

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

ICADE SA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Icade,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement (Notes 1.9, 1.11 et 4 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur nette de 9 176 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2017, soit 82% de l'actif du Groupe. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs utilisée par ailleurs pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, ...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers.
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe.
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives).

- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques.
- vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur.
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et du résultat des activités de promotion immobilière (Notes 1.6, 1.16 et 1.17 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 des activités de promotion immobilière s'élève à 1071,8 millions d'euros, soit 65 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions sensibles par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du prix de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial.
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable.

- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison.
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Traitement comptable de l'acquisition d'ANF Immobilier (Note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le Groupe a pris le contrôle d'ANF Immobilier au cours de l'exercice 2017 et en détient 85,13% au 31 décembre pour un prix total d'acquisition de 358,3 millions d'euros. ANF Immobilier exerce une activité de foncière et détient un patrimoine de 641,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le traitement comptable de l'entrée d'ANF Immobilier dans le périmètre de consolidation du Groupe requiert notamment que les actifs, passifs et passifs éventuels de la société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle. Ces évaluations, et notamment celles relatives au patrimoine immobilier pour lesquelles la Direction a fait appel à des experts immobiliers, sont complexes et revêtent un caractère estimatif.

L'entrée d'ANF Immobilier dans le périmètre de consolidation du Groupe présente notamment les caractéristiques suivantes

- le patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est intégré à sa juste valeur, ce qui requiert des jugements importants, identiques à ceux présentés ci-dessus dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement ».
- le Groupe appliquant la méthode comptable du coût historique, la valeur brute des immeubles de placement est répartie entre terrain et construction, la construction étant ventilée en composants distincts (gros œuvre, structures extérieures, installations générales et techniques par exemple) qui ont une durée d'utilité propre. Cet exercice, qui détermine la charge d'amortissement future qui sera comptabilisée au titre du patrimoine d'ANF Immobilier et pour lequel la Direction a fait appel à des experts immobiliers, comporte une part importante de jugement.

Nous avons considéré le traitement comptable de l'acquisition d'ANF Immobilier comme un point clé de l'audit en raison du degré important de jugement relatif aux évaluations réalisées, principalement celles concernant la juste valeur des immeubles, à la détermination de leurs composants et des durées d'amortissement ainsi qu'à l'identification et l'évaluation des passifs et passifs éventuels d'ANF Immobilier.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'ANF Immobilier à reconnaître dans les comptes consolidés du Groupe dans le cadre de ce regroupement d'entreprises.
- analyse des contrats conclus entre le Groupe et les autres parties prenantes à l'opération et échanges avec la Direction sur les caractéristiques de ce regroupement d'entreprises

- concernant le patrimoine immobilier d'ANF Immobilier, mise en œuvre de procédures similaires à celles décrites dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement » ci-dessus et analyse critique, sur la base de sondages, de la répartition par composants et des durées d'amortissement retenues pour les actifs du patrimoine d'ANF Immobilier.
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade par l'Assemblée Générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et par l'Assemblée Générale du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2017, le cabinet Mazars était dans la douzième année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la sixième année.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifié, le cas échéant, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

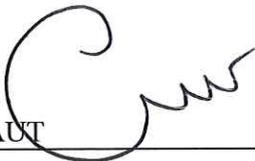
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 16 mars 2018

Les commissaires aux comptes

MAZARS



GILLES RAINAUT

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**



ERIC BULLE



COMPTES CONSOLIDÉS
31 décembre 2017

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	3
	Compte de résultat consolidé	3
	Bilan consolidé	4
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	5
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	6
2	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	7

1. États financiers consolidés

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	8.2.4	1 654,2	1 492,7
Autres produits liés à l'activité		4,1	4,8
Produits financiers nets liés à l'activité		-	0,1
Produits des activités opérationnelles		1 658,3	1 497,6
Achats consommés		(875,0)	(745,6)
Services extérieurs		(101,2)	(88,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6,0)	(12,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(123,2)	(117,2)
Autres charges liées à l'activité		(18,1)	(13,1)
Charges des activités opérationnelles		(1 123,5)	(976,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		534,9	521,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(339,5)	(323,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.2.2	49,4	49,6
Résultat sur acquisitions		(7,0)	1,3
Résultat sur cessions	4.2.3	75,4	19,4
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles		-	0,1
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8.1	10,6	(5,6)
RESULTAT OPERATIONNEL		323,7	262,7
Coût de l'endettement brut		(89,6)	(116,4)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		6,0	7,0
Coût de l'endettement net		(83,6)	(109,4)
Autres produits et charges financiers		(43,2)	(54,1)
RESULTAT FINANCIER	5.1.2	(126,7)	(163,6)
Impôts sur les résultats	8.3	5,7	(23,6)
Résultat des activités abandonnées	2.2	0,3	13,3
RESULTAT NET		203,1	88,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	6.3	32,8	30,9
Résultat net : part Groupe		170,3	58,0
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.1	2,30	0,79
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en €)	6.1	2,30	0,79
RESULTAT NET DE LA PERIODE		203,1	88,9
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		25,9	37,8
Actifs financiers disponibles à la vente		1,7	1,2
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		4,5	2,8
- Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente		(2,8)	(1,6)
Couverture de flux de trésorerie recyclable		24,2	36,7
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		11,3	11,0
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		12,9	25,7
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		0,7	1,9
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,8	2,2
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,1)	(0,3)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		26,6	39,7
Dont transféré dans le résultat net		10,1	24,1
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		229,7	128,6
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		34,3	29,9
- Part du Groupe		195,5	98,7

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<i>Goodwills</i>	4.4	46,1	46,3
Immobilisations incorporelles nettes		8,5	6,1
Immobilisations corporelles nettes	4.2	66,1	74,6
Immeubles de placement nets	4.2	9 176,2	8 176,4
Titres disponibles à la vente non courants	5.1.5	27,4	26,8
Titres mis en équivalence	8.1.1	149,1	118,1
Autres actifs financiers non courants	5.1.5	5,8	5,1
Dérivés actifs non courants	5.1.4	10,9	6,5
Actifs d'impôts différés	8.3.3	9,8	12,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		9 499,9	8 473,0
Stocks et en-cours	8.2.1	510,1	492,3
Créances clients	8.2.3	387,9	408,0
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	15,9	31,8
Créances d'impôts		33,1	18,9
Créances diverses	8.2.5	281,2	222,6
Autres actifs financiers courants	5.1.5	68,0	112,1
Dérivés actifs courants	5.1.4	2,2	2,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	420,3	272,4
Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	11,1	3,7
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 729,9	1 564,0
TOTAL DES ACTIFS		11 229,8	10 037,0

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capital	6.2	113,0	113,0
Primes liées au capital		2 690,7	2 690,7
Actions propres		(16,3)	(16,3)
Réserves de réévaluation		(1,0)	(25,6)
Autres réserves		379,8	615,5
Résultat net part du Groupe		170,3	58,0
Capitaux propres - part du Groupe		3 336,3	3 435,2
Participations ne donnant pas le contrôle	6.3	774,1	665,2
CAPITAUX PROPRES		4 110,4	4 100,4
Provisions non courantes	7	27,9	28,3
Dettes financières non courantes	5.1.1	4 907,4	4 131,2
Dettes d'impôts		6,8	17,8
Passifs d'impôts différés	8.3.3	6,8	7,5
Autres passifs financiers non courants	5.1.5	63,2	56,7
Dérivés passifs non courants	5.1.4	17,7	21,1
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		5 029,8	4 262,6
Provisions courantes	7	41,1	51,3
Dettes financières courantes	5.1.1	1 073,7	717,8
Dettes d'impôts courantes		15,6	10,9
Dettes fournisseurs		437,8	388,7
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	2,4	5,1
Dettes diverses courantes	8.2.6	507,6	486,4
Autres passifs financiers courants	5.1.5	1,5	1,8
Dérivés passifs courants	5.1.4	0,8	0,9
Passifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	9,0	11,1
TOTAL PASSIFS COURANTS		2 089,5	1 674,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		11 229,8	10 037,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2017	31/12/2016
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		203,1	88,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions		288,4	289,5
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		13,2	25,8
Autres produits et charges calculés		(18,8)	(19,0)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(115,4)	(26,0)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		-	(10,3)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(10,6)	5,6
Dividendes reçus		-	(1,4)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		359,9	353,2
Coût de la dette financière nette		73,0	91,2
Charge d'impôt		(4,6)	17,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		428,3	461,9
Intérêts payés		(84,7)	(115,3)
Impôt payé		(20,2)	(53,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.8	14,0	(83,0)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		337,4	209,6
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(677,9)	(829,7)
- cessions		661,8	586,7
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1,3)	(6,5)
Variation des créances financières clients		1,2	7,5
Investissements opérationnels		(16,2)	(242,0)
Titres disponibles à la vente			
- acquisitions		(2,8)	(0,1)
- cessions		4,2	3,0
Titres consolidés			
- acquisitions		(240,6)	(13,9)
- cessions		0,5	30,4
- incidences des variations de périmètre		26,9	(7,9)
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(11,0)	(4,0)
Investissements financiers		(222,8)	7,5
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(239,0)	(234,5)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		43,3	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade		(295,6)	(275,3)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(47,9)	(40,9)
Rachat de titres en autocontrôle		1,1	21,4
Rachat d'intérêts minoritaires		(146,0)	
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(445,1)	(294,8)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		1 905,6	2 086,5
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(1 450,0)	(1 937,1)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		17,9	(26,3)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1	473,6	123,1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		28,4	(171,7)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		126,8	(196,5)
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES		-	5,4
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		234,9	426,0
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		361,6	234,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE) (a)		419,5	271,5
Découverts bancaires (hors ICNE)		(57,9)	(36,6)
TRESORERIE NETTE		361,6	234,9

(a) L'écart de 0,8 million d'euros avec le montant de la trésorerie figurant à l'actif du bilan correspond aux Intérêts Courus Non Echus (ICNE).

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres (a)	Couverture de flux de trésorerie et titres disponibles à la vente nets 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 01/01/2016	113,0	2 692,0	(40,0)	(64,5)	891,9	3 592,5	675,0	4 267,4
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie				11,4		11,4	(0,4)	11,0
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie				26,3		26,3	(0,6)	25,7
- Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				2,8		2,8	-	2,8
- Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente				(1,6)	-	(1,6)	-	(1,6)
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs					2,2	2,2	-	2,2
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
- Résultat net					58,0	58,0	30,9	88,9
- Dividendes au titre de 2015					(275,3)	(275,3)	(39,7)	(315,0)
- Actions propres			23,6		(2,2)	21,4	-	21,4
- Autres	-	(1,4)	-	-	(0,7)	(2,1)	-	(2,1)
AU 31/12/2016	113,0	2 690,7	(16,3)	(25,6)	673,5	3 435,2	665,2	4 100,4
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie (b)				9,4		9,4	1,9	11,3
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie (b)				13,4		13,4	(0,5)	12,9
- Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				4,5		4,5	-	4,5
- Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente				(2,8)		(2,8)	-	(2,8)
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs					0,8	0,8	-	0,8
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
- Résultat net					170,3	170,3	32,8	203,1
- Dividendes au titre de 2016					(295,6)	(295,6)	(47,7)	(343,3)
- Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	43,5	43,5
- Actions propres			-		0,1	0,1	-	0,1
- Participations ne donnant pas le contrôle (c)					-	-	78,9	78,9
- Autres	-	-	-	-	1,1	1,1	-	1,0
AU 31/12/2017	113,0	2 690,7	(16,3)	(1,1)	550,2	3 339,1	774,1	4 113,2

(a) Les actions propres détenues sont au nombre de 206 644 au 31 décembre 2017, inchangé par rapport au 31 décembre 2016.

(b) L'appréciation de la valeur des instruments de couverture résulte de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur les derniers exercices, combinée aux remboursements de dettes par anticipation sur l'exercice 2017. En conséquence, les réserves de réévaluation des instruments de couverture (swaps) débouclés en 2016 ont été recyclés en résultat pour 12,9 millions d'euros.

(c) Issues de l'acquisition d'ANF Immobilier et ses filiales.

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 dans les états.

2. Annexe aux états financiers consolidés

NOTE 1. PRINCIPES COMPTABLES	9
1.1. Textes appliqués	9
1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	11
1.3. Méthodes de consolidation	11
1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs.....	12
1.5. Information sectorielle	13
1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité.....	13
1.7. Résultat par action	14
1.8. Immobilisations incorporelles.....	14
1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement.....	14
1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	15
1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs	16
1.12. Contrats de location.....	17
1.13. Coûts d'emprunts activés	17
1.14. Titres disponibles à la vente.....	17
1.15. Autres actifs financiers.....	17
1.16. Stocks	18
1.17. Contrats de construction et de VEFA.....	18
1.18. Créances clients	18
1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie	18
1.20. Traitement des opérations de mandats.....	18
1.21. Provisions	18
1.22. Avantages au personnel.....	19
1.23. Paiements fondés sur les actions.....	19
1.24. Dettes financières et couverture de taux	19
1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers	20
1.26. Impôt.....	20
NOTE 2. PRINCIPALES OPÉRATIONS CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	22
2.1. Acquisitions	22
2.2. Activités abandonnées	23
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE	24
NOTE 4. PATRIMOINE ET JUSTE VALEUR	25
4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses.....	25
4.2. Patrimoine immobilier	28
4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	30
4.4. Tests de perte de valeur des <i>goodwills</i>	31
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	32
5.1. Structure financière et contribution au résultat.....	32
5.2. Gestion des risques financiers	36
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	38
NOTE 6. RÉSULTAT PAR ACTION ET CAPITAUX PROPRES	39
6.1. Résultat par action	39
6.2. Capitaux propres.....	39
6.3. Participations ne donnant pas le contrôle	40
NOTE 7. PROVISIONS	42
NOTE 8. AUTRES POSTES	43
8.1. Titres mis en équivalence	43
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	44
8.3. Impôts	47

NOTE 9. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	48
9.1. Engagements envers le personnel	48
9.2. Effectifs	49
9.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	50
NOTE 10. ENGAGEMENTS HORS BILAN	51
10.1. Engagements hors bilan	51
10.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)	52
NOTE 11. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	54
11.1. Parties liées	54
11.2. Événements postérieurs à la clôture	54
11.3. Honoraires des commissaires aux comptes	54
11.4. Périmètre de consolidation	55

Note 1. Principes comptables

1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2017 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 du 9 février 2018.

