

4.3. Titres disponibles à la vente

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Acquisition s	Cessions	Effets des variations de valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (2)	Autres (3)	31/12/2015
Titres disponibles à la vente non courants (1)	16,9	-	-	(1,2)	-	11,3	27,1
TOTAL TITRES DISPONIBLES A LA VENTE	16,9	-	-	(1,2)	-	11,3	27,1

(1) Poste composé d'actions et autres titres à revenus variables.

(2) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. La perte de valeur s'élève à 0,6 million d'euros au 31/12/2015.

(3) Les autres variations portent principalement sur l'augmentation du capital de Boutiques Premium souscrite par Icade SA.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	Acquisition s	Cessions	Effets des variations de valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (2)	Autres (3)	31/12/2014
Titres disponibles à la vente non courants (1)	7,1	-	-	(0,1)	-	9,9	16,9
TOTAL TITRES DISPONIBLES A LA VENTE	7,1	-	-	(0,1)	-	9,9	16,9

(1) Poste composé d'actions et autres titres à revenus variables.

(2) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. La perte de valeur s'élève à 0,6 million d'euros au 31/12/2014.

(3) Le poste Autres concerne les effets des variations de périmètre des titres des sociétés allemandes et hollandaise qui n'ont plus d'activité immobilière.

4.4. Titres mis en équivalence

Evolution des titres mis en équivalence

(en millions d'euros)

Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014	137,0
Part dans le résultat de l'exercice	(8,4)
Dividendes versés	(13,7)
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2015	114,9

(en millions d'euros)

Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2013	0,8
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	142,1
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 01/01/2014	142,9
Part dans le résultat de l'exercice	9,3
Dividendes versés	(18,1)
Effets des variations de périmètre	1,5
Autres mouvements	1,4
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014	137,0

Juste valeur des titres mis en équivalence

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Titres mis en équivalence (A)	105,2	9,7	114,9	115,9	21,1	137,0
Juste valeur (B)	126,1	68,4	194,5	120,3	14,7	135,1
PLUS - VALUE LATENTE SUR LES TITRES MIS EN EQUIVALENCE (B) - (A)	21,0	58,7	79,7	4,5	(6,4)	(1,9)

Handwritten signatures and initials.

Participations dans les coentreprises

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	158,2	-	158,2	179,8	-	179,8
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres actifs non courants	-	0,2	0,2	-	0,2	0,2
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	158,2	0,2	158,4	179,8	0,7	180,4
Stocks et en-cours	-	87,8	87,8	-	55,6	55,6
Créances clients	4,3	12,9	17,2	3,0	9,8	12,8
Montants dûs par les clients	-	2,1	2,1	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	1,2	55,2	56,4	3,5	39,7	43,2
Autres actifs courants	16,5	19,4	35,9	18,2	21,0	39,2
TOTAL ACTIFS COURANTS	22,0	177,3	199,3	24,7	126,1	150,8
TOTAL DES ACTIFS	180,2	177,6	357,7	204,5	126,8	331,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
CAPITAUX PROPRES	105,2	9,7	114,9	115,9	18,1	133,9
Autres passifs non courants	1,7	0,2	1,9	1,8	-	1,8
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1,7	0,2	1,9	1,8	-	1,8
Dettes financières courantes	65,6	80,1	145,7	77,3	57,6	134,9
Dettes fournisseurs	1,5	47,7	49,2	2,3	32,3	34,6
Autres passifs courants	6,2	39,9	46,1	7,2	18,8	26,0
TOTAL PASSIFS COURANTS	73,3	167,7	241,0	86,8	108,7	195,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	180,2	177,6	357,7	204,5	126,8	331,3

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	9,7	70,1	79,7	10,5	79,6	90,2
Excédent brut opérationnel	6,2	8,8	15,0	7,4	5,9	13,4
RESULTAT OPERATIONNEL	(16,5)	9,1	(7,3)	0,8	5,9	6,8
RESULTAT FINANCIER	(1,5)	-	(1,5)	(2,3)	0,2	(2,1)
Impôts sur les résultats	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT NET	(18,0)	8,8	(9,2)	(1,4)	6,0	4,6
dont amortissements nets de subventions	(7,0)	-	(7,0)	(6,6)	-	(6,6)

Participations dans les entités associées

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

	31/12/2015	31/12/2014
(en millions d'euros)	Promotion	Promotion
Créances clients	1,1	15,1
Actifs financiers courants et trésorerie	3,9	9,2
Autres actifs courants	0,5	3,5
TOTAL ACTIFS COURANTS	5,4	27,8
TOTAL DES ACTIFS	5,4	27,8

	31/12/2015	31/12/2014
(en millions d'euros)	Promotion	Promotion
CAPITAUX PROPRES	0,0	3,1
Dettes financières courantes	2,5	7,8
Dettes fournisseurs	1,2	12,9
Autres passifs courants	1,7	4,1
TOTAL PASSIFS COURANTS	5,4	24,8
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5,4	27,8

Compte de résultat

	31/12/2015	31/12/2014
(en millions d'euros)	Promotion	Promotion
Chiffre d'affaires	18,8	22,2
Excédent brut opérationnel	0,9	1,6
RESULTAT OPERATIONNEL	0,9	1,7
Impôts sur les résultats	(0,1)	(0,1)
RESULTAT NET	0,7	1,6



4.5. Autres actifs financiers et instruments dérivés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (1)	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2015
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		39,6	36,1	(13,4)	-	-	3,3	-	65,5
Prêts		0,3	-	(0,1)	-	-	-	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,4	1,0	-	-	-	-	(0,1)	3,3
Comptes courants associés		82,7	-	-	-	-	7,1	(19,6)	70,2
Autres		0,4	-	(0,4)	-	-	-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI		125,4	37,1	(13,9)	-	-	10,4	(19,7)	139,3
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,2	-	-	-	-	-	-	0,1
Instruments dérivés	4.17	17,3	0,8	(0,3)	0,3	-	-	(3,1)	15,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT ET INSTRUMENTS DERIVES		17,5	0,8	(0,3)	0,3	-	-	(3,1)	15,3
Total autres actifs financiers et instruments dérivés non courants		3,2	1,8	(0,7)	0,3	-	-	(0,1)	4,6
Total autres actifs financiers et instruments dérivés courants		139,6	36,1	(13,5)	-	-	10,4	(22,7)	149,9

(1) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. Au 31/12/2015 les pertes de valeur sur autres actifs financiers s'élèvent à 0,8 million d'euros en non courant et 0,3 million en courant et portent sur les Créances rattachées à des participations et autres parties liées.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2013	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (1)	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2014
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		20,0	13,5	(8,8)	-	(0,2)	(1,1)	16,1	39,6
Prêts		0,3	-	-	-	-	-	-	0,3
Dépôts et cautionnements versés		2,4	0,1	(0,1)	-	-	-	-	2,4
Comptes courants associés		145,5	-	-	-	-	(13,8)	(48,9)	82,7
Autres		0,4	-	(0,1)	-	-	-	-	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI		168,6	13,6	(9,0)	-	(0,2)	(14,9)	(32,8)	125,4
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,1	-	-	-	-	-	-	0,2
Instruments dérivés	4.17	18,1	-	-	(3,7)	-	-	2,9	17,3
TOTAL ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT ET INSTRUMENTS DERIVES		18,3	-	-	(3,7)	-	-	2,9	17,5
Total autres actifs financiers et instruments dérivés non courants		6,8	-	(0,1)	(3,7)	-	-	0,2	3,2
Total autres actifs financiers et instruments dérivés courants		180,1	13,6	(8,9)	-	(0,2)	(14,9)	(30,1)	139,6

(1) La perte de valeur de l'exercice s'élève à 0,2 million d'euros. Au 31/12/2014, les pertes de valeur sur autres actifs financiers s'élèvent à 0,8 million d'euros en non courant et 0,3 million en courant et portent sur les Créances rattachées à des participations et autres parties liées.

Actifs financiers au coût amorti par échéance

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	65,5	65,5	-	-	-
Prêts	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Dépôts et cautionnements versés	3,3	0,3	0,9	2,1	3,0
Comptes courants associés	70,2	70,2	-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	139,3	136,2	1,0	2,1	3,1

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	39,6	39,6	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,4	0,3	0,9	1,1	2,1
Comptes courants associés	82,7	82,7	-	-	-
Autres	0,4	-	-	0,4	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	125,4	122,8	1,0	1,6	2,6

Handwritten mark

Handwritten mark

4.6. Stocks et en-cours

Analyse des stocks et pertes de valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015						
	Foncière Tertiaire			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Analyse des stocks							
Terrains et réserves foncières	1,2	(0,2)	1,0	71,7	(7,9)	63,8	64,8
Travaux en-cours	-	-	-	335,9	(11,2)	324,7	324,7
Lots finis non vendus	-	-	-	41,8	(0,9)	40,9	40,9
STOCKS ET EN-COURS A LA CLÔTURE	1,2	(0,2)	1,0	449,5	(20,0)	429,5	430,5
PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE		(0,2)			(20,7)		(21,0)
PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE		-			0,8		0,8
dont dotations de l'exercice		-			(2,0)		(2,0)
dont reprises de l'exercice		-			2,8		2,8
dont autres		-			-		-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014						
	Foncière Tertiaire			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Analyse des stocks							
Terrains et réserves foncières	1,7	(0,2)	1,4	78,6	(14,8)	63,8	65,3
Travaux en-cours	-	-	-	371,7	(5,2)	366,5	366,5
Lots finis non vendus	-	-	-	19,7	(0,7)	19,0	19,0
STOCKS ET EN-COURS A LA CLÔTURE	1,7	(0,2)	1,4	470,1	(20,7)	449,4	450,8
PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE		(0,3)			(20,1)		(20,4)
PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE		0,1			(0,6)		(0,5)
dont dotations de l'exercice		-			(5,1)		(5,1)
dont reprises de l'exercice		0,1			4,5		4,6
dont autres		-			-		-

4.7. Créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>						31/12/2015
	31/12/2014	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	
Créances clients et comptes rattachés	307,0	(48,7)	(0,1)		(15,5)	242,9
Créances financières clients	258,6	(6,7)	-		-	251,9
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - VALEUR BRUTE	565,6	(55,4)	(0,1)		(15,5)	494,8
Pertes de valeur sur créances clients et comptes rattachés	(15,9)		-	(18,9)	0,7	(34,2)
Pertes de valeur sur créances financières	-		-	(11,3)	-	(11,3)
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - PERTES DE VALEUR	(15,9)		-	(30,3)	0,7	(45,5)
CREANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	549,7	(55,4)	(0,1)	(30,3)	(14,8)	449,3

