

Icade SA

Siège Social : 35, rue de la Gare - 75 019 Paris
Société Anonyme au capital de 112 831 295,42 €
N° Siren : 582 074 944

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2014

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Icade SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Icade SA

Comptes consolidés

Exercice clos le
31 décembre 2014

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la partie de la note 20 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007
- la partie de la note 1.1 de l'annexe qui présente les effets des changements de méthodes comptables issus notamment de l'application des normes IFRS 10 (Etats financiers consolidés) et IFRS 11 (Partenariats).

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables applicables aux immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation. Ce patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans les notes 8.2 et 8.3 aux états financiers consolidés. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons examiné les hypothèses, données et méthodes sur lesquelles se fondent ces évaluations et nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation retenu par la direction de la société était suffisant au regard de ces expertises externes.
- Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Comme indiqué dans ces notes, l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat de ces activités de promotion dépend d'estimations à terminaison réalisées par la direction de la société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à vérifier les calculs effectués par votre société et à apprécier les évaluations qui en résultent.
- Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et vérifié les calculs effectués par la société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur Seine, le 17 février 2015

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

GILLES RAINANT

JEROME DE PASTORS

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

nous donnons vie à la ville



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

31 DÉCEMBRE 2014

Etats financiers consolidés	5
Compte de résultat consolidé	5
Bilan consolidé	6
Tableau des flux de trésorerie consolidés	7
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	8
Annexe aux états financiers consolidés	10
1. Principes comptables	10
1.1. Textes appliqués	10
1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	13
1.3. Méthodes de consolidation	13
1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs	13
1.5. Information sectorielle	14
1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité	14
1.7. Résultat par action	15
1.8. Immobilisations incorporelles	16
1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement	16
1.10. Actifs destinés à être cédés	17
1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs	17
1.12. Contrats de location	18
1.13. Coûts d'emprunts activés	18
1.14. Titres disponibles à la vente	19
1.15. Autres actifs financiers	19
1.16. Stocks	19
1.17. Contrats de construction et de VEFA	19
1.18. Créances clients	20
1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie	20
1.20. Traitement des opérations de mandats	20
1.21. Provisions	20
1.22. Avantages au personnel	20
1.23. Paiements fondés sur les actions	20
1.24. Dettes financières et couverture de taux	21
1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers	21
1.26. Impôt	21
2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2014	23
2.1. Exercice 2014	23
2.2. Exercice 2013	23
3. Secteurs opérationnels	27
4. Eléments du résultat opérationnel	29
4.1. Chiffre d'affaires	29
4.2. Résultat de cession	29
5. Résultat financier	30
6. Impôts	31
6.1. Analyse de la charge	31
6.2. Origine des impôts différés	31
7. Goodwills	32
8. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables	33
8.1. Tableau des variations	33

8.2. Immeubles de placement	35
8.3. Juste valeur des immeubles de placement	35
9. Titres disponibles à la vente	37
10. Autres actifs financiers non courants	38
11. Stocks et en-cours	40
12. Créances clients	41
13. Contrats de construction et VEFA	42
14. Créances diverses	43
15. Autres actifs financiers courants	44
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie	45
17. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés	45
18. Capitaux propres	46
18.1. Capital	46
18.2. Évolution du nombre d'actions en circulation	46
18.3. Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements	46
18.4. Dividendes	46
19. Participations ne donnant pas le contrôle	47
19.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle	47
19.2. Informations sur les principales participations ne donnant pas le contrôle	47
19.3. Participations ne donnant pas le contrôle: Informations financières	47
20. Provisions	49
21. Dettes financières	50
21.1. Dettes financières nettes	50
21.2. Dettes financières par nature	51
21.3. Dettes financières par échéance	52
21.4. Dettes financières par type de taux	53
21.5. Juste valeur	54
22. Dettes diverses	54
23. Autres passifs financiers et instruments dérivés	54
23.1. Présentation des autres passifs financiers (hors dérivés)	54
23.2. Instruments dérivés : présentation au bilan	55
23.3. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance	55
23.4. Instruments dérivés : variations de la juste valeur	56
24. Gestion des risques financiers	57
24.1. Risque de liquidité	57
24.2. Risque de taux	58
24.3. Le risque de change	59
24.4. Le risque de crédit	59
24.5. La gestion du capital	59
25. Juste valeur des actifs et passifs financiers	60
26. Résultat par action	63
27. Engagements envers le personnel	64
27.1. Variation des engagements envers le personnel	64
27.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel	65
27.3. Flux prévisionnels	65
27.3. Flux prévisionnels	65
28. Effectifs	65

29. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	66
29.1. Plans d'options de souscription d'actions	66
29.2. Plans d'actions gratuites	67
29.3. Impact des plans d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sur le résultat	68
30. Engagements hors bilan	69
30.1. Engagements hors bilan	69
30.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)	71
31. Parties liées	73
31.1. Rémunération des dirigeants	73
31.2. Relations avec les parties liées	73
32. Titres mis en équivalence	74
33. Participations dans les coentreprises et entités associées	75
34. Événements postérieurs à la clôture	77
35. Périmètre de consolidation	78
36. Honoraires des commissaires aux comptes	85

ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité (1)
Chiffre d'affaires	3-4	1 759,8	1 456,7
Autres produits liés à l'activité		3,6	3,8
Produits financiers nets liés à l'activité		0,6	1,5
Produits des activités opérationnelles		1 764,0	1 462,0
Achats consommés		(958,0)	(766,8)
Services extérieurs		(114,5)	(85,8)
Impôts, taxes et versements assimilés		(13,2)	(26,2)
Charges de personnel, intéressement et participation		(150,0)	(152,1)
Autres charges liées à l'activité		(5,6)	6,8
Charges des activités opérationnelles		(1 241,3)	(1 024,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		522,7	437,9
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	3	(274,0)	(204,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3	(5,5)	(66,0)
Résultat sur acquisitions		-	-
Résultat sur cessions	4	99,1	122,4
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles		(1,0)	(3,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		6,2	20,5
RESULTAT OPERATIONNEL	4	347,5	306,9
Coût de l'endettement brut		(149,6)	(139,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		18,6	12,1
Coût de l'endettement net		(131,0)	(127,2)
Autres produits et charges financiers		(9,7)	4,1
RESULTAT FINANCIER	5	(140,7)	(123,1)
Impôts sur les résultats	6	(34,0)	(38,9)
Résultat des activités abandonnées		-	-
RESULTAT NET		172,8	144,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle		21,3	18,0
Résultat net : part Groupe		151,5	126,9
Résultat net, Part du Groupe par action (en euros)	26	2,06	2,09
dont résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		73 686 607	60 789 505
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en euros)	26	2,05	2,08
dont résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		73 735 312	60 865 381
RESULTAT NET DE LA PERIODE		172,8	144,9
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		5,1	76,4
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		-	-
- Transfert en résultat de la période		-	-
Couverture de flux de trésorerie recyclable		5,1	76,4
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		1,0	68,6
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		4,1	7,8
Impôts sur les autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat		-	-
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		(4,6)	(7,0)
Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs		(4,9)	(8,8)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,3	1,8
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		0,5	69,4
Dont transféré dans le résultat net		4,1	7,8
Total du résultat global pour la période		173,3	214,3
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		18,2	19,9
- Part du Groupe		155,1	194,4

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

Bilan consolidé

ACTIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité (1)
Goodwills	7	69,5	69,7
Immobilisations incorporelles nettes		4,0	3,8
Immobilisations corporelles nettes	8	85,4	90,5
Immeubles de placement nets	8	7 844,2	7 713,2
Titres disponibles à la vente non courants	9	16,9	7,1
Titres mis en équivalence	32	137,0	142,9
Autres actifs financiers non courants et dérivés	10-23	3,2	6,9
Actifs d'impôts différés	6	17,8	10,5
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		8 178,0	8 044,6
Stocks et en-cours	11	450,8	631,4
Créances clients	12	549,7	510,9
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	13	21,9	17,9
Créances d'impôts		5,4	9,2
Créances diverses	14	376,5	365,5
Titres disponibles à la vente courants	9	-	-
Autres actifs financiers courants et dérivés	15-23	139,6	180,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	478,2	512,3
Actifs destinés à être cédés	17	-	6,9
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 022,1	2 234,2
TOTAL DES ACTIFS		10 200,1	10 278,8