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 européenne¹.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2016 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 2017

♦ IAS 7 « Etat des flux de trésorerie » :

Le 6 novembre 2017, l'Union européenne a adopté l'amendement « Information liée aux activités de financement » applicable au 1^{er} janvier 2017.

Cet amendement pose comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Le Groupe fournit en note 5.1 un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de la situation financière en ce qui concerne les passifs inclus dans les activités de financement.

♦ autres amendements d'application obligatoire et sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- les améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 ;
 - IFRS 1 « Première adoption des IFRS » ;
 - IAS 28 « Participations dans des entreprises associées » ;
 - IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».
- IAS 12 « Impôts sur le résultat : comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ».

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

♦ IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014, en remplacement de la norme IAS 39 sur les instruments financiers. Cette nouvelle norme entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée pour laquelle le Groupe n'a pas opté.

Les conséquences identifiées pour Icade au 1^{er} janvier 2018 sur l'application des trois piliers de la norme et son amendement sont décrites ci-après.

• Classification et évaluation :

Le classement et l'évaluation des actifs financiers définis par IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Cette nouvelle approche conduira le Groupe lors de la première application de la norme, au 1^{er} janvier 2018 à :

- comptabiliser les titres non consolidés dans la catégorie « Juste valeur par résultat » en application du modèle de gestion défini par le Groupe pour ce type d'actif financier. Le maintien au coût n'est possible que s'il constitue une meilleure approximation de la juste valeur.

Ainsi, les gains ou pertes cumulés antérieurement constatés en « Autres éléments du résultat global » conformément à la norme IAS 39 seront reclassés en réserves consolidées pour un montant de 1,1 million d'euros, hors impôts.

- clarifier, au titre de l'amendement à IFRS 9, le traitement comptable des renégociations de dettes ne donnant pas lieu à décomptabilisation.

La norme IFRS 9, d'application rétrospective pour cette disposition, renforce le test qualitatif pour l'appréciation du caractère substantiel d'une modification de la dette. Seule cette appréciation peut conduire à une décomptabilisation. La modification substantielle s'apprécie à partir du test quantitatif (« test des 10% ») complété par une analyse qualitative des caractéristiques de la dette (taux, montant, maturité ...). Suite à l'analyse préliminaire menée par le Groupe à date, aucun impact significatif ne serait amené à être constaté. Celle-ci sera poursuivie au premier semestre 2018.

¹ http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

- **Modèle de dépréciation des actifs financiers :**

La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues.

De par la nature de ses activités de Foncière et de Promotion Logement, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme. Toutefois, les actifs qui pourraient ainsi être impactés sont non significatifs à l'échelle des comptes consolidés. Les pratiques actuelles au titre des dépréciations des créances clients seront maintenues.

- **Comptabilité de couverture :**

Conformément à l'option offerte par la norme le Groupe a choisi d'appliquer ce volet dès le 1er janvier 2018 dont les principaux changements par rapport à la norme IAS 39 sont les suivants :

- la qualification de la relation de couverture est désormais appréciée sur le modèle de gestion des risques appliqué par l'entreprise permettant la mise en cohérence du traitement comptable avec l'intention de gestion ;
- les conditions d'éligibilité des éléments couverts sont étendues aux éléments non financiers ;
- les critères de tests d'efficacité sont modifiés (suppression des bornes). Ainsi, si l'inefficacité est toujours mesurée et comptabilisée en résultat, elle n'entraîne désormais plus la déqualification de la relation de couverture.

L'ensemble de ces nouveaux principes de comptabilisation doit permettre de limiter la volatilité du compte de résultat.

Au 1er janvier 2018, le Groupe n'a pas identifié d'impact chiffré significatif. La documentation de couverture est en cours de mise à jour pour tenir compte des nouvelles dispositions.

- ♦ **IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » :**

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15, sur la reconnaissance du chiffre d'affaires, complétée par un amendement « clarification » du 31 octobre 2017.

L'entrée en vigueur de cette norme est fixée aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Une application anticipée est possible pour laquelle le Groupe n'a pas opté. Cette norme avait été publiée par l'IASB le 28 mai 2014, elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis.

Le Groupe doit appliquer la présente norme à tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17. Ainsi, les revenus des Foncières ne rentrent pas dans l'application de cette norme.

Les incidences attendues concernent principalement les activités de Promotion et notamment les modalités d'application de la méthode de l'avancement pour les contrats de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement).

En effet, l'analyse de la norme conduit à appréhender le terrain dans la mesure de l'avancement technique du contrat, dès lors que le transfert du contrôle de celui-ci est effectif au profit de l'acquéreur à la signature de l'acte. Ceci diverge de l'avancement qu'applique l'acade dans le référentiel IAS 11 et IAS 18, la mesure de l'avancement technique étant calculée au prorata de l'avancement des travaux.

L'application de la norme IFRS 15 conduira à reconnaître du chiffre d'affaires et de la marge sur les contrats de VEFA plus rapidement qu'avec la méthode actuelle.

Les incidences seront positives mais non matérielles sur les capitaux propres du Groupe au 1^{er} janvier 2018. La première estimation des impacts sur le compte de résultat consolidé des exercices 2016 et 2017 figure dans le tableau ci-dessous :

Compte de résultat (en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	(34,2)	66,9
RESULTAT OPERATIONNEL	(7,3)	12,2
RESULTAT NET	(4,8)	8,0
RESULTAT NET : PART GROUPE	(4,8)	8,1

Norme adoptée par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019

- ♦ **IFRS 16 « Contrats de location »**

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1er janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Les enjeux de cette nouvelle norme ne sont pas significatifs au regard de la structure bilancielle du Groupe.

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

- ◆ amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre le Groupe et les entités mises en équivalence » ;
- ◆ amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- ◆ amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- ◆ amendements à IAS 40 « Transferts des immeubles de placement » ;
- ◆ amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ».

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 (notes 1.9 et 4.1) ;
- ◆ 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 (note 1.17) ;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

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 11.4.

1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

En cas d'opération d'acquisition, une analyse est conduite afin de déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou 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 de 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.

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.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée 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*.

La « participation ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) » de l'entreprise acquise est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition (méthode du *goodwill* complet) ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise (méthode du *goodwill* partiel).

Ce *goodwill* peut être déterminé, au choix pour chaque acquisition, selon deux méthodes qui appréhendent de manière différente les intérêts minoritaires :

- la méthode du *goodwill* partiel correspond à la différence entre
 - le prix d'acquisition et,
 - la quote part de l'acquéreur dans la juste valeur de l'actif net identifiable acquis,Ce montant n'inclut pas le *goodwill* afférent aux intérêts minoritaires.
- la méthode du *goodwill* complet correspond à la somme
 - du *goodwill* comptabilisé au titre de la quote part acquise par l'acquéreur et,
 - du *goodwill* relatif aux intérêts minoritaires,Ce montant inclut à la fois le *goodwill* afférent aux intérêts Groupe et minoritaires.

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 une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et 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 annuels, ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte 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 activités de Holding sont classées dans la Foncière Tertiaire dans l'information sectorielle.

Les activités abandonnées et les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre métiers figurent dans une colonne nommée « Inter-Métiers et Autres » dans l'information sectorielle.

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

Revenus de location simple

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 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.

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

Revenus de location-financement

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.

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 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 non acquis. Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Revenus de baux à construction

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 enregistré 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 biens.

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 : le chiffre d'affaires est comptabilisé 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 *pro rata 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 (a)	1 à 3 ans	Linéaire

(a) 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.

La norme IAS 40 définit les immeubles de placement comme un bien immobilier détenu par son propriétaire 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 ni à des fins administratives.

Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

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 retenues par le Groupe sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux			Entrepôts et locaux d'activité	Santé
	Immeubles "Hausmann"	Autres immeubles	Logements		
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. Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 4.1.

Les justes valeurs présentées en note 4.3 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 déteu 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, 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 séparé 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 *goodwills* 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 juste valeur diminuée des éventuels coûts de cession. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.1.1).

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 de l'arrêt suivant, le Groupe 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 correspond à la totalité de la moins-value latente.

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

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

Modalités de dépréciation des *goodwills*, 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 concernant la Promotion. En 2016, seule la méthode DCF était retenue pour réaliser le test de dépréciation. En 2017, la valorisation retenue est la moyenne arithmétique de trois méthodes : DCF, comparables transactionnels et comparables boursiers.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie (DCF), ces derniers sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis 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

Le traitement des revenus issus des locations simples et des locations-financement est décrit dans la note 1.6.

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 en 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.

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, de travaux en-cours et des lots non vendus de l'activité Promotion Logement.

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'en-cours 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 supérieure à 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

Avantages postérieurs à l'emploi : engagements de retraite

◆ sociétés de l'UES (Unité Economique et Sociale) Icade

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.

◆ société ANF Immobilier

Cette société a fait le choix d'externaliser son contrat de prestation sur les engagements de retraite auprès d'AXA.

L'évaluation faite par ANF Immobilier de ses engagements de retraite au 31 décembre 2017 ne présente pas d'écart significatif avec le solde du compte d'ANF Immobilier tenu et géré par AXA à la clôture de l'exercice.

Autres avantages à long terme

◆ primes anniversaires

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 définies par l'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 des variations des paramètres de marché. 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

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts 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.

Jusqu'au 31 décembre 2016, une ORNANE (Obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic, était 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 était 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 était 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 ».

Cette ORNANE a été remboursée au début de l'année 2017.

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 notes 5.2.3 et 5.3.

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 5.3.

1.26. Impôt

Les sociétés du groupe Icade qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

Régime fiscal des SIIC

Icade et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC. Deux secteurs sont identifiés au sein de ces structures :

- ◆ 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 ayant opté pour le régime SIIC ;
- ◆ un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes ainsi que l'exigibilité d'un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % 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 doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 60 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

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 des revenus bruts distribués, instituée par l'article 5 de la loi de finances rectificative pour 2012 (la « Contribution »). La Contribution dont le taux était fixé à 3% s'appliquait 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.

Par une décision n° 1017-660 QPC du 6 octobre 2017, le Conseil Constitutionnel a estimé que la Contribution était contraire à la Constitution. En conséquence, l'Administration fiscale devra procéder au remboursement des sommes versées au titre de la Contribution et ayant fait l'objet d'une réclamation dans le respect des délais de prescription applicables. Ces remboursements seront assortis d'intérêts moratoires calculés au taux de 4,80% (jusqu'au 31/12/2017), décomptés à partir de la date de paiement de la contribution par les sociétés concernées.

Le Groupe Icade a formulé auprès de l'Administration fiscale plusieurs demandes de remboursement dont les montants chiffrés figurent dans la note 8.3

Les demandes de remboursement effectuées au titre de la contribution de 3% sur les distributions relèvent de la norme IAS 12 qui indique que les actifs d'impôt exigible doivent être évalués au moment où l'on s'attend à les recouvrer auprès des administrations fiscales. La décision du Conseil Constitutionnel rendant ce produit certain, un produit à recevoir, égal au montant des demandes de remboursement (principal et intérêts moratoires) formulées auprès de l'Administration a été enregistré dans le compte de résultat de l'exercice 2017.

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 sur la valeur ajoutée des entreprises

La contribution à la valeur ajoutée des entreprises est comptabilisée sur la ligne « Impôts, taxes et versements assimilés » du compte de résultat.

Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

2.1.Acquisitions

◆ ANF Immobilier

Le 23 octobre 2017, Icade a acquis hors marché, au prix de 22,15 euros par action, le bloc de contrôle détenu par Eurazeo au sein d'ANF Immobilier, soit 9 596 267 actions et autant de droits de vote de cette société (représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote²).

A la suite de cette acquisition, Icade a franchi les seuils de 30 % et 50 % du capital social et des droits de vote d'ANF Immobilier et a en conséquence déposé auprès de l'AMF, le 25 octobre 2017, un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions d'ANF Immobilier.

Par ailleurs, Icade a acquis le 13 novembre 2017 auprès de la Caisse d'Épargne CEPAC, 1 219 914 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier (représentant 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote) par voie d'acquisition de bloc hors marché, au même prix de 22,15 euros par action.