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2015	208,8	179,2	5,0	4,7	3,6	1,1	15,2
2014	291,1	254,5	6,8	4,9	1,4	12,0	11,5

al

8

4.8. Contrats de construction et VEFA

Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers		Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	
		Total	Total		Total	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	303,5	-	303,5	219,6	-	219,6
Travaux en-cours	17,4	-	17,4	28,9	-	28,9
Appels de fonds encaissés	(297,7)	-	(297,7)	(228,3)	-	(228,3)
MONTANTS DÛS PAR LES CLIENTS	30,5	-	30,5	21,9	-	21,9
MONTANTS DÛS AUX CLIENTS	(7,2)	-	(7,2)	(1,6)	-	(1,6)
PRODUITS DE L'EXERCICE	150,2	-	150,2	117,3	-	117,3
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :						
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	25,7	-	25,7	31,2	-	31,2
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,0	-	1,0	-	-	-
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	165,8	-	165,8	223,4	-	223,4

Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015				31/12/2014			
	Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers		Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers	
			Total	Total			Total	Total
PRODUITS DE L'EXERCICE	67,7	623,2	-	691,0	228,6	782,2	(0,6)	1 010,2
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	38,9	0,9	-	39,8	58,8	1,1	-	59,9
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	0,2	-	-	0,2	1,0	-	-	1,0
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	80,4	-	-	80,4	125,4	494,1	-	619,5

4.9. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	7,5	-	7,5	8,6
Créances sur cessions d'immobilisations	0,3	-	0,3	0,5
Opérations sur mandats (1)	59,6	-	59,6	165,6
Charges constatées d'avance	3,3	-	3,3	6,6
Créances fiscales et sociales	127,5	-	127,5	169,2
Autres créances	30,9	(0,3)	30,6	26,1
TOTAL CREANCES DIVERSES	229,0	(0,3)	228,7	376,5

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Créances	-	0,9
Trésorerie	59,6	164,7
TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS (1)	59,6	165,6

(1) Au 31/12/2015 ne concerne plus que l'activité Promotion suite au reclassement de l'activité Services lié à l'application d'IFRS 5.

4.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
OPCVM monétaires	157,7	127,0
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	293,7	351,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	451,4	478,2

4.11. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement destinés à être cédés	-	-
Autres actifs destinés à être cédés	156,8	-
TOTAL ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	156,8	-

Les actifs destinés à être cédés concernent l'activité Services comme indiqué en note 6.

4.12. Capitaux propres

Capital

	31/12/2015		31/12/2014	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Actionnaires				
Public	34 874 248	47,05	34 759 738	46,96
HoldCo SIIC (*)	38 491 773	51,94	38 491 773	52,00
Salariés	212 200	0,29	231 567	0,31
Autodétention	532 965	0,72	539 308	0,73
TOTAL	74 111 186	100	74 022 386	100

(*) Société dont le capital est détenu par la Caisse des Dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07% et de 24,93%

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013	73 916 109	112,7
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	0,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112,8
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	88 800	0,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	113,0

Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2015, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	275,1	270,9
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- acompte sur dividendes	-	-
TOTAL	275,1	270,9

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2015 et 2014 au titre des résultats des exercices 2014 et 2013 s'élèvent respectivement à 3,73 euros et à 3,67 euros.

Il sera proposé lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2016, soit 73 578 221 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 274,4 millions d'euros.

4.13. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2015, comme en 2014, les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- le métier de la Foncière Santé. Pour mémoire, Icade Santé est détenue à hauteur de 56,51% par Icade SA sans variation sur l'exercice, l'augmentation de capital de 440 millions d'euros ayant été souscrite par l'ensemble des actionnaires, en proportion de leur quote-part d'intérêt dans cette société ;
- le métier de la Promotion.

Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	487,9	412,3
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	191,3	82,6
Autres mouvements	0,5	(1,1)
Variation de juste valeur des instruments dérivés	0,9	(3,1)
Résultat	27,4	21,3
Dividendes	(33,0)	(24,1)
SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE COURANT	675,0	487,9

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées de la souscription, par les investisseurs institutionnels, à l'augmentation de capital d'Icade Santé réalisée au cours de l'exercice.

Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments du bilan, du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie des entités consolidées par intégration globale dans lesquelles des minoritaires ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leurs détentions :

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	1 132,6	-	1 132,6	853,0	-	853,0
Actifs financiers non courants	0,6	-	0,6	0,3	-	0,3
Autres actifs non courants	1,1	0,1	1,2	-	0,1	0,1
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 134,3	0,1	1 134,3	853,3	0,1	853,4
Stocks et en-cours	-	11,8	11,8	-	13,4	13,4
Créances clients	1,8	3,0	4,9	2,5	2,2	4,7
Montants dûs par les clients	-	0,9	0,9	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	34,5	7,3	41,8	1,5	11,8	13,3
Autres actifs courants	3,2	3,7	6,9	0,9	4,3	5,2
TOTAL ACTIFS COURANTS	39,5	26,8	66,3	4,8	31,7	36,6
TOTAL DES ACTIFS	1 173,8	26,9	1 200,7	858,1	31,8	889,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
CAPITAUX PROPRES	673,7	1,2	675,0	486,3	1,5	487,9
Dettes financières non courantes	439,8	-	439,8	202,4	-	202,4
Autres passifs non courants	13,5	-	13,5	10,0	-	10,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	453,3	-	453,3	212,5	-	212,5
Dettes financières courantes	22,7	10,5	33,3	150,5	13,3	163,9
Dettes fournisseurs	1,4	9,7	11,1	0,8	10,4	11,5
Montants dûs aux clients	-	-	-	-	0,8	0,8
Autres passifs courants	22,7	5,4	28,1	8,0	5,8	13,5
TOTAL PASSIFS COURANTS	46,8	25,7	72,4	159,3	30,3	189,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	1 173,8	26,9	1 200,7	858,1	31,8	889,9

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	73,7	20,2	94,0	61,6	24,9	86,5
Excédent brut opérationnel	68,1	1,9	70,0	57,2	2,2	59,3
RESULTAT OPERATIONNEL	37,2	1,9	39,1	29,6	2,1	31,7
Coût de l'endettement brut	(4,6)	-	(4,6)	(4,5)	-	(4,5)
Coût de l'endettement net	(11,1)	-	(11,1)	(10,0)	-	(10,1)
RESULTAT FINANCIER	(11,5)	-	(11,5)	(10,4)	-	(10,4)
Impôts sur les résultats	(0,1)	(0,1)	(0,2)	-	-	-
RESULTAT NET	25,6	1,8	27,4	19,2	2,1	21,3

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	47,3	62,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(257,2)	(171,3)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	240,5	116,9
Variation nette de trésorerie	30,7	7,5
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	7,9	0,6
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	38,6	8,1

4.14. Provisions

(en millions d'euros)	01/01/2015	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts actuariels	Reclassement t (1)	31/12/2015
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	34,2	0,9	(0,7)	-	-	(2,0)	(6,0)	23,4
Pertes sur contrats	1,5	1,3	(0,2)	-	-	-	(0,7)	1,9
Risques fiscaux	6,8	-	(2,7)	(0,7)	-	-	(3,2)	0,1
Risques et charges - Autres	35,3	12,3	(6,2)	(1,6)	-	-	0,8	40,6
TOTAL	74,8	14,5	(9,8)	(2,4)	-	(2,0)	(9,1)	66,0
Provisions non courantes	35,7	3,4	(2,3)	-	-	(2,0)	(6,0)	28,7
Provisions courantes	39,1	11,2	(7,5)	(2,4)	-	-	(3,1)	37,3
dont : résultat opérationnel		14,3	(9,4)	(2,4)				
dont : résultat financier		0,3	-	-				
dont : charges d'impôt		-	(0,5)	-				

(1) Reclassement des provisions de l'activité Services en passifs destinés à être cédés suite à l'application d'IFRS 5.

(en millions d'euros)	01/01/2014 retraité (1)	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts actuariels	Reclassement t	31/12/2014
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	25,7	2,1	(1,5)	-	-	4,9	-	31,2
Pertes sur contrats	1,9	-	(0,4)	-	-	-	-	1,5
Risques fiscaux	3,3	3,7	-	(0,2)	-	-	-	6,8
Risques et charges - Autres	29,3	12,1	(3,8)	(4,1)	1,7	-	-	35,3
TOTAL	60,1	18,0	(5,7)	(4,3)	1,7	4,9	-	74,8
Provisions non courantes	29,2	2,7	(3,3)	(2,1)	4,2	4,9	-	35,7
Provisions courantes	30,9	15,3	(2,4)	(2,2)	(2,5)	-	-	39,1
dont : résultat opérationnel		17,2	(5,7)	(4,3)				
dont : résultat financier		-	-	-				
dont : charges d'impôt		0,7	-	-				

(1) Retraité des impacts du changement de méthode IFRS 11.

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 8.1), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- ◆ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dûs aux clients » et « montants dûs par les clients ») ;

- ◆ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2015 ;

Lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1^{er} janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a notamment rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

Le 16 juillet 2012, Icade a sollicité la saisine de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires.

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« [la méthode par comparaison] paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'exit tax.

L'administration n'a pas suivi l'avis de la Commission et a maintenu les rehaussements initialement notifiés, ce qu'elle a indiqué à Icade le 3 décembre 2013 simultanément à la transmission de l'avis de la Commission.

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084.492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement.

Ce sursis a été obtenu après présentation d'une garantie bancaire couvrant l'intégralité des droits (hors intérêts de retard).

En ne répondant pas à la réclamation contentieuse de la société, l'administration fiscale l'a implicitement rejetée.

Dès lors, en accord avec ses cabinets conseils, Icade a saisi le Tribunal Administratif compétent le 17 décembre 2014 pour contester l'intégralité des rectifications proposées.

Dans ce cadre, Icade a demandé au tribunal de transmettre au Conseil d'Etat, aux fins de transmission au Conseil constitutionnel, une question prioritaire de constitutionnalité (« QPC »), portant sur les dispositions de l'article 208 C ter du Code général des impôts, ayant une incidence sur le taux d'imposition applicable aux fractions de l'exit tax versées au titre des exercices 2009 et 2010.

Considérant cette QPC sérieuse, nouvelle et applicable au litige, le Tribunal administratif de Montreuil a ordonné sa transmission au Conseil d'Etat par une ordonnance du 16 février 2015, ainsi que le sursis à statuer sur la requête principale.

De même, le Conseil d'Etat a décidé de transmettre cette QPC au Conseil constitutionnel, par un arrêt en date du 29 avril 2015.

Le Conseil constitutionnel, après avoir entendu les parties au cours de son audience du 16 juin 2015, a déclaré les dispositions de l'article 208 C ter du Code général des impôts conformes à la Constitution, par une décision en date du 26 juin 2015.