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

PASSIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité (1)
Capital		112,8	112,7
Primes		2 686,1	2 679,3
Actions propres		(40,1)	(27,1)
Réserves de réévaluation		(89,9)	(98,3)
Autres réserves		1 221,9	1 374,1
Résultat net part du Groupe		151,5	126,9
Capitaux propres - part du Groupe	18	4 042,3	4 167,6
Participations ne donnant pas le contrôle	19	487,9	412,3
CAPITAUX PROPRES		4 530,2	4 579,9
Provisions non courantes	20-27	35,7	29,2
Dettes financières non courantes	21	3 671,5	3 360,5
Dettes d'impôts		1,6	1,7
Passifs d'impôts différés	6	11,9	12,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	23	162,5	161,4
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3 883,2	3 565,0
Provisions courantes	20	39,1	30,9
Dettes financières courantes	21	704,7	1 095,3
Dettes d'impôts courantes		7,5	13,2
Dettes fournisseurs		410,9	399,2
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	13	1,6	4,8
Dettes diverses courantes	22	609,4	569,7
Autres passifs financiers courants et dérivés	23	13,5	20,8
Passifs destinés à être cédés	17	-	-
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 786,7	2 133,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 200,1	10 278,8

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité (1)
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	172,8	144,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	287,2	265,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	7,4	(8,5)
Autres produits et charges calculés	8,8	11,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(62,4)	(62,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	(49,3)	(66,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mise en équivalence	(6,2)	(21,9)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	358,3	262,9
Coût de la dette financière nette	113,9	128,5
Charge d'impôt	33,3	38,1
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	505,5	429,5
Intérêts payés	(117,3)	(145,3)
Impôt payé	(45,6)	(31,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	143,6	(82,5)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	486,2	170,1
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(685,1)	(352,1)
- cessions	340,3	355,0
Subventions d'investissement reçues	0,5	1,0
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(0,3)	(0,1)
Variation des créances financières clients	6,2	5,3
Investissements opérationnels	(338,4)	9,1
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	-	(4,6)
- cessions	-	-
Titres consolidés		
- acquisitions	(28,9)	(14,4)
- cessions	80,0	92,7
- incidences des variations de périmètre	(4,4)	1,5
Dividendes reçus	18,1	2,7
Investissements financiers	64,8	77,9
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(273,6)	87,0
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'Icade	6,9	0,5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	82,6	108,7
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(270,9)	(188,5)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(24,1)	(14,8)
Rachat de titres en autocontrôle	(19,1)	(6,6)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(224,6)	(100,7)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	1 263,0	1 082,9
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(1 274,0)	(1 153,9)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	72,0	(37,9)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	61,0	(108,9)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(163,6)	(209,6)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)	49,0	47,5
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	392,8	345,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	441,8	392,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)	476,5	510,6
Découverts bancaires (hors ICNE)	(34,7)	(117,8)
TRESORERIE NETTE	441,8	392,8

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 31/12/2013	112,7	2 679,3	(97,8)	(0,5)	1 473,9	4 167,6	412,3	4 579,9
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS11 modifiée au 01/01/2014			-	-	-	-	-	-
AU 1/1/2014 RETRAITE	112,7	2 679,3	(97,8)	(0,5)	1 473,9	4 167,6	412,3	4 579,9
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)			4,1			4,1	(3,1)	1,0
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation			4,1			4,1	-	4,1
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
- Variations de juste valeur					-	-	-	-
- Transfert en résultat de la période					-	-	-	-
Autres éléments reconnus en capitaux propres								
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(4,9)	(4,9)	-	(4,9)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					0,3	0,3	-	0,3
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (I)			8,2	-	(4,6)	3,6	(3,1)	0,5
RÉSULTAT NET (II)					151,5	151,5	21,3	172,8
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISES (I) + (II)			8,2	-	146,9	155,1	18,2	173,3
Dividendes au titre de 2013					(270,9)	(270,9)	(24,1)	(295,0)
Variation de pourcentage d'intérêt					-	-	-	-
Entrées de périmètre					-	-	-	-
Augmentation de capital	0,1	6,8				6,9	82,6	89,5
Effet sur les capitaux propres de la fusion-absorption								
Actions propres (2)					(19,1)	(19,1)	-	(19,1)
Autres (3)			0,2		2,5	2,7	(1,1)	1,6
AU 31/12/2014	112,8	2 686,1	(89,4)	(0,5)	1 333,3	4 042,3	487,9	4 530,2