Enfin, l'offre publique s'est déroulée du 16 novembre 2017 au 6 décembre 2017, toujours au même prix de 22,15 euros par action. A l'issue de l'offre, Icade détenait 16 091 464 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier, représentant 84,65 % du capital et au moins 84,28 % des droits de vote de cette société³.

A la suite d'acquisitions effectuées dans le cadre d'un mandat d'acquisition des actions d'ANF Immobilier signé entre Icade et Natixis le 19 décembre 2017, Icade détenait, au 31 décembre 2017, 16 190 546 actions représentant 85,17% du capital et 84,91% des droits de vote. Ces achats de titres ont tous été réalisés à un prix inférieur à 22,15 euros par action.

Traitement retenu dans les comptes consolidés de l'acquisition d'ANF Immobilier

En application de la norme IFRS 10, Icade détient le contrôle d'ANF Immobilier depuis le 23 octobre 2017. L'entrée de périmètre dans les comptes consolidés du Groupe a été réalisée à cette date. Le mode de consolidation retenu est l'intégration globale.

A cette date, la prise de contrôle a été traitée comme un regroupement d'entreprises. Les acquisitions ultérieures ont quant à elles été comptabilisées comme des transactions avec les minoritaires conformément à IAS 27 révisée pour 146 millions d'euros.

Les actifs identifiables, les passifs repris, les éléments de hors bilan et les passifs éventuels du Groupe acquis ont été évalués individuellement à leur juste valeur, notamment les immeubles de placement et les murs d'hôtels, pour lesquels la juste valeur a été déterminée à partir des valeurs d'expertises conduites par des experts indépendants.

Les actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier ont, pour leur part, été retenus pour la valeur de la promesse de cession des actifs de logements signée avec Primonial REIM avant la prise de contrôle d'Icade diminuée des coûts de la vente. Les passifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier concernent principalement la dette financière afférente à ce patrimoine (cf. tableau des principaux flux de trésorerie liés à l'opération d'acquisition).

Suite aux travaux d'allocation du prix d'acquisition, le bilan d'entrée de périmètre de cette opération se présente comme suit :

ANF Immobilier : bilan

<i>(en millions d'euros)</i>		23/10/2017
Immeubles de placement		640,2
Autres actifs non courants		5,7
Total des actifs non courants		645,9
Total des actifs courants		462,8
TOTAL DES ACTIFS	(A)	1 108,6
Dettes financières non courantes		208,7
Autres passifs non courants		11,7
Total des passifs non courants		220,4
Dettes financières courantes		138,3
Autres passifs courants		314,2
Total des passifs courants		452,5
TOTAL DES PASSIFS	(B)	673,0
Participations ne donnant pas le contrôle (a)	(C)	(34,1)
ACTIF NET REEVALUE	(A)-(B)+(C)	401,6

(a) Minoritaires propres aux filiales d'ANF Immobilier.

² Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (i.e., droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'acquisition du bloc de contrôle et de la perte de 1 436 172 droits de vote double attachés à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017 soit 19 009 271 actions et 19 105 108 droits de vote théoriques.

³ Sur la base d'un capital composé de 19 009 271 actions représentant 19 067 962 droits de vote, en application du deuxième alinéa de l'article 223-11 du règlement général de l'AMF

La méthode du *goodwill* complet a été retenue pour le calcul de l'écart d'acquisition. Cette méthode consiste à évaluer les intérêts attribuables aux minoritaires à leur juste valeur et à déterminer le *goodwill* sur 100% du capital.

<i>en millions d'euros</i>	Contrepartie transférée et juste valeur des minoritaires
Prix payé lors de la prise de contrôle (50,48%)	212,2
Evaluation des participations ne donnant pas le contrôle valorisées au cours de bourse d'ANF Immobilier du 20 octobre 2017 (22,09 euros par action)	189,4
TOTAL AU 23 OCTOBRE 2017	401,6

La juste valeur de l'actif net réévalué du Groupe ANF Immobilier, part du Groupe, à la date de prise de contrôle s'élève à 401,6 millions d'euros. En conséquence, au 31 décembre 2017, aucun *goodwill* n'a été comptabilisé. Néanmoins, le groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

ANF Immobilier : principaux flux de trésorerie liés à l'opération d'acquisition

- Acquisition des titres

<i>en millions d'euros</i>	Montants payés	Dates d'acquisition	% détention du capital
Bloc de contrôle hors marché, détenu par Eurazeo	212,2	23/10/2017	50,48%
Bloc, hors marché, détenu par la Caisse d'Epargne CEPAC	27,0	13/11/2017	6,42%
Offre Publique d'Achat simplifiée	116,8	16/11 - 6/12/2017	27,75%
Mandat d'acquisition Natixis et autres acquisitions hors marché	2,2	12/12 - 31/12/2017	0,52%
TOTAL AU 31 DECEMBRE 2017	358,3		85,17%

- Actifs et passifs destinés à être cédés : patrimoine de logements du Groupe ANF Immobilier cédé à Primonial REIM

<i>en millions d'euros</i>	30/11/2017
Prix de cession à Primonial REIM	399,7
Remboursement de la dette financière afférente à ce patrimoine	(272,9)

ANF Immobilier : compte de résultat

A titre d'information, le tableau ci-dessous présente le résultat opérationnel de l'entité regroupée comme si l'opération était intervenue au 1er janvier 2017.

Ces informations financières ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition d'ANF aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2017 du Groupe Icade, si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2017.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de ces informations sont identiques à celles des états financiers consolidés d'Icade au 31 décembre 2017, décrites dans la présente annexe.

Les principes comptables appliqués tels qu'ils sont décrits dans les comptes consolidés d'ANF Immobilier au 31 décembre 2017 ne présentent pas de divergence significative avec les principes comptables retenus par Icade, à l'exception des immeubles de placement pour lesquels ANF Immobilier a retenu l'option de l'évaluation à la juste valeur tel que prévu dans la norme IAS 40.

<i>(en millions d'euros)</i>	du 1er janvier au 23 octobre 2017	du 23 octobre 2017 au 31 décembre 2017	Exercice 12 mois
Chiffre d'affaires	27,1	6,0	33,1
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	16,4	4,3	20,7
RESULTAT OPERATIONNEL	2,2	0,6	2,8

◆ Foncière Santé

Au cours de l'exercice 2017, Icade Santé a procédé à l'acquisition de trois sociétés, possédant chacune les murs d'un établissement de santé. Deux de ces entités ont été absorbées par Icade Santé sur cette même période.

2.2. Activités abandonnées

Activité de Services

Dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique, Icade a cédé l'intégralité des titres de sa filiale Icade Expertise le 4 janvier 2017. Le Groupe achève ainsi la cession de son activité de services. Les incidences de cette cession sur le résultat consolidé de la période sont non significatives.

Note 3. Information sectorielle

Au 31 décembre 2017, les activités de Holding sont présentées dans le métier Foncière Tertiaire sans changement par rapport à l'exercice 2016.

En 2017, le chiffre d'affaires est réalisé à 100% en France.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
COMPTE DE RESULTAT										
Chiffre d'affaires consolidé	397,2	401,4	214,9	207,3	1 071,8	913,1	(29,7)	(29,2)	1 654,2	1 492,7
- Ventes inter-activités (Groupe)	(45,2)	(51,8)	-	-	(11,8)	(11,1)	(29,7)	(31,8)	(86,7)	(94,6)
- Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	442,4	453,2	214,9	207,3	1 083,7	924,2	-	2,6	1 741,0	1 587,3
EBO	292,2	302,4	198,6	191,4	48,7	31,9	(4,6)	(4,6)	534,9	521,1
Amortissements des biens d'exploitation	(8,3)	(8,2)	-	-	(1,5)	(1,3)	-	-	(9,7)	(9,5)
Pertes de valeur des biens d'exploitation	(17,3)	20,5	-	-	1,6	(1,4)	-	-	(15,7)	19,2
Amortissements des immeubles de placement	(232,9)	(220,0)	(97,5)	(95,0)	-	-	0,6	1,3	(329,8)	(313,8)
Pertes de valeur des immeubles de placement et des créances financières	65,9	30,7	(0,8)	(0,2)	-	-	-	-	65,0	30,5
Résultat sur acquisition	(6,8)	-	(0,2)	1,3	-	-	-	-	(7,0)	1,3
Résultat sur cessions (a)	74,9	19,4	0,2	(0,3)	-	(0,1)	0,3	0,5	75,4	19,4
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,9)	(17,2)	-	-	12,5	11,6	-	-	10,6	(5,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	165,9	127,6	100,2	97,3	61,3	40,7	(3,8)	(2,9)	323,7	262,7
Coût de l'endettement net	(53,9)	(80,5)	(28,4)	(29,4)	(1,2)	0,4	-	-	(83,6)	(109,4)
Autres produits et charges financiers	(38,5)	(53,6)	(0,8)	(0,9)	(3,8)	0,4	-	(0,1)	(43,2)	(54,1)
RESULTAT FINANCIER	(92,5)	(134,1)	(29,2)	(30,3)	(5,0)	0,8	-	(0,1)	(126,7)	(163,6)
Impôt sur les résultats	14,5	(4,8)	-	0,3	(15,8)	(19,0)	6,9	-	5,7	(23,6)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	0,3	13,3	0,3	13,3
RESULTAT NET	88,0	(11,3)	71,1	67,2	40,6	22,5	3,5	10,4	203,1	88,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	30,9	29,2	2,3	1,7	(0,4)	-	32,8	30,9
RESULTAT NET : PART GROUPE	88,0	(11,3)	40,2	38,0	38,3	20,8	3,9	10,4	170,3	58,0

(a) Dont 32,3 millions d'euros d'externalisation d'une marge interne entre la Promotion et la Foncière Tertiaire sur les actifs cédés à Villejuif, celle-ci ayant été éliminée dans le segment Inter-métiers jusqu'au 31/12/2016.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	425,8	700,5	268,4	146,3	0,7	0,5	-	-	694,9	847,4
FLUX DE TRESORERIE										
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(406,1)	(706,6)	(270,7)	(122,6)	(0,7)	(0,5)	(0,5)	-	(677,9)	(829,7)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	254,9	586,7	6,9	-	-	-	0,3	-	661,8	586,7

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BILAN A LA CLOTURE										
Actifs non courants	8 161,0	7 289,1	2 100,5	1 907,2	(58,7)	(66,1)	(703,0)	(657,3)	9 499,8	8 473,0
Actifs courants	812,3	780,2	24,9	13,1	967,7	957,5	(74,9)	(186,9)	1 730,0	1 564,0
TOTAL DES ACTIFS	8 973,3	8 069,3	2 125,4	1 920,4	909,0	891,4	(777,9)	(844,1)	11 229,8	10 037,0
Capitaux propres, part du groupe	3 108,1	3 317,9	39,1	56,4	133,6	118,3	55,4	(57,4)	3 336,3	3 435,2
Participations ne donnant pas le contrôle	69,6	-	694,2	664,1	1,3	1,1	8,9	-	774,1	665,2
Dettes financières non courantes	4 300,0	3 691,0	1 188,0	1 041,5	100,0	-	(680,6)	(601,3)	4 907,4	4 131,2
Autres passifs non courants	85,9	77,3	21,9	37,0	14,8	17,1	-	-	122,6	131,4
Dettes financières courantes	951,6	658,2	119,5	63,4	70,6	72,2	(68,0)	(75,9)	1 073,7	717,8
Autres passifs courants	458,1	325,0	62,7	58,0	588,5	682,7	(93,7)	(109,4)	1 015,7	956,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 973,3	8 069,3	2 125,4	1 920,4	909,0	891,4	(777,9)	(844,1)	11 229,8	10 037,0

Note 4. Patrimoine et juste valeur

4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

Le patrimoine immobilier est composé principalement d'immeubles de placement, d'un immeuble d'exploitation (situé au 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy les Moulineaux, suite au transfert du siège social du Millénaire 1, 35 Rue de la Gare, 75019 Paris) et de créances financières.

4.1.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier d'Icade fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière) et les mandats qui leur sont confiés sont d'une durée maximale de trois ans.

Conformément au Code de Déontologie des SIIC, Icade s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans le société d'expertise en question. L'Expert signataire ne pouvant réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation FCC et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ♦ la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ♦ le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ♦ au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les immeubles de bureaux les plus significatifs du portefeuille font l'objet d'une double expertise. La valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Icade a étendu dans le cadre de l'arrêté annuel 2015, la double expertise à l'ensemble des parcs d'affaires afin de renforcer la fiabilité des travaux de valorisation.

Icade dispose également d'un processus de valorisations internes par ses équipes d'Assets Managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de site sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle (tous les trois ans) ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017, à l'exception néanmoins :

- ♦ des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix proposé ; c'est le cas, au 31 décembre 2017, de trois immeubles de bureaux situés sur le parc d'affaire de Rungis, trois immeubles de bureaux situés à Villebon, deux terrains situés à Cergy-Pontoise et Rueil-Malmaison et de logements à Villeneuve la Garenne ;
- ♦ des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariat public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable reprise telle quelle dans la valeur du patrimoine immobilier publiée par Icade ;
- ♦ des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont valorisés à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2017, quatre actifs acquis au cours du dernier trimestre relèvent de cette catégorie.