Cette décision définitive, sans incidence sur la question de valorisation des immeubles, a conduit à reconnaître le bien-fondé des rectifications portant sur le taux d'exit tax applicable aux fractions d'imposition spontanément liquidées pour un montant de 16,8 millions d'euros.

Par ailleurs, concernant la valorisation des immeubles, et afin de mettre un terme à la procédure contentieuse en cours, Icade et l'administration fiscale sont parvenues à un accord le 18 décembre 2015 conduisant au paiement d'un rappel d'impôt, pénalités et intérêts de retard d'un montant de 14,7 millions d'euros.

Ainsi, les conséquences financières de cette vérification de comptabilité, qui s'élèvent à un montant total de 31,5 millions d'euros, sont désormais définitives et ont été comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 au compte de résultat dans un compte de charge d'impôt en contrepartie d'une dette fiscale au passif du bilan (cf. note 4.16).

- ◆ les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 40,6 millions d'euros, concernent principalement la Promotion et la Foncière Tertiaire pour des montants respectifs de 25,7 millions d'euros et 14,9 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

4.15. Dettes financières

4.15.1. Dettes financières nettes par nature

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts obligataires	1 788,4	1 291,6
ORNANES (1)	46,2	48,7
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	1 668,8	2 028,3
Locations-financement	183,1	209,4
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	85,0	93,5
DETTES FINANCIERES A LONG TERME ET MOYEN TERME	3 771,5	3 671,5
Emprunts obligataires	21,1	18,6
ORNANES (1)	1,1	1,1
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	513,7	415,9
Locations-financement	23,3	23,1
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	9,1	0,6
Dettes rattachées à des participations	6,1	7,8
Billets de trésorerie	302,5	203,0
Découverts bancaires (4)	24,2	34,7
DETTES FINANCIERES A COURT TERME	901,1	704,7
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 672,6	4 376,2
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	63,2	91,1
DETTES FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES	4 735,8	4 467,3
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(27,2)	(17,5)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(136,0)	(122,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(451,4)	(478,2)
DETTES FINANCIERES NETTES	4 121,2	3 849,1

(1) Suite à l'entrée de périmètre Silic, cette nouvelle catégorie de dettes (ORNANE) est apparue.

(2) Dont financements hypothécaires : 809,5 millions d'euros.

(3) Placements privés pour le même montant.

(4) Inclus intérêts courus non échus.

La dette financière brute s'élève à 4 672,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, en augmentation de 296,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- la mise en place d'un financement obligataire de 500,0 millions d'euros à 7 ans, assortie d'une marge de 125 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 1,875 %) ;
- l'augmentation nette de l'encours de billets de trésorerie pour 99,5 millions d'euros (dont 302,5 millions d'euros d'augmentation et 203,0 millions d'euros de diminution) ;
- la mise en place d'un club-deal de 150,0 millions d'euros à 5 ans en faveur d'Icade Santé ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit et des contrats de location-financement pour 444,1 millions d'euros ;
- la diminution des découverts bancaires pour 10,5 millions d'euros ;
- la diminution de la juste valeur des ORNANES de 2,5 millions d'euros.

4.15.2. Dettes financières par type de taux et par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2015	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans	Juste valeur au 31/12/2015
Dettes à taux fixe	2 725,2	359,8	77,6	30,6	529,3	29,2	1 698,6	2 862,3
Emprunts obligataires	1 809,5	21,1	-	-	500,0	-	1 288,4	1 866,2
ORNANES	47,3	1,1	46,2	-	-	-	-	46,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	420,8	18,6	15,2	15,8	16,5	17,1	337,7	479,6
Locations-financement	50,9	7,3	7,7	6,3	4,3	3,6	21,5	57,6
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	9,1	8,5	8,5	8,5	8,4	51,0	110,0
Dettes rattachées à des participations	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Billets de trésorerie	302,5	302,5	-	-	-	-	-	302,5
Dettes à taux variable	1 947,4	541,2	515,4	350,9	51,0	239,7	249,1	1 968,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 761,7	495,1	498,9	335,1	36,6	225,5	170,4	1 783,5
Locations-financement	155,5	15,9	16,5	15,8	14,5	14,2	78,7	154,8
Dettes rattachées à des participations	6,0	6,0	-	-	-	-	-	5,6
Découverts bancaires	24,2	24,2	-	-	-	-	-	24,2
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 672,6	901,1	593,0	381,6	580,4	268,9	1 947,7	4 830,4
Dont non courant	3 771,5	-	593,0	381,6	580,4	268,9	1 947,7	-
Dont courant	901,1	901,1	-	-	-	-	-	-

(en millions d'euros)	31/12/2014	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans	Juste valeur au 31/12/2014
DETTE A TAUX FIXE	2 148,6	245,6	29,7	84,4	29,8	522,1	1 236,9	2 281,2
Emprunts obligataires	1 310,2	18,6	-	-	-	493,9	797,7	1 354,8
ORNANES	49,9	1,1	-	48,7	-	-	-	48,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	438,0	15,8	14,6	20,3	15,9	16,5	354,9	501,0
Locations-financement	53,5	6,5	6,5	6,9	5,4	3,3	24,9	68,7
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	0,6	8,5	8,5	8,5	8,4	59,5	104,9
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-	-	-	-	-	203,0
DETTE A TAUX VARIABLE	2 227,7	459,1	517,7	510,7	352,4	50,2	337,4	2 236,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 006,2	400,1	500,3	492,6	334,5	34,3	244,4	2 017,4
Locations-financement	178,9	16,5	17,5	18,1	17,9	15,9	93,0	176,7
Dettes rattachées à des participations	7,8	7,8	-	-	-	-	-	7,7
Découverts bancaires	34,7	34,7	-	-	-	-	-	34,8
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 376,2	704,7	547,4	595,2	382,2	572,3	1 574,4	4 517,8
Dont non courant	3 671,5	-	547,4	595,2	382,2	572,3	1 574,4	-
Dont courant	704,7	704,7	-	-	-	-	-	-

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2015 s'établit à 4,5 ans (hors billets de trésorerie). Au 31 décembre 2014, elle s'élevait à 4,7 ans. Les financements levés en 2015 ont donc permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'icade.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,6 ans. Celle des couvertures associées s'élève à 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

Covenants financiers

		Covenants	31/12/2015
LTV Covenant ⁽¹⁾	Maximum	<50% ou <52%	39,5%
ICR	Minimum	> 2	2,52x
Contrôle CDC	Minimum	34%	51,94%
Valeur du patrimoine Foncier ⁽²⁾	Minimum	> 1,7 milliard d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros > 7 milliards d'euros	10,4 milliards d'euros
Dettes des filiales promotion/ dette brute consolidée	Maximum	< 20%	0,6%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	9,7%

(1) Environ 89% de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52% et les 11% restant l'étant pour une limite à 50%.

(2) Environ 5% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 15% de la dette a pour limite 3 milliards d'euros, 12% de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 68% restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par Icade peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de Loan To Value et de couverture de charges d'intérêts) et d'une clause de contrôle de la Caisse des Dépôts pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2015, les ratios sont respectés (cf note 7.1.6).

Au 31 décembre 2015, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 52,31 % des droits de vote d'Icade et détient 51,94 % de son capital.

4.16. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Avances clients	136,7	133,7
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	106,8	96,1
Opérations sur mandat (1)	59,6	165,6
Produits constatés d'avance	30,6	35,2
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	93,3	152,9
Autres dettes	19,5	25,9
Participation des salariés	-	0,1
TOTAL DETTES DIVERSES	446,6	609,4

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes	59,6	164,7
Trésorerie	-	0,9
TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS (1)	59,6	165,6

(1) Au 31/12/2015 ne concerne plus que l'activité Promotion suite au reclassement de l'activité Services lié à l'application d'IFRS 5.

4.17. Autres passifs financiers et instruments dérivés

4.17.1. Présentation des autres passifs financiers (hors dérivés)

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	31/12/2014
Dépôts et cautionnements reçus		60,7	66,0
Autres		-	-
AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS		60,7	66,0
Dépôts et cautionnements reçus		1,6	1,6
Autres		-	-
AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS		1,6	1,6

4.17.2. Instruments dérivés : présentation au bilan

<i>(en millions d'euros)</i>		Notes	31/12/2015	31/12/2014
Actifs :				
	non courants	4.5	1,5	0,6
	courants	4.5	13,6	16,7
Passifs :				
	non courants		(73,2)	(96,5)
	courants		(5,2)	(11,9)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX			(63,2)	(91,1)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES			(63,2)	(91,1)

4.17.3. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2015				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31/12/2015					
Swaps de taux - payeur fixe	2,48%	1 236,3	35,6	932,5	268,2
Options de taux - CAP	1,31%	485,0	160,0	325,0	-
Options de taux - FLOOR	0,00%	300,0	-	300,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR		2 021,3	195,6	1 557,5	268,2
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Swaps de taux - payeur fixe	0,92%	19,4	-	2,1	17,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE		19,4	-	2,1	17,3
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX		2 040,7	195,6	1 559,6	285,5

(en millions d'euros)	31/12/2014				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31/12/2014					
Swaps de taux - payeur fixe	3,03%	1 306,3	270,0	896,4	139,9
Options de taux - CAP	2,32%	535,9	50,9	485,0	-
Options de taux - FLOOR	0,00%	300,0	-	300,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR		2 142,2	320,9	1 681,4	139,9
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Options de taux - CAP	1,67%	150,0	150,0	-	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE		150,0	150,0	-	-
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX		2 292,2	470,9	1 681,4	139,9

4.17.4. Instruments dérivés : variations de la juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur	Entrée de	Acquisitions	Cessions	Paiement	Variation de	Variation de	Juste valeur
	31/12/2014	périmètre	(3)	(4)	pour	juste valeur	de juste	31/12/2015
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = de (1) à (7) inclus
Swaps et options de taux - payeur fixe	(108,1)	-	0,8	(0,3)	-	0,2	29,4	(78,0)
- dont variation des ICNE	-	-	-	-	-	1,3	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	-	-	(1,1)	-	-
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs (1)	(108,1)	-	0,8	(0,3)	-	0,2	29,4	(78,0)
Swaps de taux - payeur fixe	-	-	-	-	-	-	-	-
Options de taux	0,3	-	-	-	-	0,8	-	1,1
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIES DE COUVERTURE (2)	0,3	-	-	-	-	0,8	-	1,1
Total instruments - Risque de taux - hors appels de marge (3) = (1) + (2)	(107,8)	-	0,8	(0,3)	-	1,0	29,4	(76,8)
Instruments dérivés : appels de marge (4)	16,7	-	-	-	(3,1)	-	-	13,6
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX (5) = (3) + (4)	(91,1)	-	0,8	(0,3)	(3,1)	1,0	29,4	(63,2)