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

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

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

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 31/12/2012	79,3	1 303,9	(172,8)	(0,5)	1 443,0	2 652,9	310,7	2 963,6
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IAS19 modifiée au 01/01/2013			-	-	2,5	2,5	-	2,5
AU 1/1/2013 RETRAITE	79,3	1 303,9	(172,8)	(0,5)	1 445,5	2 655,4	310,7	2 966,1
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)			65,8			65,8	2,8	68,6
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation			8,7			8,7	(0,9)	7,8
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
- Variations de juste valeur				-	-	-	-	-
- Transfert en résultat de la période				-	-	-	-	-
Autres éléments reconnus en capitaux propres								
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs					(8,8)	(8,8)	-	(8,8)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					1,8	1,8	-	1,8
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (I)			74,5	-	(7,0)	67,5	1,9	69,4
RÉSULTAT NET (II)					126,9	126,9	18,0	144,9
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISÉS (I) + (II)	-	-	74,5	-	119,9	194,4	19,9	214,3
Dividendes au titre de 2012					(188,5)	(188,5)	(19,3)	(207,8)
Variation de pourcentage d'intérêt			0,4	-	106,3	106,7	101,0	207,7
Entrées de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	0,4	-	-	-	0,4	-	0,4
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés (4)	31,2	1 371,8	-	-	-	1 403,0	-	1 403,0
Effet sur les capitaux propres de la fusion-absorption (5)	2,2	3,2	0,1	-	(5,5)	-	-	-
Actions propres (2)			-	-	(6,6)	(6,6)	-	(6,6)
Autres (3)			-	-	2,8	2,8	-	2,8
AU 31/12/2013	112,7	2 679,3	(97,8)	(0,5)	1 473,9	4 167,6	412,3	4 579,9

(1) Les variations de valeur positives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont significatives aux 31 décembre 2013 ; elles font suite à la remontée des taux d'intérêt par rapport à ceux observés au 31 décembre 2012.

(2) Au 31 décembre 2013, Icade détient 320 305 actions propres pour un coût de 27,2 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend notamment l'impact positif, sur les réserves, des stocks options et des actions gratuites soumises à condition à hauteur de 2,6 millions d'euros.

(4) L'augmentation des capitaux propres de 1 403 millions d'euros concerne l'acquisition de Siilic, net des frais imputés sur la prime d'émission.

(5) L'augmentation de la prime de fusion de 3,2 millions d'euros concerne les fusions-absorptions des filiales CFI et Icade Commerces.

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

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES COMPTABLES

1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2014 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 17 février 2015 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale le 29 avril 2015. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2013 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

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.

Normes, amendements et interprétations obligatoirement applicables dès le 31 décembre 2014:

- IFRS 10 : États financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariats (application rétrospective)
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Les amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11, et IFRS 12
- Les amendements à la norme IAS 32 (Compensation d'actifs et passifs financiers)
- Les amendements à la norme IAS 39 (Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture)
- Les amendements à la norme IAS 36 (Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers)
- Les normes modifiées IAS 27 (états financiers individuels) et IAS 28 (Participations dans des entreprises associées)

Les impacts de l'application de ces normes sont indiqués ci-après.

Dans le cadre de l'adoption des normes IFRS 10 et 11, les statuts et pactes d'associés des sociétés non détenues à 100% par ICADE ont fait l'objet d'une analyse, afin d'évaluer les droits sur les actifs et les obligations sur les passifs des sociétés concernées. Cette analyse a entraîné, au 1er janvier 2013, la consolidation par mise en équivalence de 99 sociétés auparavant consolidées en intégration proportionnelle : 96 sociétés appartiennent au secteur de la Promotion et 3 sociétés appartiennent au secteur Foncière. Parmi ces 3 sociétés figure la SAS Odysseum (porteuse d'un centre commercial) qui a été cédée en novembre 2013.