4.1.2. Méthodologies retenues par les experts

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

4.1.2.1 Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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 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 la construction nette de 250 000 m² de surface et se compose d'une construction totale de 360 000 m² de bureaux Premium, Medium et mixtes (respectivement 150 000 m², 65 000 m² et 145 000 m²) à des endroits stratégiques pour le développement du parc et d'une destruction de près de 110 000 m² des bâtiments les plus obsolètes.

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 : 32 900 m² sur la plage des cinq premières années, 77 250 m² de 5 à 10 ans, 89 000 m² de 10 à 15 ans, 95 000 m² de 15 à 20 ans et 66 000 m² 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 (deuxième/troisième 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 des réserves foncières sur le parc de Rungis s'élève à 74,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

De plus, Icade identifie dans ses actifs les surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. Les valorisations de ces surfaces pour les bureaux s'élèvent à 2,0 millions d'euros, et à 7,5 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.

Concernant le portefeuille d'ANF Immobilier, le patrimoine bâti est évalué conjointement par les méthodes par comparaison et capitalisation. Les projets sont évalués selon deux méthodes en fonction de leur nature. Lorsqu'il s'agit de développement sur des

fonciers appartenant à ANF Immobilier la méthode du bilan promoteur est utilisée. Lorsqu'il s'agit de projets de restructuration lourde d'immeubles bâtis, la méthode par capitalisation et comparaison est appliquée. Les hôtels sont évalués selon la méthode par capitalisation du revenu net.

4.1.2.2. Portefeuille de la Foncière Santé

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, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, etc.) et son environnement concurrentiel. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par Icade.

4.1.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Les hypothèses de valorisation suivantes incluent également le portefeuille ANF.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux	Taux de rendement	Taux de rendement	Valeur locative de marché (en €/m ²)
		d'actualisation des flux (DCF) (a)	à la sortie (DCF) (a)	de marché (capitalisation)	
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,6 %	3,2 % - 4,5 %	3,3 % - 4,5 %	400 € - 850 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,0 %	4,5 % - 7,0 %	4,3 % - 7,0 %	160 € - 460 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 5,0 %	4,2 % - 6,0 %	3,9 % - 5,5 %	370 € - 615 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,0 %	4,5 % - 5,8 %	4,3 % - 5,5 %	220 € - 300 €
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	7,5 % - 8,5 %	15,5 % - 15,5 %	14,5 % - 15,5 %	95 € - 105 €
Province (a)	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	11,5 % - 12,5 %	5,0 % - 11,0 %	65 € - 260 €
Parcs d'affaires					
Paris	DCF	4,0 % - 7,5 %	4,2 % - 7,0 %		220 € - 390 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,3 % - 8,5 %	6,3 % - 8,4 %		130 € - 275 €
Première couronne	DCF	4,7 % - 10,5 %	4,4 % - 10,0 %		85 € - 370 €
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 10,8 %	5,3 % - 10,5 %		50 € - 280 €
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3 % - 7,0 %	5,0 % - 6,8 %	4,7 % - 6,5 %	(b)
Province	Capitalisation et DCF	5,7 % - 8,1 %	5,2 % - 7,8 %	4,9 % - 7,2 %	(b)

(a) Les taux d'actualisation et de rendement à la sortie (méthode du DCF) ne s'appliquent pas au portefeuille ANF, uniquement valorisé par les méthodes par capitalisation et comparaison.

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

4.2. Patrimoine immobilier

4.2.1. Valeur au bilan

La valeur nette comptable du patrimoine progresse de 8 471,8 millions d'euros en début d'exercice à 9 448,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	Acquisitions et travaux (c)	Cessions	Dotations aux amort.	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements (d)	31/12/2017
Valeur brute	113,5	0,7	-	-	-	-	(52,7)	61,5
Amortissements	(44,1)	-	-	(3,5)	-	-	36,5	(11,2)
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (a)	69,4	0,7	-	(3,5)	-	-	(16,2)	50,3
Valeur brute	9 991,2	675,4	(95,4)	-	-	726,5	(160,5)	11 137,2
Amortissements	(1 437,9)	-	80,9	(330,1)	-	-	13,7	(1 673,4)
Pertes de valeur	(376,9)	-	2,6	-	65,0	-	21,6	(287,7)
IMMEUBLES DE PLACEMENT (b)	8 176,4	675,4	(11,9)	(330,1)	65,0	726,5	(125,3)	9 176,2
Immeubles destinés à être cédés	3,4	-	(536,2)	-	-	401,5	141,7	10,4
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	136,6	-	-	(7,0)	(0,2)	-	-	129,4
Créances financières et autres actifs	85,8	-	(2,4)	-	0,1	-	(1,4)	82,1
TOTAL PATRIMOINE	8 471,8	676,1	(550,6)	(340,5)	64,9	1 128,0	(1,2)	9 448,4
Répartition du patrimoine :								
Tertiaire - Bureaux (e)	3 400,3	289,8	(126,6)	(136,4)	25,8	554,4	(1,0)	4 006,2
Tertiaire - Parcs d'affaires (e)	2 311,0	114,3	(8,4)	(103,2)	38,0	-	-	2 351,6
Tertiaire - Autres actifs	48,1	3,5	(8,5)	(3,4)	2,0	86,9	(0,2)	128,4
Foncière Tertiaire	5 759,3	407,6	(143,5)	(243,0)	65,8	641,3	(1,2)	6 486,2
Foncière - Santé	2 712,4	268,4	(7,4)	(97,5)	(0,8)	86,3	-	2 961,4
Activités destinées à être cédées (f)	-	-	(399,7)	-	-	400,4	-	0,7

(a) Au bilan, le poste immobilisations corporelles comprend outre le siège social (immeuble d'exploitation), des aménagements et autres immobilisations corporelles. Les autres mouvements de la période correspondent au transfert du siège social d'Aubervilliers vers Issy les Moulineaux.

(b) Dont immobilisations en crédit bail :

Valeur brute	555,8	-	-	-	-	80,3	(4,2)	632,0
Amortissements	(83,0)	-	-	(18,4)	-	-	-	(101,5)
Pertes de valeur	(30,2)	-	-	-	(2,2)	-	-	(32,4)
Immeubles en crédit bail - valeur nette	442,6	-	-	(18,4)	(2,2)	80,3	(4,2)	498,1

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

(d) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés ainsi qu'au reclassement entre immeubles d'exploitation et immeubles de placement consécutivement au changement de siège social.

(e) Les données du 31/12/2016 ont été retraitées des transferts d'actifs opérés des Parcs d'Affaires vers les Bureaux (52,0 millions d'euros).

(f) Ces mouvements concernent les actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier, qui ont été cédés le 30 novembre 2017 à Primonial REIM. Le solde est constitué d'actifs d'ANF Immobilier destinés à être cédés dans le courant du premier semestre 2018.

- ♦ les acquisitions et travaux des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire pour 1 048,9 millions concernent, notamment :
 - les variations de périmètre et les travaux liés au portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier pour un montant de 659,3 millions d'euros. Ce patrimoine immobilier situé dans les grandes métropoles françaises est composé principalement d'immeubles de bureaux (570,5 millions d'euros) et d'hôtels (88,8 millions) ;
 - l'acquisition d'actifs en exploitation pour un montant de 82,4 millions d'euros (droits inclus) dont :
 - 55,9 millions d'euros pour l'immeuble de bureaux Arc Ouest (Bâtiment D) situé à Paris 15^{ème} développant une surface de 5678 m² et loué en totalité à CEA ;
 - et 26,5 millions d'euros de surfaces de bureaux dans la Tour Montparnasse ;
 - les opérations en VEFA pour 114,7 millions d'euros dont, principalement :
 - les travaux réalisés sur l'exercice pour un montant de 42,1 millions d'euros sur l'ensemble immobilier Go Spring acquis en VEFA fin 2016 dont la première tranche de 14 100 m² a été livrée et mise en service au premier semestre. La livraison de la seconde tranche de cette opération développant 18 500 m² et pré-louée à 75% par Franfinance filiale de la Société générale est prévue en janvier 2019.
 - le versement d'un montant de 71,2 millions d'euros, sur un montant total, hors droits, de 136,7 millions d'euros au titre de l'acquisition en VEFA d'un immeuble situé avenue Gambetta à Paris 20^{ème}. Cet ensemble immobilier développe une surface de 20 000 m² dont 16 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces dont 3 300 m² ont d'ores et déjà été pré-loués dans le cadre d'un BEFA de 12 ans.

- les opérations en développement engagées ou maîtrisées au 31 décembre 2017 pour 78,2 millions d'euros, dont notamment :
 - Pulse : 22,5 millions d'euros ;
 - Origine : 16,8 millions d'euros ;
 - Défense 4/5/6 : 7,7 millions d'euros ;
- les travaux de gros entretien/réparations et remise en état locatif pour 97,1 millions d'euros ;
- les autres investissements pour 11,2 millions d'euros.

Pour financer les investissements de la Foncière Tertiaire, Icade a eu recours à sa trésorerie propre et à des lignes de financements *corporate*.

- ◆ les investissements de la Foncière Santé pour 354,7 millions d'euros concernent principalement :
 - les variations de périmètre et acquisitions d'actifs en exploitation pour 229,4 millions d'euros dont, notamment ;
 - par le biais d'acquisitions d'actifs : la polyclinique MCO de l'Ormeau à Tarbes pour 43,3 millions d'euros et la clinique médico-chirurgicale de l'Europe à Rouen pour 87,7 millions d'euros ;
 - par le biais de l'achat de titres : la société SAS FONCIERE MSR, la Polyclinique Saint-Roch à Cabestany pour 76,4 M€.
 - les opérations en développement pour 120,4 millions d'euros dont :
 - polyclinique de Courlancy à Bezannes pour 31,2 millions d'euros ;
 - polyclinique La Croix du Sud à Quint-Fonsegrives pour 32,0 millions d'euros ;
 - clinique Bromélia à Saint-Herblain pour 15,8 millions d'euros ;
 - des extensions de cliniques en exploitation pour 41,3 millions d'euros.
 - les autres investissements pour 4,9 millions d'euros.

Pour financer ces investissements, le pôle Foncière Santé a eu recours à sa trésorerie propre, à des lignes de financements *corporate* ainsi qu'à une augmentation de capital de 100 millions d'euros souscrite par ses actionnaires à concurrence de leurs participations respectives.

- ◆ les valeurs nettes comptables des cessions de la période pour 550,6 millions d'euros concernent, essentiellement :
 - trois immeubles de bureaux à Villejuif (Rhône, Seine et Garonne), un immeuble de bureaux situé sur le parc d'affaires de Colombes (Bourgogne), des surfaces de bureaux détenues dans la Tour Arago, un entrepôt à Saint-Quentin Falavier et des mises au rebut (VNC 141,1 millions d'euros) ;
 - la polyclinique les Chênes d'Aire-sur-Adour ainsi que des réserves foncières (VNC 7,4 millions d'euros) ;
 - les actifs de logement cédés à Primonial Reim (VNC 399,7 millions d'euros) dans le cadre de l'opération d'ANF immobilier.
- ◆ les autres mouvements correspondent au reclassement entre immeubles d'exploitation et immeubles de placement consécutivement au changement de siège social ainsi qu'au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés. Ces derniers ont été effectivement cédés au cours de l'exercice à l'exception de quelques actifs qui restent sous promesse au 31 décembre 2017 (VNC 10,4 millions d'euros).

4.2.2.Effet sur le résultat des pertes de valeur

Le poste « Pertes de valeur » au compte de résultat de l'exercice enregistre une reprise nette de 49,4 millions d'euros dont une dotation de 25,1 millions d'euros et une reprise de 74,5 millions d'euros.

4.2.3.Résultat de cession

Au cours de l'exercice 2017, Icade a cédé divers actifs immobiliers pour un montant de 263,6 millions d'euros dont principalement :

- ◆ trois immeubles de bureaux à Villejuif (Rhône, Seine et Garonne) : 226,0 millions d'euros ;
- ◆ la poursuite de son programme de cession de logements : 6,7 millions d'euros.

Le résultat de cession des immeubles de placement de l'exercice après prise en compte des coûts de cession s'élève à 75,4 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat sur cessions des immeubles de placement	75,4	20,2
Résultat sur cessions de titres consolidés	-	(0,8)
TOTAL RESULTAT SUR CESSIONS	75,4	19,4

4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

4.3.1. Plus-values latentes du patrimoine

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016			Evolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente
Immeubles d'exploitation	88,6	50,3	38,3	178,3	69,4	108,9	(89,7)	(19,1)	(70,6)
Immeubles de placement	12 447,1	9 176,2	3 270,9	10 850,0	8 176,4	2 673,6	1 597,0	999,7	597,3
Immeubles destinés à être cédés	16,6	10,4	6,3	4,1	3,4	0,7	12,5	6,9	5,6
Créances financières et autres actifs	90,6	82,1	8,4	93,4	85,8	7,5	(2,8)	(3,7)	0,9
Patrimoine en intégration globale	12 642,9	9 319,0	3 323,9	11 125,8	8 335,1	2 790,7	1 517,1	983,9	533,2
Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence	144,0	129,4	14,6	159,5	136,6	22,8	(15,5)	(7,2)	(8,3)
TOTAL PATRIMOINE	12 786,9	9 448,4	3 338,4	11 285,3	8 471,8	2 813,5	1 501,6	976,7	524,9
Répartition du patrimoine :									
Tertiaire - Bureaux (a)	4 917,2	4 006,2	911,0	4 115,6	3 400,3	715,4	801,6	605,9	195,7
Tertiaire - Parcs d'affaires (a)	3 623,2	2 351,6	1 271,6	3 451,7	2 311,0	1 140,7	171,5	40,6	130,9
Tertiaire - Autres actifs	210,0	128,4	81,6	135,1	48,1	87,0	74,9	80,4	(5,5)
Foncière tertiaire	8 750,4	6 486,2	2 264,2	7 702,4	5 759,3	1 943,1	1 048,0	726,9	321,1
Foncière Santé	4 035,7	2 961,4	1 074,2	3 582,9	2 712,4	870,5	452,8	249,0	203,8
Activités destinées à être cédées	0,7	0,7	-	-	-	-	0,7	0,7	-
TOTAL PATRIMOINE	12 786,9	9 448,4	3 338,4	11 285,3	8 471,8	2 813,5	1 501,6	976,7	524,9

(a) Les données du 31 décembre 2016 ont été retraitées des transferts d'actifs opérés des Parcs d'Affaires vers les Bureaux (52,0 millions d'euros).