(en millions d'euros)	Juste valeur	Entrée de	Acquisitions	Cessions	Paiement	Variation de	Variation de	Juste valeur
	31/12/2013	périmètre	(3)	(4)	pour	juste valeur	de juste	31/12/2014
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = de (1) à (7) inclus
Swaps et options de taux - payeur fixe	(110,3)	-	-	-	-	(0,7)	2,8	(108,1)
- dont variation des ICNE	-	-	-	-	-	2,4	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	-	-	(3,1)	-	-
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs (1)	(110,3)	-	-	-	-	(0,7)	2,8	(108,1)
Swaps de taux - payeur fixe	(1,1)	-	-	-	-	1,1	-	-
Options de taux	0,5	-	-	-	-	(0,2)	-	0,3
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIES DE COUVERTURE (2)	(0,5)	-	-	-	-	0,8	-	0,3
Total instruments - Risque de taux - hors appels de marge (3) = (1) + (2)	(110,8)	-	-	-	-	0,2	2,8	(107,8)
Instruments dérivés : appels de marge (4)	14,3	-	-	-	2,4	-	-	16,7
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX (5) = (3) + (4)	(96,5)	-	-	-	2,4	0,2	2,8	(91,1)

NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

5.1. Éléments du résultat opérationnel

5.1.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Revenus locatifs y compris loyers financiers	552,8	551,9
Contrats de construction et de VEFA	864,4	1 145,2
Prestations de service	20,0	20,3
Autres ventes	2,6	0,9
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 439,7	1 718,3

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

5.1.2. Résultat de cession

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Résultat sur cessions des immeubles de placement	131,2	50,9
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	(0,1)	2,2
Résultat sur cessions de titres consolidés	(2,0)	46,0
TOTAL RESULTAT SUR CESSIONS	129,2	99,1

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

Le résultat de cession de la période concerne essentiellement deux immeubles situés sur le parc du Millénaire pour 138,0 millions d'euros.

5.2. Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Charges d'intérêts sur dettes financières	(98,7)	(99,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(36,1)	(47,9)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	1,7	(2,3)
COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT	(133,2)	(149,6)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,8	3,5
Revenus des créances et des prêts	6,3	14,9
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,1	0,2
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	9,2	18,6
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(123,9)	(131,0)
Produits nets de participation	1,5	1,4
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,3)	(2,8)
Variation de juste valeur des ORNANES	2,5	(2,2)
Résultats sur cessions des prêts et créances	-	0,1
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	-	(0,2)
Autres produits financiers	0,1	0,6
Autres charges financières	(6,0)	(6,5)
Autres produits et charges financiers	(2,2)	(9,7)
TOTAL RESULTAT FINANCIER	(126,1)	(140,7)

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

5.3. Impôts

5.3.1. Analyse de la charge

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Impôts courants	(64,6)	(39,8)
Impôts différés	1,1	7,6
CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(63,5)	(32,3)
IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	(0,6)	0,3

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

La charge d'impôt inclut notamment 31,5 millions d'euros, mettant un terme au contentieux fiscal (cf. note 4.14) et 8,7 millions d'euros au titre de la cession du Millénaire 3 (après imputation des déficits reportables) ainsi que la contribution de 3% sur une part des dividendes versés par Icade pour 3,9 millions d'euros et sur les dividendes internes versés par Icade Promotion pour 3,0 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015
Résultat avant impôt	(116,7)
Résultat des activités abandonnées	(20,5)
Résultat des activités poursuivies avant impôt	(96,2)
Taux d'impôt théorique	34,43%
Charge d'impôt théorique	33,1
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (1)	(175,0)
Secteur exonéré du régime SIIC	115,6
Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)	7,9
Impôt sur distribution de dividendes	(6,9)
Différentiels de taux (France et étranger)	(2,0)
Impôt supporté par les minoritaires	0,6
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(36,8)
Charge d'impôt effective	(63,5)
Taux d'imposition effectif	-66,01%

(1) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

5.3.2. Origine des impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	5,0	5,9
- Provisions pour engagements liés au personnel	3,4	5,2
- Provisions de passifs non déductibles	2,9	5,6
- Crédit-bail	(9,2)	(11,8)
- Autres	(0,5)	(2,8)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	5,4	3,8
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	6,9	5,9
Impôts différés nets actifs	17,6	17,8
Impôts différés nets passifs	10,7	11,9
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	6,9	5,9

Au 31 décembre 2015, les déficits reportables non activés s'élevaient à 21,9 millions d'euros en base.

5.4. Résultat par action

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net Part du Groupe	(207,6)	151,5
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées	(20,5)	0,6
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	(187,0)	150,9
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 022 386	73 916 109
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions	74 724	72 955
Nombre moyen d'actions propres en circulation	388 946	302 457
Nombre moyen d'actions avant dilution	73 708 164	73 686 607
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	(2,82€)	2,06€
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action	(0,28€)	0,01€
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action	(2,54€)	2,05€

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net Part du Groupe	(207,6)	151,5
Impact des instruments dilutifs	-	-
Résultat net Part du Groupe dilué	(207,6)	151,5
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées dilué	(20,5)	0,6
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies dilué	(187,0)	150,9
Nombre moyen d'actions avant dilution	73 708 164	73 686 607
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	29 360	48 705
Nombre moyen d'actions après dilution	73 737 524	73 735 312
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ	(2,81€)	2,06€
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué	(0,28€)	0,01€
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	(2,54€)	2,05€

NOTE 6 ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITES ABANDONNEES

Le conseil d'administration du 24/11/2015 a approuvé la décision prise par le Groupe de se désengager de son activité de Services. La communication de cette décision ainsi que l'avancement du processus de désengagement ont conduit le Groupe à comptabiliser les activités du métier Services en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5 et comme mentionné dans la note 1.10 :

- ♦ les actifs destinés à la vente et les passifs correspondants sont présentés séparément des autres actifs et passifs sur les lignes Actifs et Passifs destinés à être cédés du bilan au 31 décembre 2015 et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente estimés, sans reclassement du bilan comparatif de l'exercice précédent ;
- ♦ le résultat net des activités abandonnées réalisé sur l'exercice est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « Résultat net des activités abandonnées ». Le même traitement a été appliqué à l'exercice précédent pour l'information comparative ;
- ♦ les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, aux investissements et aux financements, attribuables aux activités abandonnées réalisés sur l'exercice sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe de manière comparative avec ceux réalisés sur l'exercice précédent ;
- ♦ le résultat des activités abandonnées de la période est impacté de la juste valeur de l'activité de services diminuée des coûts liés à la vente estimés au 31 décembre 2015. Ces impacts seront finalisés lors de la réalisation de la transaction qui devrait intervenir sur l'exercice 2016.

Les impacts en 2014 sur le compte de résultat consolidé du Groupe sont :

<i>(en millions d'euros)</i>	Publié	IFRS 5	Retraité
Produits des activités opérationnelles	1 764,0	(42,1)	1 722,0
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	522,7	(3,0)	519,7
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6,2	-	6,2
RESULTAT OPERATIONNEL	347,5	(2,4)	345,2
RESULTAT FINANCIER	(140,7)	-	(140,7)
Résultat des activités abandonnées	-	0,6	0,6
RESULTAT NET	172,8	-	172,8

Etats financiers des activités abandonnées

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	42,0	41,5
Résultat opérationnel	(19,2)	2,4
Impôts sur les résultats	(1,3)	(1,7)
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	(20,5)	0,6
Résultat des activités abandonnées : part Groupe	(20,5)	0,6

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	(20,5)	0,6
Autres éléments du résultat global :		
Ecarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	0,7	(1,4)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	(0,2)	0,4
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	0,5	(1,0)
TOTAL DU RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES ABANDONNEES POUR LA PERIODE	(20,0)	(0,4)
- Part du Groupe	(20,0)	(0,4)

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2015
ACTIF	
Goodwills	13,5
Immobilisations incorporelles nettes	0,4
Immobilisations corporelles nettes	1,0
Titres disponibles à la vente non courants	0,3
Autres actifs financiers non courants et dérivés	0,1
Actifs d'impôts différés	1,7
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	16,9
Créances clients	15,2
Créances diverses	118,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,6
TOTAL ACTIFS COURANTS	139,9
TOTAL DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	156,8

(en millions d'euros)	31/12/2015
PASSIF	
Provisions non courantes	5,6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	1,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	6,9
Provisions courantes	8,7
Dettes d'impôts courantes	0,9
Dettes fournisseurs	11,2
Dettes diverses courantes	127,9
TOTAL PASSIFS COURANTS	148,6
TOTAL PASSIFS DESTINES ETRE CEDES	155,5



NOTE 7 EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE

7.1. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la Direction Financement et Trésorerie de la direction financière.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

7.1.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de 1 440,0 millions d'euros totalement libres d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2015								
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	42,0	-	84,0	500,0	72,8	1 300,0	60,4	2 059,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	1,1	46,2	1,1	-	-	-	-	48,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	516,5	30,1	865,1	52,9	303,5	42,7	513,3	90,9	2 415,0
Locations-financement	23,3	4,2	46,4	6,8	36,6	5,9	100,3	7,7	231,2
Autres emprunts et dettes assimilées	8,5	4,7	17,0	8,2	17,0	6,5	51,1	9,1	122,2
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	6,0	-	-	-	-	-	-	-	6,0
Billets de trésorerie	302,5	-	-	-	-	-	-	-	302,5
Découverts bancaires	24,2	-	-	-	-	-	-	-	24,2
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	424,9	-	12,2	-	-	-	-	-	437,1
Instruments financiers dérivés	-	32,0	-	39,8	-	5,6	-	0,7	78,2
TOTAL	1 305,9	114,1	987,0	192,9	857,1	133,4	1 964,7	168,8	5 724,1

31/12/2014

(en millions d'euros)	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	32,6	-	65,3	500,0	65,3	800,0	63,0	1 526,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	1,1	48,7	2,2	-	-	-	-	52,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	419,1	41,5	1 028,9	63,7	403,2	39,6	616,3	102,3	2 714,5
Locations-financement	23,1	5,2	49,0	8,6	42,5	6,1	118,1	8,3	261,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	4,7	17,0	9,1	17,0	7,4	59,7	12,1	127,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,8
Billets de trésorerie	203,0	0,1	-	-	-	-	-	-	203,1
Découverts bancaires	34,7	-	-	-	-	-	-	-	34,7
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	418,4	-	1,6	-	-	-	-	-	420,0
Instruments financiers dérivés	-	36,6	-	54,5	-	14,0	-	9,4	114,5
TOTAL	1 106,1	122,0	1 145,3	203,3	962,7	132,2	1 594,1	195,1	5 460,9

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marchés anticipés.