La liste complète des sociétés impactées par le changement de méthode est disponible dans la note "Périmètre de consolidation".

Les états financiers au 31 décembre 2013 ont été retraités afin de refléter les nouvelles méthodes de consolidation retenues dans le cadre de l'impact rétrospectif de l'application des normes IFRS 10 et 11. Ces retraitements n'ont aucune incidence sur le "résultat net - part du Groupe". Les montants ayant fait l'objet de retraitement sont désormais comptabilisés en "Titres mis en équivalence" au bilan, et sur l'indicateur "Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence" concernant le compte de résultat. Ce dernier est inclus au sein du résultat opérationnel, au même titre que la quote-part de résultat des sociétés historiquement consolidées par la méthode de la mise en équivalence, auparavant positionnée après le résultat financier.

Les impacts en 2013 sur l'état de situation financière consolidée du Groupe sont :

ACTIF	31/12/2013 publié	Foncière	Promotion	Eliminations internes inter- métiers	31/12/2013 retraité (1)
(en millions d'euros)					
Goodwills	69,7	-	-	-	69,7
Immobilisations incorporelles nettes	3,8	-	-	-	3,8
Immobilisations corporelles nettes	90,5	-	-	-	90,5
Immeubles de placement nets	7 930,7	(217,5)	-	-	7 713,2
Titres disponibles à la vente non courants	7,0	-	-	0,1	7,1
Titres mis en équivalence	0,8	114,7	27,4	-	142,9
Autres actifs financiers non courants et dérivés	6,9	-	-	-	6,9
Actifs d'impôts différés	10,6	-	(0,1)	-	10,5
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	8 120,0	(102,8)	27,3	0,1	8 044,6
Stocks et en-cours	683,2	-	(51,8)	-	631,4
Créances clients	530,2	(2,5)	(18,7)	1,9	510,9
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	18,0	-	-	(0,1)	17,9
Créances d'impôts	9,4	-	(0,2)	-	9,2
Créances diverses	374,0	3,5	(5,0)	(7,0)	365,5
Titres disponibles à la vente courants	0,1	-	(0,1)	-	-
Autres actifs financiers courants et dérivés	29,6	121,2	29,3	-	180,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	569,4	(5,4)	(51,6)	(0,1)	512,3
Actifs destinés à être cédés	6,9	(0,1)	-	0,1	6,9
TOTAL ACTIFS COURANTS	2 220,8	116,7	(98,1)	(5,2)	2 234,2
TOTAL DES ACTIFS	10 340,8	13,9	(70,8)	(5,1)	10 278,8