4.3.2. 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 %
La Défense/Péri-Défense	(9,0)	(3,2)	3,2	6,5
Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	(0,2)	(0,1)	0,1	0,2
TOTAL BUREAUX	(9,1)	(3,3)	+ 3,3	+ 6,6
La Défense/Péri-Défense	-	-	-	-
Autre Croissant Ouest	(11,7)	(8,3)	-	-
Première couronne	(4,1)	(2,0)	2,0	4,1
Deuxième couronne	(51,0)	(25,5)	25,5	51,0
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(66,7)	(35,8)	+ 27,5	+ 55,1
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	(75,8)	(39,1)	+ 30,8	+ 61,7
Autres actifs	(0,2)	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,8
TOTAL FONCIERE TERTIAIRE	(76,1)	(39,1)	+ 31,4	+ 62,5
Province	(11,1)	(7,7)	0,7	0,7
TOTAL FONCIERE SANTÉ (a)	(11,1)	(7,7)	+ 0,7	+ 0,7
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(87,2)	(46,9)	+ 32,1	+ 63,2

(a) Valeurs nettes comptables à 100 %.

4.4. Tests de perte de valeur des *goodwills*

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total
GOODWILLS	3,8	42,3	46,1	4,0	42,3	46,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016. Il n'existe aucune perte de valeur, la valeur brute est égale à la valeur nette.

Consécutivement à l'arrivée à échéance du mandat du précédent évaluateur, Icade a retenu, à la suite d'un appel d'offres en 2017, le cabinet Eight Advisory pour la valorisation annuelle de son pôle Promotion. La réalisation des tests de perte de valeur du goodwill porté par les Unités Génératrices de Trésorerie (UGT) de l'activité Promotion logement est mise en œuvre sur cette base.

En 2016, seule la méthode DCF était retenue pour réaliser le test de dépréciation. En 2017, la valorisation retenue est la moyenne arithmétique de trois méthodes : DCF, comparables transactionnels et comparables boursiers.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie (DCF), ces derniers sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Le taux d'actualisation retenu avant impôt pour déterminer la valeur d'utilité de l'UGT Promotion Logement est de 9,60% sur l'exercice 2017 (contre 8,73% sur l'exercice 2016).

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Evolution de la dette financière nette

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières à moyen et long termes		4 907,4	4 131,2
Dettes financières à court terme		1 073,7	717,8
DETTES FINANCIERES BRUTES	5.1.3	5 981,1	4 849,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	5.1.4	5,4	13,4
DETTES FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES		5 986,5	4 862,4
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers (a)	5.1.5	(95,2)	(138,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	(420,3)	(272,4)
DETTES FINANCIERES NETTES		5 471,0	4 451,3

(a) Hors dépôts de garantie versés.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	Variation sans effet sur la trésorerie					31/12/2017
		Flux de trésorerie	Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements (a)	
Dérivés actifs	8,6	0,1	0,6	(0,8)	4,8	(0,1)	13,1
Autres actifs financiers	117,3	(23,7)	(7,9)	-	-	(11,8)	73,8
TOTAL ACTIF	125,8	(23,6)	(7,3)	(0,8)	4,8	(11,9)	86,9
Dettes financières	4 849,0	462,4	393,9	-	-	275,7	5 981,1
Dérivés passifs	21,9	(12,8)	3,9	(0,6)	(6,5)	12,5	18,5
Autres passifs financiers	58,5	0,3	5,2	-	-	0,8	64,7
TOTAL PASSIF	4 929,4	449,9	403,0	(0,6)	(6,5)	289,1	6 064,3
TOTAL DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	4 803,6	473,5	410,3	0,2	(11,3)	300,9	5 977,3
Dépôts et cautionnements reçus	58,5	-	5,2	-	-	0,8	64,4
Dépôts et cautionnements versés	5,4	-	-	-	-	0,6	6,0
TOTAL DETTES LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	4 750,6	473,5	405,1	0,2	(11,3)	300,7	5 918,9
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	0,3
Titres disponibles à la vente	26,8	-	-	-	-	-	27,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	272,4	-	-	-	-	-	420,3
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	4 451,4	-	-	-	-	-	5 471,0

(a) Les autres mouvements concernent principalement le remboursement de la dette liée aux actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier au 30 novembre 2017 suite à la cession à Primonial REIM ainsi que le reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

L'évolution de la dette brute par rapport au 31 décembre 2016 pour 1 132,1 millions d'euros concerne essentiellement :

- ♦ l'émission par Icade d'un Green Bond d'un montant de 600,0 millions d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,50%. Le financement a été levé avec une marge de 80 points de base au-dessus du taux de référence et avec une prime d'émission quasi nulle ;
- ♦ la mise en place, sur Icade, de quatre nouveaux financements pour un montant de 300,0 millions d'euros auprès d'établissements bancaires de premier plan pour une durée de vie moyenne atteignant les 7 ans, à taux variable euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne de 0,80%, accompagnée du remboursement par anticipation du capital restant dû de quatre financements bancaires pour un montant total de 282,0 millions d'euros et du remboursement par anticipation d'un placement privé (USPP), d'une durée résiduelle faible, pour un montant de 84,5 millions d'euros.
Ces remboursements ont donné lieu à un versement de 19,3 millions d'euros d'indemnités, à l'amortissement accéléré du solde des frais de mise en place de ces emprunts pour 1,2 million d'euros et à l'annulation du solde de la soulte de débouclage des dérivés y afférent pour un montant de 6,5 millions d'euros. Ces éléments ont impacté le compte de résultat de l'exercice pour un montant total de 26,2 millions d'euros ;
- ♦ la mise en place, sur Icade Santé, de trois nouveaux financements pour un montant de 208,4 millions d'euros (dont 50 millions d'euros de dette sécurisée) auprès d'établissements bancaires de premier plan pour des durées de 7 à 10 ans, à taux variable euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne légèrement supérieure à 1% ;
- ♦ l'augmentation des dettes pour un montant de 220,6 millions d'euros liée à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier dont 2,2 millions d'euros tirés postérieurement à la prise de contrôle de cette société ;
- ♦ l'augmentation des contrats de location-financement pour 45,2 millions d'euros suite à l'acquisition en share-deal de la clinique Cabestany ;

- ♦ l'augmentation nette de l'encours de « NEU Commercial Papers » pour 166,5 millions d'euros (dont 695,0 millions d'euros d'augmentation, 579,5 millions d'euros de diminution et 51,0 millions d'euros liés à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier) ;
- ♦ l'augmentation des découverts bancaires pour 21,3 millions ;
- ♦ l'augmentation des comptes courants des associés minoritaires suite à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier pour 64,6 millions d'euros ;
- ♦ le remboursement des dernières ORNANes pour 44,8 millions d'euros ;
- ♦ l'amortissement naturel d'emprunts et lignes de crédit auprès des établissements de crédit et des contrats de location-financement pour 86,3 millions d'euros.

5.1.2. Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts sur dettes financières	(85,0)	(97,9)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(5,8)	(20,0)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	1,2	1,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT	(89,6)	(116,4)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,0	2,0
Revenus des créances et des prêts	5,1	4,9
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	6,0	7,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(83,6)	(109,4)
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	2,8	1,6
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,3)	(1,5)
Variation de juste valeur des ORNANes	-	1,4
Commissions de non utilisation	(6,1)	(5,1)
Coût de restructuration de passifs financiers	(34,6)	(51,4)
Autres produits et charges financiers	(5,0)	0,9
Total des autres produits et charges financiers	(43,2)	(54,1)
RESULTAT FINANCIER	(126,7)	(163,6)

5.1.3. Composantes de la dette financière

Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	Courant				Non Courant				Juste valeur 31/12/2017
	Valeur au bilan 31/12/2017	Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans		
Dette à taux fixe	4 462,8	731,5	257,5	12,0	479,8	492,9	2 489,1	4 616,8	
Emprunts obligataires	3 351,4	24,4	245,1	-	454,7	485,7	2 141,5	3 473,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	335,5	3,6	4,9	5,2	18,5	0,9	302,5	362,6	
Locations-financement	80,6	8,5	7,5	6,8	6,6	6,2	45,0	85,4	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,3	0,1	-	-	-	0,1	0,1	0,3	
NEU Commercial Papers	695,0	695,0	-	-	-	-	-	695,0	
Dette à taux variable	1 518,3	342,2	92,4	247,2	161,3	71,0	604,3	1 547,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 235,6	194,8	76,4	231,5	141,4	34,1	557,3	1 262,1	
Locations-financement	153,6	18,2	16,0	15,7	19,9	36,9	47,0	156,2	
Dettes rattachées à des participations	71,3	71,3	-	-	-	-	-	71,3	
Découverts bancaires	57,9	57,9	-	-	-	-	-	57,9	
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2017	5 981,1	1 073,7	349,9	259,2	641,0	563,9	3 093,4	6 164,3	
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2016	4 849,0	717,8	420,1	313,5	265,6	578,6	2 553,3	5 003,6	

Caractéristiques des Emprunts Obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2017
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux Fixe 3,375%	<i>In fine</i>	300,0	-	-	300,0
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	Taux Fixe 2,25%	<i>In fine</i>	245,1	-	-	245,1
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux Fixe 2,25%	<i>In fine</i>	454,7	-	-	454,7
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux Fixe 1,875%	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	<i>In fine</i>	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5%	<i>In fine</i>	-	600,0	-	600,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						2 749,8	600,0	-	3 349,8

Obligations à options de Remboursement au Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE)

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2017
FR0010961128	16/11/2010	01/01/2017	175,0	Taux Fixe 2,5%	<i>In fine</i>	44,8	-	44,8	-

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2017 s'établit à 6,5 ans (hors NEU Commercial Papers). Les financements levés en 2017, notamment l'émissions obligataire Green à dix ans et le remboursement par anticipation de financements bancaires de maturité courte et leur remplacement avec des lignes à 7 ans de maturité, ont permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'Icade à un niveau supérieur à 6 ans.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,3 ans, celle des couvertures associées est de 6,2 ans permettant une couverture adéquate, en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

5.1.4. Instruments dérivés

Variation de juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2016	Entrée de périmètre	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2017
Swaps et options de taux - payeur fixe	(15,4)	-	-	-	0,3	11,3	(3,8)
- dont variation des ICNE	-	-	-	-	0,1	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	-	0,1	-	-
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(15,4)	-	-	-	0,3	11,3	(3,8)
Swaps de taux - payeur fixe	-	(3,8)	-	-	0,4	-	(3,4)
Options de taux	0,8	0,6	-	-	(0,8)	-	0,6
Instruments non qualifiés de couverture	0,8	(3,2)	-	-	(0,4)	-	(2,8)
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(14,6)	(3,2)	-	-	(0,2)	11,3	(6,7)
Instruments dérivés : appels de marge	1,2	-	-	0,1	-	-	1,3
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX	(13,4)	(3,2)	-	0,1	(0,2)	11,3	(5,4)
Présentation des instruments dérivés au bilan :							
Instruments dérivés Actif	8,6	0,6	-	-	(0,8)	4,8	13,1
Instruments dérivés Passif	(21,9)	(3,8)	-	0,1	0,6	6,5	(18,5)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2017				
	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 DERIVES EN VIGUEUR AU 31/12/2017					
Swaps de taux - payeur fixe	0,63%	877,8	15,3	563,5	299,0
Options de taux - cap	1,06%	384,9	200,1	184,8	
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR		1 262,7	215,4	748,3	299,0
PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE					
Swaps de taux - payeur fixe	0,72%	319,4	-	4,1	315,3
Options de taux - cap	0,58%	43,0	-	12,7	30,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE		362,4	-	16,8	345,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2017		1 625,1	215,4	765,1	644,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2016		1 267,4	321,1	424,6	521,8

5.1.5. Titres disponibles à la vente et autres actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres (b)	31/12/2017
Titres disponibles à la vente (a)	26,8	0,1	(4,2)	4,2	0,2	-	0,3	27,4
TITRES DISPONIBLES A LA VENTE	26,8	0,1	(4,2)	4,2	0,2	-	0,3	27,4
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	61,8	9,4	(16,5)	-	(2,4)	(0,4)	(9,6)	42,3
Prêts	0,2	-	-	-	-	0,2	-	0,4
Dépôts et cautionnements versés	5,4	0,6	-	-	-	-	-	6,0
Comptes courants associés	49,8	-	-	-	-	(7,9)	(17,0)	24,9
Autres	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
AUTRES ACTIFS FINANCIERS	117,3	10,0	(16,5)	-	(2,4)	(7,9)	(26,6)	73,8

(a) Les titres disponibles à la vente sont des actions et autres titres à revenus variables, classés en totalité en actif non courant.