7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2015									
	Actifs financiers (a)		Passifs financiers (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (b) - (a)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (d) - (c)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	3,1	584,3	359,8	541,2	356,7	(43,1)	-	195,6	(356,7)	238,7
De un an à deux ans	-	-	77,6	515,4	77,6	515,4	-	884,9	(77,6)	369,5
De deux ans à trois ans	-	-	30,6	350,9	30,6	350,9	-	296,4	(30,6)	(54,5)
De trois ans à quatre ans	-	-	529,3	51,0	529,3	51,0	-	305,1	(529,3)	254,1
De quatre ans à cinq ans	-	-	29,2	239,7	29,2	239,7	-	73,2	(29,2)	(166,5)
Plus de cinq ans	26,7	0,3	1 698,6	249,1	1 671,9	248,8	-	285,5	(1 671,9)	36,7
TOTAL	29,8	584,7	2 725,2	1 947,4	2 695,4	1 362,7	-	2 040,7	(2 695,4)	678,0

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente, avant couverture, près de 41 % de sa dette totale au 31 décembre 2015 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2015 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés permettant de couvrir un futur besoin de financement (swaps vanille) et en substituant des caps historiques, ayant des taux de plafonds élevés, à de nouveaux caps ayant les mêmes caractéristiques avec des taux de plafonds abaissés.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,6 ans, celle des couvertures associées est de 2,9 ans.

Enfin, Icade privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les réserves recyclables de 29,4 millions d'euros.

ST

w

	31/12/2015	
	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	40,4	0,8
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêts	(42,9)	4,6

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ♦ une variation instantanée à la hausse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 40,4 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 0,8 million d'euros sur le compte de résultat ;
- ♦ une variation instantanée à la baisse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 42,9 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 4,6 millions d'euros sur le compte de résultat.

7.1.3. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

7.1.4. Le risque de crédit

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier plan avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Pour ces deux types de supports, Icade applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 152,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

7.1.5. La gestion du capital

Le Groupe gère l'évolution de son capital et apporte les ajustements nécessaires afin de prendre en compte les modifications de l'environnement économique. L'ajustement du capital est réalisé en tenant compte de la politique de distribution de dividendes qui respecte les obligations de distribution liées au régime SIIIC ou par émission de nouveaux titres.

7.1.6. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

♦ ratio de structure financière

Le ratio de LTV qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion ressort à 38,0% au 31 décembre 2015 (contre 36,9% au 31 décembre 2014).

(en millions d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
Dettes financières nettes	(A)	4 121,2	3 849,1
Juste valeur hors droit du patrimoine en intégration globale		10 318,4	9 967,1
Valeur vénale des foncières mises en équivalence		126,1	120,3
VALEUR DE PATRIMOINE DES FONCIERES RETENUE	(B)	10 444,5	10 087,5
Valorisation des sociétés de promotion (1)		387,5	342,1
VALEUR DE PATRIMOINE GROUPE RETENUE	(C)	10 832,0	10 429,6
LTV de référence pour les covenants	(A/B)	39,5%	38,2%
LTV incluant les sociétés de promotion	(A/C)	38,0%	36,9%

(1) En 2014, la valorisation portait également sur l'activité Services, reclassée en activité abandonnée en 2015.

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*). Ces *covenants* n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 39,5% (contre 38,2% au 31 décembre 2014).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 35,5 % au 31 décembre 2015.

◆ **ratio de couverture des intérêts**

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 2,52x sur l'exercice 2015. Ce ratio est en baisse par rapport aux années précédentes (4,74x en 2014), compte tenu principalement des impacts des provisions pour dépréciation au titre de l'exercice. Ramené à l'excédent brut opérationnel, ce ratio ressort à 4,05x (3,99x en 2014).

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	31/12/2014 (1)
Coût de l'endettement net	(A)	(123,9)	(131,0)
Résultat opérationnel		29,9	347,6
Amortissements		(281,8)	(274,0)
RESULTAT OPERATIONNEL CORRIGE DES AMORTISSEMENTS	(B)	311,8	621,6
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	(C)	501,5	522,8
ICR basé sur le résultat opérationnel corrigé des amortissements	-(B/A)	2,52x	4,74x
ICR basé sur l'EBO	-(C/A)	4,05x	3,99x

(1) Non retraité du reclassement de l'activité Services en résultat des activités

Ce ratio reste supérieur aux seuils à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (2,00x)




7.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

		31/12/2015				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	4.3	27,1			27,1	27,1
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.5		139,3	15,3	154,5	154,5
Créances clients			449,3		449,3	449,3
Autres créances d'exploitation (1)			38,3		38,3	38,3
Equivalents de trésorerie	4.10			157,7	157,7	157,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		27,1	626,9	172,9	826,8	826,8

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

		31/12/2015				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	4.15	4 625,3		47,4	4 672,6	4 830,4
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.17	62,3	73,5	4,8	140,6	140,6
Dettes fournisseurs		359,8			359,8	359,8
Autres dettes d'exploitation (1)		263,3			263,3	263,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		5 310,6	73,5	52,2	5 436,3	5 594,1

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

31/12/2014						
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	4.3	16,9			16,9	16,9
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.5		125,4	17,5	142,9	142,9
Créances clients	4.7		549,7		549,7	549,7
Autres créances d'exploitation (1)	4.9		35,2		35,2	35,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.10			127,0	127,0	127,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		16,9	710,3	144,4	871,6	871,6

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

31/12/2014						
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	4.15	4 326,4		49,9	4 376,2	4 517,8
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.17	67,6	102,3	6,1	176,0	176,0
Dettes fournisseurs		410,9			410,9	410,9
Autres dettes d'exploitation (1)	4.16	255,8			255,8	255,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		5 060,7	102,3	56,0	5 218,9	5 360,5

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

- ◆ niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ◆ niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

		31/12/2015			
<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2015 (juste valeur)
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	4.5-4.17		1,5		1,5
Actifs disponibles à la vente	4.3	-		27,1	27,1
Equivalents de trésorerie	4.10	157,7			157,7
PASSIFS					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	4.15			47,3	47,3
Instruments dérivés (passifs)	4.17		78,3		78,3

		31/12/2014			
<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2014 (juste valeur)
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	4.5-4.17		0,6		0,6
Actifs disponibles à la vente	4.3	-		16,9	16,9
Equivalents de trésorerie	4.10	127,0			127,0
PASSIFS					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	4.15			49,9	49,9
Instruments dérivés (passifs)	4.17		108,4		108,4

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés et à l'ORNANE.

NOTE 8 REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

8.1. Engagements envers le personnel

8.1.1. Variation des engagements envers le personnel

(en millions d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	26,3	21,1
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,6	1,7
Coût financier de l'exercice	(a)	0,4	0,6
Coûts de la période	Σ (a)	2,1	2,3
Prestations versées	(3)	(1,7)	(2,0)
Charge nette comptabilisée par résultat	b=Σ(a)+(3)	0,4	0,3
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(2,0)	4,9
Reclassement en passifs destinés à être cédés	(5)	(4,8)	-
	(A)=(1)+(2)		
PASSIF NET A LA CLÔTURE	+(b)+(4)+(5)	19,8	26,3

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2015 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ♦ taux d'actualisation : 1.81 % au 31 décembre 2015 et 1.66 % au 31 décembre 2014 ;
- ♦ le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2015, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2015, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ♦ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2011-2013 au 31 décembre 2015,
 - tables INSEE hommes – femmes 2010-2012 au 31 décembre 2014;
- ♦ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

Le Groupe ne met pas en œuvre de politique de gestion d'actifs pour couvrir ses engagements vis-à-vis de son personnel.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

(en millions d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
Primes anniversaires		3,6	4,9
TOTAL		3,6	4,9

8.1.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel

Incidences sur les valeurs nettes comptables
(en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
-1,00%	2,5	0,3	2,8
-0,50%	1,2	0,1	1,3
0,50%	(1,1)	(0,1)	(1,2)
1,00%	(2,1)	(0,3)	(2,3)

8.1.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
N+1	0,7	0,3	1,0
N+2	0,4	0,3	0,7
N+3	1,1	0,3	1,4
N+4	1,6	0,3	1,9
N+5	1,1	0,3	1,3
Au-delà	19,8	2,5	22,2
TOTAL	24,7	3,9	28,6
Actualisation	(4,9)	(0,2)	(5,2)
Engagements au 31/12/2015	19,8	3,6	23,4

8.1.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 10.1) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,4	1,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,4	1,7

8.2. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Foncière Tertiaire	282,0	287,2	108,9	113,7	390,9	401,0
Foncière Santé	11,0	9,0	2,4	1,8	13,4	10,8
Promotion	388,0	408,3	277,7	291,1	665,7	699,4
Services (*)	210,9	222,6	152,6	152,5	363,5	375,1
TOTAL DES EFFECTIFS	891,9	927,1	541,6	559,2	1 433,5	1 486,3

(*) Correspond aux activités abandonnées



8.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

8.3.1. Plans d'options de souscription d'actions

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2015 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2015 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011 achevé	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
	(1)		"1.2-2008" (a)	"1-2011" (a)		
	(b)	(b)				
Date d'attribution	10/05/2006	10/05/2007	24/07/2008	03/03/2011	-	-
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	-	-
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	7 ans	8 ans	-	-
Nombre d'options octroyées	65 410	71 000	145 000	147 500	428 910	
Prix d'exercice (en euros)	87,00	126,98	66,61	80,86	-	-
Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2015	51 000	71 000	39 600	141 000	302 600	82,53
Nombre d'options exercées pendant la période	48 000	-	28 800	-	76 800	68,63
Nombre d'options annulées pendant la période	-	2 000	8 000	107 143	117 143	80,33
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	3 000	-	2 800	-	5 800	68,32
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2015		69 000		33 857	102 857	95,74
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>				19 408	19 408	80,86
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>		69 000		33 857	102 857	95,74
<i>Réalisation des conditions de performance:</i>						
<i>conditions de performance liées au marché</i>			0,0 %	0,0 %		
<i>conditions de performance non liées au marché</i>			NA	acquis 8,125%		
Parité ⁽²⁾	1 option = 1,25 action		1 option = 1 action			
Nombre d'actions potentielles		86 250		33 857	120 107	96,63
Prix d'exercice par action (en euros)	69,60	101,58	66,61	80,86		
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options (en euros)						77,14

(1) Les plans 2006 et 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe SILIC; le nombre d'option octroyé correspond au nombre d'option en circulation à la date d'entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013)

(2) Pour les plans 2006 et 2007, la parité correspond à celle retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit 4 actions Silic pour 1 action Icade

(a) Plans d'options de souscription d'actions avec conditions de performance liées et non liées au marché.