(b) Les autres mouvements correspondent aux augmentations nettes des remboursements de la période sur les comptes courants associés et au reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

Actifs financiers par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2017		
		Courant	Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	42,3	42,3	-	-
Prêts	0,4	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	6,0	0,6	2,6	2,9
Comptes courants associés	24,9	24,9	-	-
Autres	0,1	0,1	-	-
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	73,8	68,0	2,7	3,1

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 64,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
OPCVM monétaires	30,0	32,1
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	390,3	240,4
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	420,3	272,4

5.2. 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 régulièrement au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade, en présence du Directeur Général, du Directeur des risques et du Directeur Financier, sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

5.2.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme à hauteur de 1 750 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.

ANF immobilier dispose également d'une capacité de tirage à court terme sur des opérations en développement pour un montant de 31 millions d'euros.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une forte 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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017								Total
	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		
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	63,0	245,1	120,5	954,7	104,7	2 150,0	124,5	3 762,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	199,9	19,2	318,3	41,6	200,3	38,7	865,4	129,8	1 813,2
Locations-financement	26,2	4,0	45,2	7,4	68,8	6,3	91,5	7,5	256,8
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	0,1	-	0,1	-	0,1	-	0,2
Dettes rattachées à des participations	70,8	-	-	-	-	-	-	-	70,8
NEU Commercial Papers	695,0	-	-	-	-	-	-	-	695,0
Découverts bancaires	57,9	-	-	-	-	-	-	-	57,9
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	453,3	-	6,8	-	-	-	-	-	460,2
Instruments financiers dérivés	-	10,1	-	12,4	-	(1,8)	-	(14,2)	6,5
TOTAL	1 503,1	96,4	615,4	181,8	1 223,9	147,9	3 107,0	247,5	7 123,1

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

5.2.2. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

◆ Covenants financiers

		Covenants	31/12/2017
LTV bancaire	Maximum	< 52%	42,8%
ICR	Minimum	> 2	6,53x
Contrôle CDC	Minimum	34%	38,99%
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum	de > 1,7 Md€ à > 7 Md€	12,8 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%	0,7%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	7,5%

(a) Environ 6% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 8% de la dette a pour limite 2 milliards d'euros, 12% de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 74% 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 2017, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2017, la Caisse des dépôts dispose de 39,10 % des droits de vote d'Icade et détient 38,99 % de son capital.

◆ **Ratio de LTV bancaire**

Le ratio de LTV (loan to value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 42,8% au 31 décembre 2017 (contre 39,5% au 31 décembre 2016).

◆ **Ratio de couverture des intérêts**

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 6,53x sur l'exercice 2017. Ce ratio est en hausse par rapport à l'exercice précédent calculé selon la même méthode (4,71x en 2016), compte tenu de la restructuration du passif, initiée en 2016, qui a engendré une baisse du coût de l'endettement.

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

5.2.3. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2017									
	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	20,8	466,9	731,5	342,2	710,7	(124,7)	-	215,5	(710,7)	340,2
De un an à deux ans	-	-	257,5	92,4	257,5	92,4	-	196,1	(257,5)	103,7
De deux ans à trois ans	-	-	12,1	247,2	12,1	247,2	-	167,9	(12,1)	(79,2)
De trois ans à quatre ans	-	-	479,8	161,3	479,8	161,3	-	43,0	(479,8)	(118,2)
De quatre ans à cinq ans	0,1	-	492,8	71,0	492,7	71,0	-	358,1	(492,7)	287,0
Plus de cinq ans	27,5	0,1	2 489,1	604,3	2 461,6	604,1	-	644,6	(2 461,6)	40,4
TOTAL	48,4	467,0	4 462,8	1 518,3	4 414,3	1 051,3	-	1 625,1	(4 414,3)	573,8

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 près de 24% de sa dette totale au 31 décembre 2017 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Au 31 décembre 2017, la part de la dette à taux variable couverte représente 22% de la dette totale, la part de la dette à taux variable non couverte représente 2% de la dette totale.

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2017 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas.

Dans ce cadre, des swaps à départ décalé avec des échéances longues ont notamment été contractés pour un notional de 300 millions d'euros, permettant de figer à long terme des taux à des niveaux bas.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,1 ans, celle des couvertures associées est de 6,2 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 de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur l'exercice et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif de 11,3 millions d'euros.

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

	31/12/2017	
	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	65,1	3,5
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(71,1)	(2,8)

5.2.4. Le risque de change

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

5.2.5. 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, ils 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 avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, Icade ne conclue d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et 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 maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 88,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 124,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

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

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable 31/12/2017	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2017
ACTIFS					
Titres disponibles à la vente courants et non courants	27,4	6,1	21,3		27,4
Autres actifs financiers courants et non courants (b)	86,9	75,0	10,3	1,6	86,9
Créances clients	387,9	387,9			387,9
Autres créances d'exploitation (a)	38,6	38,6			38,6
Equivalents de trésorerie	30,0			30,0	30,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	571,0	507,7	31,6	31,6	571,0
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	5 981,1	5 981,1		-	6 164,3
Autres passifs financiers courants et non courants (b)	83,2	64,7	14,4	4,1	83,2
Dettes fournisseurs	437,8	437,8			437,8
Autres dettes d'exploitation (a)	280,6	280,6			280,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 782,6	6 764,1	14,4	4,1	6 965,8

(a) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

(b) Y compris dérivés

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.

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2017			Valeur comptable au 31/12/2017 (juste valeur)
		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	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	5.1.4		11,8		11,8
Actifs disponibles à la vente	5.1.5			27,4	27,4
Equivalents de trésorerie	5.1.6	30,0			30,0
PASSIFS					
Instruments dérivés (passifs)	5.1.4		18,5		18,5

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.

Note 6. Résultat par action et capitaux propres

6.1. Résultat par action

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2017	31/12/2016
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées		0,3	13,3
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		170,0	44,7
Résultat net Part du Groupe	(A)	170,3	58,0
Résultat net Part du Groupe dilué	(B)	170,3	58,0
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		74 111 186	74 111 186
Nombre moyen d'actions propres en circulation (a)		213 338	345 435
Nombre moyen d'actions avant dilution	(C)	73 897 848	73 765 751
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)		73 786	83 209
Nombre moyen d'actions après dilution	(D)	73 971 634	73 848 960
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/C)	2,30 €	0,79 €
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action		0,00 €	0,18 €
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action		2,30 €	0,61 €
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en euros)	(B/D)	2,30 €	0,79 €
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué		0,00 €	0,18 €
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué		2,30 €	0,61 €

(a) Y compris les actions mobilisées dans le cadre du contrat de liquidité.

6.2. Capitaux propres

Capital

	31/12/2017		31/12/2016	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Actionnaires				
Caisse des dépôts	28 895 631	38,99%	28 895 631	38,99%
Groupama Holding (a)	-	-	9 596 200	12,95%
SOUS-TOTAL CONCERT CDC et GROUPAMA HOLDING (b)			38 491 831	51,94%
Groupe Crédit Agricole Assurances (a)	13 704 789	18,49%	4 219 304	5,69%
Public	31 111 533	41,98%	30 987 735	41,81%
Salariés	192 589	0,26%	205 672	0,28%
Autodétention	206 644	0,28%	206 644	0,28%
TOTAL	74 111 186	100,00%	74 111 186	100,00%

(a) Le 19 juin 2017, le Groupe Crédit Agricole Assurances a annoncé l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama Holding au capital d'Icade, soit 12,95%.

(b) Par courriers des 22 et 23 juin 2017, la Caisse des dépôts et Groupama Holding ont informé l'Autorité des marchés financiers qu'à la suite de la cession par Groupama Holding de l'intégralité de sa participation dans le capital de la société Icade, il avait été mis fin au pacte d'actionnaires conclu entre elles le 23 mai 2016, lequel était constitutif d'une action de concert entre les sociétés Caisse des dépôts et Groupama Holding vis-à-vis de la Société.

Au 31 décembre 2017, la Caisse des dépôts et le Groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,99% et 18,49% du capital d'Icade.

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
Capital social au 31/12/2015	74 111 186	113,0
Augmentation de capital en rémunération de l'apport des titres HoldCo SIIC	38 491 773	58,7
Annulation de la totalité des titres Icade apportés par HoldCo SIIC	(38 491 773)	(58,7)
Capital social au 31/12/2016	74 111 186	113,0
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	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 2017, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

Dividendes

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Versement aux actionnaires d'Icade SA au cours de l'exercice N au titre de l'exercice N-1		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	159,8	191,9
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	135,8	83,4
TOTAL	295,6	275,3

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2017 et 2016 au titre des résultats des exercices 2016 et 2015 s'élèvent respectivement à 4,00 euros et à 3,73 euros.

Il sera proposé lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017, la distribution d'un dividende d'un montant de 4,30 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2018, soit 73 904 542 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 317,8 millions d'euros.

6.3. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2017 les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

◆ le métier de la Foncière Tertiaire ;

◆ le métier de la Foncière Santé ;

Icade Santé a procédé à une augmentation de capital à hauteur de 100 millions d'euros qui a été souscrite par ses actionnaires à concurrence de leurs participations respectives. En conséquence, le pourcentage de détention d'Icade dans Icade Santé reste inchangé à 56,51% au 31 décembre 2017.

◆ le métier de la Promotion.

Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
SITUATION A L'OUVERTURE	665,2	675,0
Augmentation de capital Icade Santé souscrite par les minoritaires	43,5	-
Variation de juste valeur des instruments dérivés	1,4	(1,1)
Effets des variations de périmètre (a)	78,9	-
Résultat	32,8	30,9
Dividendes	(47,7)	(39,7)
SITUATION A LA CLOTURE	774,1	665,2
Dont Foncière Santé	694,2	664,1
Dont Foncière Tertiaire	69,6	-
Dont Autres (b)	8,9	-
Dont Promotion	1,3	1,1

(a) Issues de l'acquisition d'ANF Immobilier et ses filiales.

(b) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

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)	31/12/2017					31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres (a)	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	222,6	1 287,9	-	-	1 510,5	1 179,6	-	1 179,6
Autres actifs non courants	0,7	0,9	0,3	-	1,9	0,6	0,2	0,8
Total des actifs non courants	223,3	1 288,8	0,3	-	1 512,4	1 180,2	0,2	1 180,4
Total des actifs courants	6,0	10,8	40,7	8,9	66,4	5,7	32,7	38,5
TOTAL DES ACTIFS	229,3	1 299,6	41,0	8,9	1 578,9	1 185,9	32,9	1 218,9
Dettes financières non courantes	95,0	516,6	-	-	611,6	452,9	-	452,9
Autres passifs non courants	3,2	9,5	0,2	-	12,9	16,1	-	16,1
Total des passifs non courants	98,2	526,1	0,2	-	624,5	469,0	-	469,0
Dettes financières courantes	56,0	51,9	19,6	-	127,5	27,6	13,3	40,8
Autres passifs courants	5,6	27,3	19,9	-	52,8	25,2	18,6	43,8
Total des passifs courants	61,6	79,2	39,5	-	180,3	52,8	31,8	84,6
TOTAL DES PASSIFS	159,7	605,3	39,7	-	804,8	521,8	31,9	553,7
ACTIF NET	69,6	694,2	1,3	8,9	774,1	664,1	1,1	665,2

(a) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2017					31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres (a)	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	1,9	92,9	29,3	-	124,0	90,2	24,7	114,9
Excédent brut d'exploitation	1,5	85,9	2,4	-	90,0	83,3	1,9	85,2
Résultat opérationnel	0,4	43,5	2,4	-	46,0	42,3	1,6	43,9
Résultat financier	(0,3)	(12,6)	(0,1)	-	(13,0)	(13,2)	-	(13,2)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	(0,4)	(0,4)	-	-	-
RESULTAT NET	-	30,9	2,3	(0,4)	32,8	29,2	1,7	30,9

(a) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net : part des participations ne donnant pas le contrôle	32,8	30,9
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	65,9	64,5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(78,1)	(60,6)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	27,0	(41,0)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	14,8	(37,1)
Trésorerie nette à l'ouverture	2,7	38,5
Trésorerie nette à la clôture	17,5	1,4

Note 7. Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	01/01/2017	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecart actuariels	Reclassement (a)	31/12/2017
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	22,9	0,8	(0,5)	-	0,8	(0,8)	-	23,1
Pertes sur contrats	1,7	0,3	(1,3)	-	-	-	-	0,8
Risques fiscaux	5,7	-	(1,0)	(0,9)	-	-	-	3,9
Risques et charges - Autres	49,3	18,4	(6,1)	(11,4)	0,6	-	(9,5)	41,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	79,6	19,6	(9,0)	(12,3)	1,4	(0,8)	(9,5)	69,0
Provisions non courantes	28,3	1,5	(1,3)	(1,1)	1,4	(0,8)	-	27,9
Provisions courantes	51,3	18,1	(7,6)	(11,2)	-	-	(9,5)	41,1
<i>dont : résultat opérationnel</i>		17,4	(8,1)	(11,8)				
<i>dont : résultat financier</i>		2,3	(0,1)	(0,0)				
<i>dont : charges d'impôt</i>		-	(0,7)	(0,5)				

(a) Reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

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 9), 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 dus aux clients » et « montants dus 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 2017 ;
- ◆ les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 41,3 millions d'euros, concernent la Promotion et la Foncière Tertiaire pour des montants respectifs de 16,8 millions d'euros et 24,5 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

Note 8. Autres postes

8.1. Titres mis en équivalence

8.1.1. Évolution des titres mis en équivalence

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017			31/12/2016		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	118,3	(0,1)	118,1	114,9	-	114,9
Part dans le résultat de l'exercice	10,5	-	10,6	(5,8)	0,3	(5,6)
Distribution de résultat	13,2	(0,1)	13,1	9,2	(0,4)	8,8
Effets des variations de périmètre et de capital	7,2	-	7,3	-	-	-
PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE	149,2	(0,2)	149,1	118,3	(0,1)	118,1

8.1.2. 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>	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Total des actifs non courants	129,8	0,5	130,3	136,6	0,2	136,9
Total des actifs courants	25,3	188,8	214,1	24,4	181,6	205,9
TOTAL DES ACTIFS	155,1	189,4	344,4	161,0	181,8	342,8
Autres passifs non courants	1,5	0,2	1,7	1,7	0,2	1,9
Total des passifs non courants	1,5	0,2	1,7	1,7	0,2	1,9
Dettes financières courantes	24,8	72,3	97,1	46,0	82,4	128,3
Autres passifs courants	5,6	90,9	96,5	6,7	87,6	94,3
Total des passifs courants	30,4	163,3	193,6	52,7	170,0	222,6
TOTAL DES PASSIFS	31,9	163,5	195,3	54,4	170,2	224,5
ACTIF NET	123,3	25,9	149,1	106,7	11,6	118,2

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	9,8	136,8	146,6	9,1	91,8	101,0
Excédent brut d'exploitation	5,8	12,8	18,6	6,7	11,5	18,2
Résultat opérationnel	(1,3)	12,6	11,3	(16,0)	11,5	(4,5)
Résultat financier	(0,6)	(0,1)	(0,7)	(1,2)	(0,1)	(1,2)
Impôts sur les résultats	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT NET	(1,9)	12,4	10,5	(17,2)	11,4	(5,9)
dont amortissements nets de subvention	(6,9)	(0,5)	(7,4)	(6,8)	-	(6,8)

8.1.3. 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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
	Promotion	Promotion
Total des Actifs courants	2,5	3,2
TOTAL DES ACTIFS	2,5	3,3
Dettes financières courantes	0,8	1,1
Autres passifs courants	1,9	2,3
TOTAL DES PASSIFS	2,7	3,4
ACTIF NET	(0,2)	(0,1)

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
	Promotion	Promotion
Excédent brut d'exploitation	-	0,3
Résultat opérationnel	-	0,3
RESULTAT NET	-	0,3

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

8.2.1. Stocks et en-cours : évolution

<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion				Foncière Tertiaire	Total
	Terrains et réserves foncières	Travaux en- cours	Lots finis non vendus	Total		
VALEUR NETTE AU 31/12/2016	73,3	393,2	24,9	491,3	1,0	492,3
Valeur brute au 31/12/2016	83,1	401,5	28,2	512,8	1,2	514,0
Variation de l'exercice	53,2	(34,6)	(1,7)	16,9	(0,2)	16,7
Effets des variations de périmètre	0,1	0,2	-	0,3	-	0,3
VALEUR BRUTE AU 31/12/2017	136,4	367,1	26,5	530,1	1,0	531,1
Perte de valeur au 31/12/2016	(9,8)	(8,3)	(3,4)	(21,5)	(0,2)	(21,7)
Dotations et reprises en résultat	0,1	1,6	(1,1)	0,7	0,1	0,8
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2017	(9,7)	(6,7)	(4,5)	(20,9)	(0,1)	(20,9)
VALEUR NETTE AU 31/12/2017	126,7	360,4	22,1	509,2	0,9	510,1

8.2.2. 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>	31/12/2017		31/12/2016	
	Promotion Tertiaire	Total	Promotion Tertiaire	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	301,1	301,1	244,0	244,0
Travaux en-cours	7,7	7,7	24,8	24,8
Appels de fonds encaissés	(295,4)	(295,4)	(242,1)	(242,1)
MONTANTS DUS PAR LES CLIENTS	15,9	15,9	31,8	31,8
MONTANTS DUS AUX CLIENTS	(2,4)	(2,4)	(5,1)	(5,1)
PRODUITS DE L'EXERCICE	111,9	111,9	122,1	122,1
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :				
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	31,7	31,7	26,9	26,9
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	1,7	1,7
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	80,8	80,8	117,3	117,3

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017				31/12/2016			
	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Eliminations internes Inter-métiers	Total	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Eliminations internes Inter-métiers	Total
	PRODUITS DE L'EXERCICE	724,5	189,1	-	913,6	615,7	141,2	-
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	-	54,0	-	54,0	-	21,8	-	21,8
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	2,0	118,2	(2,0)	118,2	2,0	207,9	(2,0)	207,9

8.2.3. Créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Dotations nettes de pertes de valeur en résultat	Autres (a)	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés	337,4	(6,5)	5,3	-	1,5	337,8
Créances financières clients	83,7	(1,2)	-	-	(2,3)	80,3
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - VALEUR BRUTE	421,1	(7,7)	5,3	-	(0,8)	418,0
Pertes de valeur sur créances clients et comptes rattachés	(13,1)	-	(0,3)	(16,1)	(0,5)	(30,1)
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - PERTES DE VALEUR	(13,1)	-	(0,3)	(16,1)	(0,5)	(30,1)
Créances clients et comptes rattachés valeur nette	324,3	(6,5)	5,0	(16,1)	1,0	307,7
Créances financières clients valeur nette	83,7	(1,2)	-	-	(2,3)	80,3
CREANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	408,0	(7,7)	5,0	(16,1)	(1,3)	387,9

(a) Les autres mouvements correspondent principalement à la cession du parking Courchevel.

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
2017	307,7	262,0	5,9	1,2	(0,3)	2,9	36,0
2016	324,3	297,7	6,9	3,3	2,7	6,0	7,6

8.2.4. Chiffre d'affaires

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs y compris loyers financiers	588,0	583,3
Contrats de construction et de VEFA	1 050,7	893,4
Prestations de service	14,6	16,0
Autres ventes	0,9	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 654,2	1 492,7

8.2.5.Créances diverses

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	17,2	-	17,2	16,2
Créances sur cessions d'immobilisations	1,7	-	1,7	0,1
Opérations sur mandats	32,4	-	32,4	45,4
Charges constatées d'avance	14,3	-	14,3	6,2
Créances fiscales et sociales	195,9	-	195,9	138,8
Autres créances	20,2	(0,4)	19,8	15,8
TOTAL CREANCES DIVERSES	281,6	(0,4)	281,2	222,6

8.2.6.Dettes diverses

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Avances clients	106,7	149,3
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	151,9	123,9
Opérations sur mandat	32,4	45,4
Produits constatés d'avance	32,5	32,2
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	162,1	116,7
Autres dettes	22,0	18,9
TOTAL DETTES DIVERSES	507,6	486,4

8.2.7.Autres actifs et passifs destinés à être cédés et activités abandonnées

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
TOTAL ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES ABANDONNEES	11,1	3,7
TOTAL PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES ABANDONNEES	9,0	11,1

- ◆ les actifs destinés à être cédés et activités abandonnées pour 11,1 millions d'euros concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente au 31 décembre 2017, dont :
 - trois immeubles de bureaux sur le parc de Rungis pour 5,5 millions d'euros ;
 - des logements pour 2,5 millions d'euros (dont 0,7 million d'euros au titre des actifs résiduels d'ANF Immobilier restant à céder à Primonial REIM) ;
 Ces cessions devraient intervenir sur l'exercice 2018.
- ◆ les passifs destinés à être cédés pour 9,0 millions d'euros concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités de services abandonnées.

8.2.8.Flux de trésorerie sur les éléments du BFR

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Foncière Tertiaire	(13,4)	5,8
Foncière Santé	(8,3)	(0,6)
Promotion	38,4	(95,2)
Inter-métiers et Autres	(2,7)	7,0
TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	14,0	(83,0)

La variation du Besoin en Fonds de Roulement au 31 décembre 2017 de +14,0 millions d'euros s'explique notamment par :

- ◆ une augmentation des créances d'impôt due à la constatation du produit à recevoir (-35,0 millions d'euros) au titre des réclamations formulées auprès de l'Administration fiscale pour la contribution de 3% versée sur les dividendes payés de 2014 à 2017 ;
- ◆ une diminution des montants dûs par et aux clients (+13,3 millions d'euros) et une augmentation des stocks (-16,7 millions d'euros) pour le secteur de la promotion ;
- ◆ une hausse des dettes fournisseurs (+52,2 millions d'euros) portée par l'accroissement des mises en chantier.

8.3.Impôts

8.3.1.Analyse de la charge

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	6,6	(23,6)
« Exit tax » (régime SIIC)	-	0,3
Impôts différés	(0,8)	(0,2)
CHARGE TOTALE D'IMPOT COMPTABILISEE EN RESULTAT	5,7	(23,6)
IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	(0,1)	(0,3)

La charge d'impôt inclut notamment la contribution de 3% sur une part des dividendes versés par Icade pour 6,8 millions d'euros et sur les dividendes versés par Icade Promotion pour 0,7 millions d'euros en 2017.

Par ailleurs, suite à la décision du Conseil Constitutionnel du 6 octobre 2017 ayant déclaré la contribution de 3% contraire à la Constitution, le Groupe Icade a formulé auprès de l'Administration fiscale des demandes de remboursement pour les dividendes payés de 2014 à 2017 et a reconnu à ce titre un produit à recevoir de 35,0 millions d'euros dont 32,3 millions d'euros de créance nominale et 2,7 millions d'euros d'intérêts moratoires au 31 décembre 2017.

8.3.2.Preuve d'impôt

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017
Résultat avant impôt	197,4
Résultat des activités abandonnées	0,3
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES AVANT IMPOT	197,1
Taux d'impôt théorique	34,43%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(67,9)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	(30,3)
Secteur exonéré du régime SIIC	74,5
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(0,1)
Impôt sur distribution de dividendes (b)	27,6
Impôt supporté par les minoritaires	0,7
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	1,2
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE	5,7
TAUX D'IMPOSITION EFFECTIF	-2,91%

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

(b) Y compris le produit d'impôt correspondant aux demandes de remboursements formulées sur la taxe de 3% sur les dividendes.

8.3.3.Origine des impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	3,0	3,8
- Provisions pour engagements liés au personnel	3,4	3,3
- Provisions de passifs non déductibles	0,9	3,8
- Crédit-bail	(5,1)	(5,1)
- Autres	0,7	(0,6)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,2	0,2
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	3,0	5,4
Impôts différés nets actifs	9,8	12,9
Impôts différés nets passifs	6,8	7,5
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	3,0	5,4

Au 31 décembre 2017, les déficits reportables non activés s'élèvent à 21,8 millions d'euros en base.

Note 9. Rémunérations et avantages au personnel

9.1. Engagements envers le personnel

9.1.1. Variation des engagements envers le personnel

Avantages postérieurs à l'emploi

Indemnités de fin de carrière et autres avantages

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2017	31/12/2016
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	19,0	19,8
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	0,6	0,1
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,3	1,4
Coût financier de l'exercice	(a)	0,2	0,4
Coûts de la période	Σ (a)	1,5	1,8
Prestations versées	(3)	(0,7)	(0,8)
Charge nette comptabilisée par résultat	b=Σ(a)+(3)	0,8	0,9
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(0,8)	(1,9)
PASSIF NET A LA CLÔTURE	(A)=(1)+(2)+(b)+(4)	19,6	19,0

Pour le Groupe Icade les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2017 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ♦ taux d'actualisation 1,45 % au 31 décembre 2017 et 1,32 % au 31 décembre 2016 ;
- ♦ le taux d'actualisation retenu à la clôture du 31 décembre 2017 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2017, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ♦ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017,
 - tables INSEE hommes – femmes 2012-2014 au 31 décembre 2016 ;
- ♦ âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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.

Pour ANF Immobilier, la société a fait le choix d'externaliser son contrat de prestation sur les engagements de retraite auprès d'AXA.

Autres avantages à long terme

Primes anniversaires

Le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Primes anniversaires	3,5	3,9
TOTAL	3,5	3,9

9.1.2.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	Autres avantages	Total
-1,00%	(2,2)	(0,3)	(0,1)	(2,6)
-0,50%	(1,0)	(0,1)	(0,1)	(1,2)
0,50%	1,0	0,1	-	1,1
1,00%	1,8	0,3	0,1	2,2

9.1.3.Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N+1	2,0	0,3	-	2,3
N+2	1,1	0,3	-	1,4
N+3	0,8	0,3	-	1,1
N+4	0,7	0,3	-	1,0
N+5	1,0	0,3	-	1,3
Au-delà	16,8	2,2	0,8	19,8
TOTAL	22,4	3,7	0,8	26,9
Actualisation	(3,3)	(0,2)	(0,3)	(3,8)
Engagements au 31/12/2017	19,0	3,5	0,6	23,1

9.1.4.Avantages liés aux fins de contrat de travail

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 11.1) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	0,7

9.2.Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Foncière Tertiaire	278,6	275,9	105,6	107,1	384,2	383,0
Foncière Santé	16,9	11,3	2,0	2,0	18,9	13,3
Promotion	404,2	388,0	272,4	267,6	676,6	655,6
Services (a)	-	152,1	-	105,3	-	257,4
TOTAL DES EFFECTIFS (b)	699,7	827,3	380,0	482,0	1 079,7	1 309,3

(a) Correspond aux activités abandonnées.