Plan 1-2-2008 : la condition de performance est fonction de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

Plan 1-2011 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de cash-flow net annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

(b) Plans d'options de souscription d'actions sans condition de performance.

Au 31 décembre 2015, 102 857 options de souscription d'actions, représentatives de 120 107 actions, sont exerçables au titre des plans « 2007 » et « 1.2011 ».

Méthodologie de valorisation : juste valeur des Plans d'options de souscription d'actions

	Plan 2006	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2011
	achevé	achevé	achevé	
	10/05/2006	10/05/2007	« 1.2-2008 » Plan 2	« 1-2011 » Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	20,17 €	32,32 €	13,92 €	19,33 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Taux d'intérêt sans risque	3,98 %	4,24 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	23,22 %	25,74 %	32,00 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,93 %	5,00 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	92,70 €	129,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	87,00 €	126,98 €	66,61 €	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL

8.3.2. Plans d'actions gratuites

Le plan 2013 repris des plans existants chez Silic a été acquis le 22 février 2015.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 1-2014 » prévoit l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2014 » est dédié aux membres du comité exécutif (hors Président Directeur Général) et aux membres du comité de coordination. L'acquisition définitive des actions gratuites est soumise pour 100% à la réalisation de conditions de performance liées et non liées au marché.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine	Situation des plans émis à l'origine par SILIC au 22 juillet 2013				Nombre d'actions au 1er janvier 2015			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2015				
	Date d'attribution	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Nombre d'actions SILIC restant en cours d'acquisition	Parité d'échange ⁽¹⁾	Nombre d'actions converties en action ICADE	Nombre d'actions en cours d'acquisition dont nombre d'actions acquises	Nombre d'actions soumises à condition	Actions en circulation	Ajustement	Actions annulées	Nombre d'actions attribuées	Nombre d'actions acquises	Nombre d'actions soumises à condition
2011-1	03/03/2011	2 ans 4 ans	17 660	-	-	-	14 860	-	-	-	-	-	14 860	-
2012-2	02/03/2012	2 ans 4 ans	16 190	-	-	-	23 760	-	-	-	-	-	23 760	-
2012-4	02/03/2012	2 ans 4 ans	28 290	-	-	-	25 638	-	-	-	-	-	25 638	-
2012-3	12/03/2012	2 ans 4 ans	12 000	11 947	4/5	14 969	12 673	-	-	-	-	-	12 673	-
2013-1	22/02/2013	2 ans 4 ans	12 000	12 000	4/5	15 032	-	12 333	3 564	12 333	-	-	12 333	-
2014-1	03/03/2014	2 ans 4 ans	21 990	-	-	-	-	20 550	-	-	1 410	19 110	30	-
2014-4	03/03/2014	2 ans 4 ans	14 150	-	-	-	-	14 150	14 150	-	4 000	10 150	-	10 150
TOTAL							76 931	47 113	17 814	12 323	-	5 410	29 360	89 274

(1) Après fusion - absorption de SILIC par Icade décidée par l'assemblée générale du 27 décembre 2013 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 4 actions SILIC SOCOMIE pour 5 actions Icade.

Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.

(2) Plan 2-2012 : L'acquisition des actions gratuites était conditionnée, à l'issue de chaque exercice de la période d'acquisition, à l'atteinte d'un cash-flow net courant.

(3) Plans émis à l'origine par SILIC. Les conditions de performance du plan 2013, liées à l'évolution de l'EBO, ont été définies par le conseil d'administration de SILIC du 15/11/2013.

(4) L'acquisition définitive des actions gratuites du plan 2-2014 est conditionnée à 50% au résultat net EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

8.3.3. Impact des plans d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'options de souscription d'actions et aux plans d'actions gratuites correspond à un produit de 0,7 million d'euros au titre de l'exercice 2015 dont 0,9 million d'euros au titre des parties liées contre une charge de 1,7 million d'euros sur l'exercice 2014 dont 0,7 million d'euros au titre des parties liées.

NOTE 9 ENGAGEMENTS HORS BILAN

9.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION		36,2	33,6	2,6	-
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif données	11,4	8,8	2,6	-
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT		1 389,1	130,1	578,5	680,5
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	374,5	21,6	90,1	262,7
	Privilèges de prêteurs de deniers	399,2	10,4	296,7	92,1
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	337,6	35,0	99,0	203,7
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	206,3	23,2	82,9	100,2
Nantissements de titres	Nantissements des titres consolidés	35,0	35,0	-	-
	Nantissements des titres non consolidés	0,8	-	-	0,8
Avals et cautions données pour garantie de la dette financière	Avals et cautions donnés en garantie de financement	35,7	4,8	9,8	21,0
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		1 422,5	534,7	887,5	0,2
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	281,1	187,9	93,2	-
	Promesses d'achat données - Promotions - Terrains	189,6	34,0	155,6	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	512,9	2,1	510,7	-
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	210,0	103,7	106,2	-
	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	0,1	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties à première demande données	20,3	-	20,2	0,1
	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,1	0,1	-	-
	Autres engagements donnés	208,5	206,9	1,6	-

(1) Est incluse dans le poste « autres engagements donnés » la garantie de paiement des créances d'impôt au titre des exercices 2007 à 2010 (cf. note 4.14) de 205,9 millions d'euros dont la mainlevée a été obtenue le 21 janvier 2016.

Engagements reçus :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION		45,1	25,6	19,6	-	
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-	
	Compléments de prix sur vente	1,0	-	1,0	-	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	19,3	0,7	18,6	-	
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT		1 548,1	62,4	24,7	1 461,0	
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 514,9	60,0	14,9	1 440,0	
Avals et cautions reçus en garantie de financement	Avals et cautions reçus en garantie de financement	33,2	2,3	9,8	21,0	
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		2 503,5	406,6	1 143,5	953,3	
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Promesses d'achat reçues	189,6	34,0	155,6	-	
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	210,0	103,7	106,2	-	
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	1,3	1,3	-	-	
	GAPD	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	70,9	10,8	16,1	44,0
		GAPD reçues - Promotion	15,6	15,6	-	-
		Autres engagements reçus	0,1	11,3	-	-
	Autres engagements reçus	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	1 954,9	206,8	848,9	899,2
		Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	34,4	7,5	16,7	10,1
		Cautions reçues des fournisseurs de travaux	1,0	1,0	-	-
		Autres avals et cautions reçus	25,7	25,7	-	-

9.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)

9.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités	Santé
Base de détermination des loyers conditionnels			Chiffre d'affaires des preneurs	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de neuf ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction ou indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12, 5 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

9.2.2. Locations-financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)

		31/12/2015	31/12/2014
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	582,8	582,8
Loyers échus	B	179,3	156,5
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		25,5	22,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		95,6	94,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		282,3	308,7
INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	403,5	426,3
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	131,5	115,4
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	151,7	167,7
Impact de la désactualisation	F	(31,3)	(23,5)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,6	12,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		14,3	15,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		50,4	52,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		74,3	86,5
TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	139,0	154,1
Investissement net dans le contrat de location	I	151,6	166,7
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		43,9	43,9

A

W

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	540,9	539,4
Revenus locatifs financiers	16,1	16,5
REVENUS LOCATIFS	557,0	556,0
<i>dont loyers conditionnels</i>	0,1	0,3
Charges locatives nettes de refacturations	(38,4)	(37,9)
LOYERS NETS	518,6	518,0
A moins d'un an	529,0	476,1
De un à cinq ans	1 669,4	1 316,0
Au-delà de cinq ans	1 304,4	843,4
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES	3 502,8	2 635,6

L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location-financement est présenté dans le tableau précédent.

9.2.3. Locations-financement et locations simples (côté preneur)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
<i>A moins d'un an</i>	(28,5)	(29,3)
<i>De un à cinq ans</i>	(97,4)	(107,8)
<i>Au-delà de cinq ans</i>	(91,3)	(111,0)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT	(217,2)	(248,1)
<i>A moins d'un an</i>	(23,2)	(23,1)
<i>De un à cinq ans</i>	(82,9)	(91,5)
<i>Au-delà de cinq ans</i>	(100,2)	(117,9)
VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT	(206,3)	(232,4)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Locations simples		
Charges de loyers	(9,2)	(11,0)
Revenus de sous-location	0,7	1,2
<i>A moins d'un an</i>	(6,6)	(6,5)
<i>De un à cinq ans</i>	(13,8)	(15,1)
<i>Au-delà de cinq ans</i>	(36,8)	(38,8)
LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES	(57,3)	(60,4)

ad

A

NOTE 10 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

10.1. Parties liées

10.1.1. Rémunération des dirigeants

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ⁽¹⁾	5,0	4,3
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽²⁾	0,4	0,1
Avantages à long terme ⁽³⁾	-	-
Paiements fondés sur des actions	(0,9)	0,7
AVANTAGES COMPTABILISÉS	5,0	5,0
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	3,2
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	3,2
TOTAL	6,5	8,2

(1) Les montants incluent les charges patronales.

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

Le Conseil d'administration du 17 février 2015 a pris acte de la démission de Serge Grzybowski de son mandat de président-directeur général d'Icade, avec effet immédiat.

Un accord a été signé le jour même, aux termes duquel la société Icade et Serge Grzybowski sont convenus du versement d'une indemnité transactionnelle brute de 450 000 euros.

Cette somme a impacté le compte de résultat de l'exercice 2015.

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 8.3.

10.1.2. Relations avec les parties liées

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	21,6	21,6	1,1	21,1	22,3
Dettes associées	0,2	-	0,2	2,6	4,8	7,3

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

En compte de résultat, les principales opérations concernent les opérations immobilières pour un prix global de 16,5 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

10.2. Événements postérieurs à la clôture

Projet de fusion par absorption de Holdco SIIC par Icade

Le 21 décembre 2015, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et Groupama ont indiqué envisager une simplification de la structure de détention de leur participation dans Icade, qui prendrait la forme d'une fusion-absorption de Holdco SIIC par Icade. HoldCo SIIC détient environ 52% du capital d'Icade et est elle-même détenue par la CDC (à 75%) et Groupama au travers de la société Groupama Gan Vie (à 25%).

HoldCo SIIC ne détenant aucun autre actif immobilisé que les titres Icade, il est envisagé que la fusion soit réalisée sur la base d'une parité d'échange établie par transparence, sans impact sur le pourcentage de détention des autres actionnaires d'Icade.

Mme Isabelle de Kerviler et M. Didier Kling ont été désignés commissaires à la fusion, avec pour mission d'établir un rapport sur la valeur des apports et un rapport sur les modalités de la fusion en ce compris le caractère équitable des parités envisagées. Dans le cadre des travaux préparatoires à l'opération, actuellement en cours, le Conseil d'administration d'Icade a constitué un comité ad hoc afin de superviser les travaux de préparation du projet de fusion.

A l'issue de la fusion la CDC détiendrait 39% du capital d'Icade dont elle serait le premier actionnaire et dont elle conserverait le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Du fait de la fusion, Icade sortirait du secteur public à compter de la date de réalisation de l'opération.

La fusion serait accompagnée de la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama, exclusivement consacré à la gouvernance d'Icade et constitutif d'une action de concert.

A compter de la réalisation de la fusion, le conseil d'administration d'Icade serait ainsi composé de 15 membres dont 7 nommés parmi les candidats de la CDC, 3 parmi les candidats de Groupama et 5 administrateurs indépendants. Chaque comité du conseil serait présidé par un administrateur indépendant.

Ainsi, par la simplification de la structure actionnariale qu'elle apporte et l'amélioration de la gouvernance qui l'accompagne, cette fusion apparaît bénéfique pour Icade.

L'information et la consultation des instances représentatives du personnel d'Icade sur ce projet sont engagées et la conclusion du traité de fusion interviendra à l'issue de cette procédure.

La fusion sera soumise à l'approbation des actionnaires d'Icade réunis en assemblée générale sous réserve que les conditions suspensives suivantes soient remplies :

- ◆ autorisation de la sortie du secteur public d'Icade (sur avis conforme de la commission des participations et des transferts (CPT)) ;
- ◆ décision de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) confirmant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur les titres Icade à raison de la fusion (sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF) ;
- ◆ dérogation par l'AMF à l'obligation, pour les actionnaires CDC et Groupama, de déposer une offre publique sur les titres Icade au résultat de la fusion ou de la conclusion d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama (sur le fondement de l'article 234-9 du règlement général de l'AMF) ;
- ◆ confirmation par la Direction de la Législation Fiscale concernant l'éligibilité de la fusion au régime de faveur de l'article 210-A du Code général des impôts ;
- ◆ approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de HoldCo SIIC.

Un document d'information (Document E) exposant les caractéristiques de la fusion devant faire l'objet d'un vote par l'assemblée générale extraordinaire d'Icade et de Holdco SIIC sera déposé auprès de l'AMF pour enregistrement.

Cette opération n'aura pas d'incidence significative sur les capitaux propres d'Icade.



10.3. Périmètre de consolidation

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Détenion directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
FONCIERE TERTIAIRE						
ICADE	SA	100,00	100,00		IG	100,00
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
Parcs d'affaires						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU MILLENAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
Bureaux						
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
69 BLD HAUSSMANN		100,00	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LES TOVETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MONDOTTE			Absorption		IG	100,00
SCI Gascogne	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY EUROPEEN			Absorption		IG	100,00
Logement						
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
Activités Abandonnées						
Property management						
ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
Conseils & solutions						
I PORTA	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
FONCIERE SANTE						
ICADE SANTE	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
VITALIA Expansion MCO Propco SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI MTS	SCI	56,51	56,51		IG	
SCI ST-LAZARE	SCI	56,51	56,51		IG	
VITALIA DÉVELOPPEMENT MCO PROPCO SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SAS LA HAIE ST-CLAUDE	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI DES PAPIERS	SCI	56,51	56,51		IG	
SCI DES ETATS-UNIS	SCI	56,51	56,51		IG	
CHP SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
OCEANE IMMOBILIERE SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
VITALIA Santé MCO Propco SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI HONORE DE BALZAC	SCI	56,51	56,51		IG	
SASU GVM SANTE	SASU	56,51	56,51		IG	

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Déten tion directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
PROMOTION						
GROUPE ICADE PROMOTION						
LOGEMENT						
SNC du Castillet	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00
SCI CASTEL D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI COEUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00
SCI LES BASTIDES D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI COEUR CATALUNA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	33,00	Coentreprises	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	85,00	85,00		IG	85,00
SCI 225 CAILLOLS			Liquidation	Coentreprises	MEE	50,00
JARDINS D ALMERIA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
SCI PRADO ROUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DE S PRES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 3	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
LES CHENES	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Détenition directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33	Ent. associées	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53	Ent. associées	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23	Ent. associées	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21	Ent. associées	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30	Ent. associées	MEE	17,30
SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI COURBEVOIE LES LILAS D'Espagne	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	49,90
SCI CHATOU RUE DES BEAUNES	SCI	50,10	50,10	Coentreprises	MEE	50,10
LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	17,40	Ent. associées	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99
33 RUE DE LA REPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00		IG	55,00
JARDINS DE LA SEIGNEURERIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
LES RIVES DE LA THUR			Liquidation		IG	100,00
RUE DES HEROS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DES FABRIQUES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Déten directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
SCI ROUEN GRAMMONT	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV NIMES ALIZES 2	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33	Ent. associées	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00	Ent. associées	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2015			Méthode de consolidation	2014
		% Détection directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées		% Intérêt 2014
COEUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV 811 Av. Gal de GAULLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	100,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00	80,00		IG	100,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV LES PATIOS D'OR - CHAMPAGNE			Absorption		IG	83,00
SCCV DUNKAN	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
LES PATIOS D'OR - THONON LES BAINS			Liquidation		IG	100,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	Coentreprises	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	100,00	99,96		IG	99,96
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC TRIGONES NIMES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00	100,00		IG	
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	
SCCV SAINT FARGEAU 23						
FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	99,99	99,99		IG	
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV	99,96	99,96		IG	
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

A

	Forme Juridique	31/12/2015				2014
		% Détection directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	Coentreprises	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
CHRYSA LIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprises	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00		MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	Ent. associées	MEE	25,00
SAS CORNE OUEST PROMOTION			Cession	Ent. associées	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	Coentreprises	MEE	30,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00	99,99		IG	99,99
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	50,67
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	51,00
SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	

10.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,6	0,5	48,1	42,2	0,6	0,5	49,6	42,3
– Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	45,9	51,5	0,6	0,6	47,4	54,3
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
– Émetteur	0,0	0,1	3,8	4,5	0,0	-	2,7	2,5
– Filiales intégrées globalement	0,0	-	2,2	1,8	0,0	-	0,3	0,9
SOUS-TOTAL	1,2	1,1	100,0	100,0	1,2	1,1	100,0	100,0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,2	1,1	100,0	100,0	1,2	1,1	100,0	100,0

Annexe 2.1 : Eléments de valorisation des actions Icade

Les éléments de référence de valorisation des actions Icade, en date du 25 février 2016, sont fondés sur les comptes consolidés du groupe au 31 décembre 2015 et sur les projections 2016 et 2017 réalisées par les analystes de marché.

Le nombre d'actions Icade de référence retenu pour les éléments de référence s'établit à 73.578.221 actions Icade sur une base non diluée (hors actions en autocontrôle ou en auto-détention) et à 74.260.653 actions Icade sur une base entièrement diluée (prise en compte des actions gratuites attribuées et des options de souscription d'actions n'ayant été ni exercées ni annulées)⁶.

Les éléments de référence de valorisation d'Icade reposent sur l'application des méthodes suivantes, traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations de sociétés immobilières : le cours de bourse, les objectifs de cours des analystes de marché, l'actif net réévalué, et les sociétés comparables cotées.

1. Approche par le cours de bourse

L'action Icade est échangée sur le compartiment A d'Euronext Paris, sous le code ISIN FR0000035081. Elle fait partie de l'indice SBF 120 et bénéficie d'un suivi régulier de la part d'un certain nombre d'analystes de marché. La méthode du cours de bourse a donc été considérée comme une référence pertinente de valorisation.

Le tableau ci-dessous présente les volumes de titres de la société Icade échangés au cours des 24 derniers mois ainsi que la rotation de capital correspondante :

Icade	Nombre d'actions échangées ^a (en millions)	Rotation du capital (en % du capital ^b)	Rotation du capital (en % du flottant ^c)
Volumes échangés 1 mois	5,0	6,8%	14,3%
Volumes échangés 3 mois	12,9	17,4%	36,7%
Volumes échangés 6 mois	25,0	33,8%	71,4%
Volumes échangés 12 mois	50,0	67,5%	142,5%
Volumes échangés 24 mois	91,3	123,1%	260,1%
Volumes échangés depuis la « Journée Investisseurs » ^d	12,4	16,8%	35,5%

^a Volume de trading sur les plateformes Tier 1 (Euronext, Chi-X, Turquoise, BATS Europe, UBS MTF, ITG Posit, Blockmatch, Equiduct, et Sigma X) et les principales plateformes Tier 2 (BOAT OTC, Euronext OTC, LSE OTC, Stuttgart OTC, et LSE Europe QS OTC)

^b Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2015, soit 74.111.186 actions

^c Sur la base d'un flottant représentant 47.34% du capital au 31 décembre 2015 (après prise en compte des actions auto-détenues), soit 35.086.448 actions

^d La « Journée Investisseurs » a été organisée le 30 novembre 2015 par le management d'Icade

Source : Bloomberg au 25 février 2016

⁶ Au 31 décembre 2015.

Le tableau ci-dessous présente les cours de bourse pondérés par les volumes sur différentes périodes :

Icade	Cours moyen pondéré par les volumes (€)
Cours de clôture ^a	63,3
Cours moyen pondéré par les volumes 1 mois	62,7
Cours moyen pondéré par les volumes 3 mois	62,7
Cours moyen pondéré par les volumes 6 mois	62,9
Cours moyen pondéré par les volumes 12 mois	68,3
Cours moyen pondéré par les volumes 24 mois	69,4
Cours moyen pondéré par les volumes depuis la « Journée Investisseurs » (30-nov.-2015)	62,6
Cours le plus haut depuis 24 mois	85,8
Cours le plus bas depuis 24 mois	58,3

^a Cours de clôture au 25 février 2016

Source : Bloomberg et FactSet au 25 février 2016

Les cours retenus comme référence sont ceux postérieurs à la « Journée Investisseurs » du 30 novembre 2015, dans la mesure où ils prennent en compte les évolutions les plus récentes du portefeuille d'Icade, de sa valorisation ainsi que de ses perspectives.