(b) Ces chiffres n'intègrent pas l'effectif du Groupe ANF Immobilier, constitué au 31 décembre 2017 de 23 cadres, 9 non cadres et 1 contrat à durée déterminée.

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

9.3.1.Plans d'options de souscription d'actions

Descriptif du Plan d'options de souscription d'actions 2011

Les caractéristiques du Plan de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2017 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2017 sont présentés dans le tableau suivant :

Caractéristiques des Plans à l'origine						Mouvements sur la période					Réalisation des conditions de performance	
Plans Achevés	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'options octroyées	Parité Nombre d'options nécessaires à l'octroi d'une action	Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2017	Nombre d'options annulées pendant la période	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2017	Dont attribuables aux parties liées	Dont exerçables à la fin de la période	Conditions de performance liées au marché	Conditions de performance non liées au marché
1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	147 500	1,00	26 525	1 725	24 800	6 900	24 800	0%	Acquis 8,125%
TOTAL Plans				147 500		26 525	1 725	24 800	6 900	24 800		
Prix moyen d'exercice par action (en euros)						80,86	80,86	80,86	80,86	80,86		

Au 31 décembre 2017, 24 800 options de souscription d'actions, représentatives de 24 800 actions, sont exerçables au titre du plan « 1.2011 ».

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

	Plan 2011 « 1-2011 »	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option		19,33 €
Probabilité de présence		100,00%
Taux d'intérêt sans risque		3,38 %
Volatilité attendue		33,00 %
Taux Dividendes Attendus		4,00 %
Prix du sous-jacent		82,43 €
Prix d'exercice		80,86 €
MODÈLE UTILISÉ		TRINOMIAL

9.3.2.Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2017 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine					Nombre d'actions au 1er janvier 2017			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2017		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions acquises	Actions attribuées	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions annulées	Dont nombre d'actions attribuées	Dont nombre d'actions acquises	Dont soumises à conditions
2013(a)	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 313	-	-	-	-	-	12 313	-
1-2014	04/03/2014	2 ans	4 ans	21 990	19 095	-	-	-	-	-	19 095	-
2-2014(b)	04/03/2014	2 ans	4 ans	14 250	1 256	-	-	-	-	-	1 256	-
1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560	-	30 510	-	-	2 820	27 690	-	-
2-2016(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	-	52 699	52 699	-	6 603	46 096	-	46 096
TOTAL					32 664	83 209	52 699	-	9 423	73 786	32 664	46 096

(a) Après fusion - absorption de SILIC, les 12 000 actions restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le Groupe Icade au titre du plan 2013 ont été converties en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue, 5 actions Icade pour 4 actions Silic, soit 15 032 actions Icade.

(b) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2014 sont liées à 50% du résultat net récurrent 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.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 sont liées à 50% à l'ANR triple 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.

9.3.3.Impact des plans 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'actions gratuites correspond à une charge de 1,6 millions d'euros au titre de l'exercice 2017 dont une charge de 0,2 million d'euros au titre des parties liées contre une charge de 0,1 million d'euros sur l'exercice 2016 dont un produit de 0,1 million d'euros au titre des parties liées.

Note 10. Engagements hors bilan

10.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en millions d'euros)		31/12/2017	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		21,0	3,9	17,1	-	
	Options de vente de titres données	3,2	-	3,2	-	
	Options d'achat de titres données	3,7	-	3,7	-	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres						
	Garanties de chiffre d'affaires données	11,6	3,9	7,7	-	
	Garanties de passif données	2,6	-	2,6	-	
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT		1 223,4	105,3	501,3	616,8	
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers						
	Hypothèques	490,5	44,9	118,8	326,8	
	Privilèges de prêteurs de deniers	239,6	12,6	191,2	35,7	
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances						
	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	258,9	21,0	75,8	162,0	
Crédits-bails						
	Dettes crédits-bails	234,2	26,7	115,5	92,0	
Nantissements de titres						
	Nantissements des titres non consolidés	0,3	-	-	0,3	
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		1 685,3	619,0	1 052,3	14,0	
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	362,3	291,8	70,4	-
	Promesses de vente données	Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	12,7	12,7	-	-
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	113,4	90,9	8,5	14,0
		Promesses d'achat données - Promotion -Terrains	200,6	43,7	156,9	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	716,4	15,0	701,4	-
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	232,0	164,4	67,6	-
	Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties à première demande données	Garanties à première demande données	21,2	0,4	20,8
Autres engagements donnés		Autres engagements donnés	24,7	-	24,7	-

Engagements reçus

(en millions d'euros)		31/12/2017	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		11,0	3,1	7,9	-	
	Options de vente de titres reçues	3,7	-	3,7	-	
	Options d'achat de titres reçues	3,2	-	3,2	-	
Engagements reçus dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	4,1	3,1	1,0	-	
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT		1 884,2	107,9	1 776,3	-	
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 884,2	107,9	1 776,3	-	
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		2 858,2	573,3	1 281,9	1 003,0	
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	90,2	90,2	-	-
	Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	22,5	-	8,5	14,0
		Promesses d'achat reçues - Promotion- Terrains	192,7	43,7	149,1	-
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière	40,7	24,7	16,0	-
		Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	0,4	0,4	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	BEFA - engagements reçus	295,7	1,3	81,8	212,6
		Garanties bancaires reçues - travaux	225,2	161,2	64,0	-
	GAPD	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	37,9	6,2	9,4	22,2
		GAPD reçues - Promotion	20,6	-	20,5	-
	Autres engagements reçus	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	1 828,2	236,2	888,0	704,0
Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs		81,4	8,2	31,6	41,6	
Autres avals et cautions reçus		22,8	1,3	12,9	8,6	

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

10.2.1. 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

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

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	183,8
Loyers échus	B	40,1	37,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,6	7,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,4	22,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		109,4	115,6
INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	138,4	146,2
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	34,1	32,0
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	59,0	62,5
Impact de la désactualisation	F	(8,0)	(7,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	1,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,6	4,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		12,9	13,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		36,8	39,9
TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	53,3	57,8
Investissement net dans le contrat de location	I	53,3	58,9
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		-	2,3

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations simples et financières			
Revenus locatifs de location simple		586,0	571,3
Revenus locatifs financiers		4,3	15,7
REVENUS LOCATIFS		590,2	587,0
Charges locatives nettes de refacturations		(38,0)	(42,0)
LOYERS NETS		552,2	545,0
A moins d'un an		600,2	543,2
De un à cinq ans		1 841,7	1 740,1
Au-delà de cinq ans		1 249,0	1 352,9
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES		3 690,9	3 636,2

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

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

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
A moins d'un an		(31,3)	(30,0)
De un à cinq ans		(124,2)	(97,7)
Au-delà de cinq ans		(82,5)	(92,8)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT		(238,0)	(220,5)
A moins d'un an		(26,7)	(25,4)
De un à cinq ans		(115,5)	(84,9)
Au-delà de cinq ans		(92,0)	(102,1)
VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION- FINANCEMENT		(234,2)	(212,4)

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations simples			
Charges de loyers		(9,6)	(8,0)
A moins d'un an		(6,8)	(6,6)
De un à cinq ans		(14,7)	(14,9)
Au-delà de cinq ans		(50,1)	(37,1)
LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES		(71,6)	(58,5)

Note 11. Informations complémentaires

11.1. Parties liées

11.1.1. Rémunération des dirigeants

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017	31/12/2016
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	5,5	4,8
Paievements fondés sur des actions	0,2	(0,1)
AVANTAGES COMPTABILISÉS	5,7	4,7
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	0,7
TOTAL	6,4	5,4

(a) 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.

11.1.2. Relations avec les parties liées

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017			31/12/2016		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,4	26,4	26,8	0,2	40,6	40,8
Dettes associées	1,1	0,5	1,6	1,0	-	1,0

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 21,1 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

11.2. Événements postérieurs à la clôture

Le Conseil d'Administration d'Icade du 9 février 2018 et le Conseil de Surveillance d'ANF Immobilier du 8 février 2018 ont approuvé le principe d'une fusion, qui sous réserve de la levée de certaines conditions, devrait avoir lieu avant l'été 2018.

Selon la fourchette de parité indicative, les actionnaires d'ANF Immobilier se verraient remettre entre 0,25 action et 0,30 action Icade pour 1 action ANF Immobilier.

11.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	<i>(en millions d'euros)</i>		en %		<i>(en millions d'euros)</i>		en %	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit (a)								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,5	0,5	35,7%	41,7%	0,6	0,5	43,8%	46,3%
– Filiales intégrées globalement	0,7	0,5	51,9%	46,4%	0,7	0,4	51,9%	41,6%
Services autres que la certification des comptes (a)								
– Émetteur	0,1	0,1	7,5%	11,9%	0,1	0,1	4,3%	12,1%
– Filiales intégrées globalement	0,1	-	4,9%	-	-	-	-	-
TOTAL	1,4	1,1	100,0%	100,0%	1,3	1,0	100,0%	100,0%

(a) Pour l'exercice 2017, ces montants incluent les honoraires de Commissaires aux Comptes des sociétés du Groupe ANF.

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des Commissaires aux Comptes à Icade SA et aux entités qu'elle contrôle consistent principalement en diverses attestations (covenants, actif net réévalué, etc...), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort) et des missions de due-diligences.

11.4.Périmètre de consolidation

IG = Intégration Globale MEE = Mise en Equivalence	Forme Juridique	31/12/2017		2016		
		% Déten directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
FONCIERE TERTIAIRE						
ICADE	SA		Société mère		IG	
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	SCI		Absorption			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		Liquidation		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
EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00	100,00		IG	
SCI ISSY HOLDING COEUR DE VILLE	SCI	49,00	49,00	Ent. associées	MEE	
GROUPE ANF IMMOBILIER						
SA ANF IMMOBILIER	SA	85,17	89,02		IG	
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00	89,02		IG	
SCI LAFAYETTE	SCI	53,98	48,06		IG	
SCI STRATEGE	SCI	53,98	48,06		IG	
SCI SILKY WAY	SCI	65,00	57,86		IG	
SCI FUTURE WAY	SCI	50,54	45,00		IG	
SCI NEW WAY	SCI	50,26	44,75		IG	
SCI ORIANZ	SCI	65,31	58,14		IG	
SCI FACTOR E.	SCI	65,31	58,14		IG	
SAS FINANCIERE DES BROTTAUX	SAS	20,00	17,80	Ent. associées	MEE	
LOGEMENTS						
PAYS DE LOIRE	SCI		Liquidation		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SMDH	SASU		Absorption		IG	100,00
GROUPE ANF IMMOBILIER - HOTELS						
SCI ANF IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00	68,55		IG	
AUTRES						
ICADE 3.0	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
ACTIVITES ABANDONNEES						
ICADE EXPERTISE - Conseil / ingénierie	SAS		Cession		IG	100,00
SARL ANF REPUBLIQUE	SARL		Cession			
FONCIERE SANTE						
ICADE SANTE	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
SASU GVM SANTE	SASU		Absorption			56,51
SAS CARRERE	SAS		Absorption			

31/12/2017

2016

	Forme Juridique	% Déten tion directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
SCI SAINT-GERMOISE	SCI		Absorption			
SAS FONCIERE MSR	SAS	100,00	56,51		IG	
PROMOTION						
GROUPE ICADE PROMOTION						
LOGEMENT						
SCI DU CASTELET	SCI	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 CŒUR 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 CŒUR 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	100,00	100,00		IG	100,00
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	100,00	100,00		IG	100,00
SCI PRADO ROUET	SCI		Liquidation			50,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES 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
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

	Forme Juridique	% Déten directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
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
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
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
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
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
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

	Forme Juridique	% Détection directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
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
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
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		Liquidation			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 RICHET	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
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		Cession			20,00
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

31/12/2017

2016

	Forme Juridique	% Déten directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
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	50,00
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	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
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	51,00	51,00		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
SCI TRIGONES NIMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV	99,96	99,96		IG	99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINIE BASTIEN	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV	60,00	60,00		IG	
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00	100,00		IG	
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00	100,00		IG	
SCCV CARETTO	SCCV	51,00	51,00		IG	
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00	50,00		IG	
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	50,00	Ent. associées	MEE	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00	70,00		IG	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	44,45	Ent. associées	MEE	
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00	99,99		IG	
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	40,06	Coentreprises	MEE	
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE PETIT ROBINSON	SCCV	50,00	50,00		IG	

	Forme Juridique	% Détection directe	% Intérêt 2017	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
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
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	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		Absorption			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
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	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprises	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	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 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
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	100,00		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	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	49,90
SNC ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	
GROUPE ANF IMMOBILIER						
SAS ANF IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00	89,02		IG	
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	