2. Approche par les objectifs de cours des analystes de marché

Le titre fait l'objet d'un bon suivi de la part des analystes de marché. Seuls les objectifs de cours des analystes de marché ayant été mis à jour suite à la « Journée Investisseurs » du 30 novembre 2015 ont été retenus :

(en euro par action)	Date	Reco.	Cours cible
Société Générale	25-févr.-16	Achat	73,0
Natixis	24-févr.-16	Achat	70,0
J.P. Morgan	23-févr.-16	Vente	70,0
Morgan Stanley	23-févr.-16	Neutre	75,0
Exane BNP Paribas	03-févr.-16	Achat	74,0
Goldman Sachs	21-janv.-16	Neutre	73,5
HSBC	01-déc.-15	Neutre	75,0
Moyenne des analystes de marché			72,9
Cours de bourse au 25 février 2016			63,3
<i>Prime vs. cours de bourse</i>			<i>15,3%</i>

Source : Bloomberg au 25 février 2016

L'approche par les objectifs de cours des analystes de marché fait ressortir une valeur moyenne par action d'Icade de 72,9€.

3. Approche par l'actif net réévalué EPRA triple net

L'actif net réévalué est une approche pertinente pour la valorisation de l'action Icade dans la mesure où il intègre une valeur de marché du patrimoine immobilier de la société.

La réévaluation du patrimoine immobilier d'Icade est établie sur la base d'une approche multicritère adaptée à la nature spécifique de ses actifs et fondée sur des comparaisons avec des transactions de marché, l'application d'un taux de capitalisation aux revenus générés et l'actualisation des flux de trésorerie générés. L'évaluation des sociétés de promotion et de services du groupe Icade, quant à elle, s'effectue essentiellement par l'actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

L'ANR EPRA simple net et l'ANR EPRA triple net se comparaient ainsi au 31 décembre 2015 par rapport à la situation publiée au 31 décembre 2014 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31 déc. 2014	31 déc. 2015
ANR EPRA simple net en part du Groupe	5.764	5.595
Droits et frais de cession des actifs immobiliers	467	483
Réévaluation des instruments de couverture de taux	(92)	(61)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(129)	(136)
ANR de reconstitution en part du Groupe	6.010	5.881
Retraitements des droits et frais de cession des actifs immobiliers	(467)	(483)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion	(14)	(15)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres des sociétés de services	(1)	(1)
ANR EPRA triple net en part du groupe	5.528	5.383
Nombre d'actions totalement dilué (en millions)	73,5	73,6
ANR EPRA simple net par action (totalement dilué en €)	78,4	76,0
ANR de reconstitution par action (totalement dilué en €)	81,7	79,9
ANR EPRA triple net par action (totalement dilué en €)	75,2	73,1

L'approche par l'actif net réévalué au 31 décembre 2015 conduit ainsi à des valeurs de l'action Icade de 76,0€ et de 73,1€, respectivement pour l'ANR EPRA simple net et pour l'ANR EPRA triple net.

4. Approche par les sociétés comparables cotées

L'approche de valorisation analogique reposant sur les sociétés comparables cotées consiste à appliquer aux agrégats d'Icade les critères de valorisation usuels dans le secteur immobilier :

- le rapport entre le cours de bourse et le cash-flow par action (multiple de cash-flow) ;
- le rapport entre les dividendes par action et le cours de bourse (rendement des dividendes) ; et
- le rapport entre le cours de bourse et le dernier ANR EPRA triple net par action publié (prime ou décote sur l'ANR triple net).

L'échantillon des sociétés comparables retenues est constitué de sociétés cotées françaises opérant dans le secteur de l'investissement immobilier, bénéficiant du régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), et présentant une activité comparable à celle d'Icade. Cet échantillon est composé des sociétés Foncière de Paris, Foncière des Régions, et Gecina.

L'analyse est fondée sur les agrégats prospectifs 2016 et 2017 des sociétés de l'échantillon qui ont été établis à partir d'un consensus des projections des analystes de marché (données fournies par le groupe Bloomberg⁷). Par cohérence méthodologique, les multiples et ratios obtenus à l'aide de ces agrégats ont été appliqués à des données prospectives Icade construites de la même manière, et non pas aux estimations réalisées par le groupe Icade dans le cadre de son plan stratégique et financier.

Les valeurs des multiples de cash-flow 2016 et 2017 (respectivement 17,3x et 17,0x), des rendements des dividendes 2016 et 2017 (respectivement 5,3% et 5,4%), ainsi que la décote moyenne sur ANR triple net observée à partir de l'échantillon des comparables boursiers (5,2%) ont été appliquées aux agrégats correspondants d'Icade. Le tableau suivant présente la construction de ces valeurs ainsi que la valeur par action Icade obtenue en appliquant chacune des méthodes :

	Multiple de cash-flow		Rendement des dividendes		(Décote)/prime moyenne sur ANR triple net
	2016	2017	2016	2017	
Foncière de Paris	18,5x	18,6x	5,4%	5,4%	(16,5%)
Foncière des Régions	14,4x	14,0x	5,9%	6,1%	9,1%
Gecina	19,1x	18,5x	4,5%	4,6%	(8,3%)
Moyenne des comparables	17,3x	17,0x	5,3%	5,4%	(5,2%)
<i>Icade</i>	<i>15,2x</i>	<i>15,0x</i>	<i>6,1%</i>	<i>6,4%</i>	<i>(13,5%)</i>
Valeurs correspondantes Icade					
Agrégat par action	4,2€	4,2€	3,9€	4,0€	73,1€
Valeur par action induite	72,2€	72,0€	73,1€	75,1€	69,3€

Source : Bloomberg au 25 février 2016

L'approche par les sociétés comparables cotées conduit ainsi à des valeurs de l'action Icade de 72,2€ et de 72,0€ pour l'application des multiples de cash-flow 2016 et 2017, de 73,1€ et de 75,1€ pour l'application des rendements des dividendes 2016 et 2017, et de 69,3€ pour l'application de la décote/prime sur l'ANR triple net.

5. Méthodes d'évaluation écartées

Approche par les transactions précédentes

Cette méthode consiste à appliquer à l'ANR EPRA triple net d'Icade les primes ou décotes d'ANR observées lors de transactions intervenues dans le secteur immobilier. Faute d'un échantillon de transactions précédentes adéquat et suffisant, et compte tenu de la singularité de l'opération envisagée (fusion de la société mère avec sa fille) cette approche n'a pas été retenue.

Actif net comptable (ANC)

Au 31 décembre 2015, la situation nette consolidée d'Icade s'élevait à 4.267 millions d'euros, soit sur la base de 73.578.221 actions Icade⁸, une situation nette par action de 58,0€. L'approche par ANC n'a pas été retenue car, contrairement à l'ANR, elle ne permet pas de capturer la valeur de marché du patrimoine d'Icade.

⁷ Consensus réalisé sur la base de la médiane des analystes de marché.

⁸ Nombre d'actions au 31 décembre 2015 – base non diluée hors auto-détention.

Actualisation des flux de trésorerie disponibles (DCF)

La méthode du DCF consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise par actualisation des flux futurs générés par cet actif. Cette méthode est redondante avec l'approche par ANR qui repose sur des valorisations d'experts immobiliers établies pour partie sur une approche DCF.

6. Rappel des valorisations retenues dans le cadre d'opérations précédentes

Non applicable

Les valorisations retenues dans le cadre d'opérations précédentes ne nous semblent pas constituer un point de référence pertinent dans le cadre de la détermination de la valeur des apports. En effet, la singularité de la nature de l'opération (fusion par absorption d'une holding ayant pour seul actif des titres de la société absorbante) et l'évolution significative du périmètre des activités d'Icade depuis la réalisation des dernières opérations nous ont conduits à écarter cette approche comme point de référence pertinent

7. Synthèse des éléments de référence de valorisation d'Icade

Méthode de valorisation retenue	Valeur par action induite (€)	Valeur de référence vs. méthode de valorisation
Cours de bourse		
Cours moyen pondéré par les volumes depuis la « Journée Investisseurs » (30-nov.-2015)	62,6	+16,9%
Objectifs de cours des analystes de marché		
Objectif de cours moyen	72,9	+0,2%
Actif net réévalué au 31 décembre 2015		
ANR EPRA simple net	76,0	(3,8%)
ANR EPRA triple net	73,1	--
Multiples des comparables boursiers		
Multiple de cash-flow 2016	72,2	+1,3%
Multiple de cash-flow 2017	72,0	+1,5%
Rendement des dividendes 2016	73,1	(0,0%)
Rendement des dividendes 2017	75,1	(2,6%)
Prime/décote moyenne sur ANR triple net	69,3	+5,5%

La Valeur de Référence retenue pour la valorisation des titres Icade, l'ANR EPRA triple net au 31/12/2015, est cohérente avec l'analyse multicritères présentée ci-dessus.



Annexe 4 : Détail du calcul de la Perte Intercalaire

Impacts 2016 sur le résultat de HoldCo SIIC (en euros)

Honoraires SCDC 2016	-10 000,00
Frais de fusion	-330 000,00
Taxe 3% sur dividende	-729 834,00
Total résultat 2016 avant fusion	-1 069 834,00



Annexe 10 : Détermination du rapport d'échange

A la Date de Réalisation, HoldCo SIIC aura pour seuls actifs les actions Icade ainsi que des disponibilités permettant notamment de couvrir ses frais de fonctionnement jusqu'à la Date de Réalisation, la contribution de 3% sur les dividendes versés au titre de l'exercice 2015 et les frais éventuels de la présente opération de Fusion. Par ailleurs, HoldCo SIIC ne sera tenu à aucun passif autre que l'avance en compte courant faite par la Caisse des Dépôts pour financer l'Acompte.

Dans ce contexte, le rapport d'échange a été fixé en évaluant HoldCo SIIC par transparence, en fonction du nombre d'actions Icade détenues par HoldCo SIIC à la Date de Réalisation.

La valeur de HoldCo SIIC est donc égale à la valeur des 38.491.773 actions Icade détenues par HoldCo SIIC à la Date de Réalisation. En conséquence, le nombre d'actions nouvelles de Icade émises dans le cadre de la Fusion sera exactement égal au nombre d'actions Icade apportées par HoldCo SIIC.

Sur la base de cette analyse, la parité d'échange proposée est de 1,58221348 action Icade pour 1 action HoldCo SIIC.

La Caisse des Dépôts et Groupama ont fait savoir qu'elles renonçaient à leurs droits formant rompus, de sorte que les 38.491.773 actions Icade nouvelles qui seront émises seront réparties en 28.895.623 actions pour la Caisse des Dépôts et 9.596.150 actions pour Groupama.



Annexe 16 : Frais et droits de la Fusion

1. **Honoraires et frais des commissaires à la fusion**
2. **Frais et contribution AMF**
Contribution à l'enregistrement du Doc E (0,20‰ de la valeur d'émission - art. L. 621-5-3 2° CMF)
3. **Frais d'admission Euronext**
Frais de dossier
Commission d'admission complémentaire (0,075‰ dans la limite d'un million d'euros)
4. **Droits d'enregistrement**
5. **Honoraires et frais des commissaires aux comptes**