PASSIF	31/12/2013 publié	Foncière	Promotion	Eliminations internes inter- métiers	31/12/2013 retraité (1)
(en millions d'euros)					
Capital	112,7	-	-	-	112,7
Primes	2 679,3	-	-	-	2 679,3
Actions propres	(27,1)	-	-	-	(27,1)
Réserves de réévaluation	(98,3)	-	-	-	(98,3)
Autres réserves	1 374,1	-	-	-	1 374,1
Résultat net part du Groupe	126,9	-	-	-	126,9
Capitaux propres - part du Groupe	4 167,6	-	-	-	4 167,6
Participations ne donnant pas le contrôle	412,3	-	-	-	412,3
CAPITAUX PROPRES	4 579,9	-	-	-	4 579,9
Provisions non courantes	39,4	(1,4)	(8,8)	-	29,2
Dettes financières non courantes	3 360,5	-	-	-	3 360,5
Dettes d'impôts	1,7	-	-	-	1,7
Passifs d'impôts différés	11,2	-	0,9	-	12,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	163,2	(1,8)	-	-	161,4
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	3 576,0	(3,2)	(7,9)	-	3 565,0
Provisions courantes	22,0	1,4	7,5	-	30,9
Dettes financières courantes	1 109,3	(0,4)	(13,6)	-	1 095,3
Dettes d'impôts courantes	13,1	-	0,1	-	13,2
Dettes fournisseurs	453,7	(2,4)	(52,1)	-	399,2
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	5,2	-	(0,5)	-	4,8
Dettes diverses courantes	560,7	18,6	(4,3)	(5,1)	569,7
Autres passifs financiers courants et dérivés	20,9	(0,1)	-	-	20,8
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
TOTAL PASSIFS COURANTS	2 184,9	17,1	(62,9)	(5,1)	2 133,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	10 340,8	13,9	(70,8)	(5,1)	10 278,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	Foncière	Promotion	Eliminations internes inter- métiers	31/12/2013 retraité (1)
Chiffre d'affaires	1 592,8	(22,7)	(121,1)	7,7	1 456,7
Autres produits liés à l'activité	4,1	-	(0,3)	-	3,8
Produits financiers nets liés à l'activité	1,4	0,1	-	-	1,5
Produits des activités opérationnelles	1 598,3	(22,6)	(121,4)	7,7	1 462,0
Achats consommés	(871,6)	11,7	100,5	(7,4)	(766,8)
Services extérieurs	(85,0)	(4,2)	1,8	1,5	(85,8)
Impôts, taxes et versements assimilés	(27,2)	0,8	0,2	-	(26,2)
Charges de personnel, intéressement et participation	(152,1)	-	-	-	(152,1)
Autres charges liées à l'activité	7,0	(1,4)	1,2	-	6,8
Charges des activités opérationnelles	(1 128,9)	6,9	103,7	(5,9)	(1 024,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	469,4	(15,7)	(17,7)	1,8	437,9
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(215,6)	11,4	-	(0,6)	(204,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(69,0)	3,0	-	-	(66,0)
Résultat sur acquisitions	-	-	-	-	-
Résultat sur cessions	122,4	-	-	-	122,4
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	(3,1)	-	-	-	(3,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (1)	-	2,1	19,7	(1,3)	20,5
RESULTAT OPERATIONNEL	304,1	0,7	2,0	-	306,9
Coût de l'endettement brut	(138,9)	-	(0,3)	-	(139,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	1,7	10,5	(0,1)	-	12,1
Coût de l'endettement net	(137,3)	10,5	(0,4)	-	(127,2)
Autres produits et charges financiers	15,2	(11,3)	0,2	-	4,1
RESULTAT FINANCIER	(122,1)	(0,8)	(0,2)	-	(123,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (1)	2,1	-	(2,1)	-	-
Impôts sur les résultats	(39,1)	-	0,3	-	(38,9)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-
RESULTAT NET	144,9	-	-	-	144,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	18,0	-	-	-	18,0
Résultat net : part Groupe	126,9	-	-	-	126,9

(1) Suite à la recommandation de l'AMF 2013-19, le poste « parts dans le résultat des sociétés mises en équivalence » a été reclassé dans le résultat opérationnel.

Principales normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB, non encore approuvés par l'Union Européenne au 31 décembre 2014:

IFRS15 - Produits des activités ordinaires issus des contrats clients :

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation du revenu appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 11 et IAS 18. La nouvelle norme, est applicable au 1er janvier 2017, avec une application anticipée autorisée.

IFRS 9 - Instruments financiers :

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 39. La nouvelle norme, non adoptée par l'Union européenne, est applicable au 1er janvier 2018, avec une application anticipée autorisée.

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

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

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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'arrêt, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

- ◆ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en 1.11;
- ◆ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17);
- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 13;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 20 et 27;
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

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) 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 matérialité mis en œuvre par le Groupe, seules sont présentées les informations jugées pertinentes et utiles à la compréhension des utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3. Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles ICADE exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe pour les sociétés mises en équivalence.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 35.

1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Information sectorielle

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

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

- ◆ l'activité de foncière consiste essentiellement à détenir des biens immobiliers 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 services s'articulent principalement autour des activités de "property management" (administration du patrimoine immobilier) et de conseil et solutions immobilières.

Le résultat sectoriel correspond au résultat opérationnel des métiers et donc ne prend pas en compte, contrairement au résultat présenté dans les états financiers consolidés, le résultat financier, le résultat des sociétés mises en équivalence ainsi que les charges d'impôts qui sont analysés globalement au niveau du Groupe.

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

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

Chiffre d'affaires

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

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

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

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

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

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

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

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

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

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

Contrats de construction et VEFA

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

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

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

Ventes de marchandises

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

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

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

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

Autres produits liés à l'activité

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

Produits financiers liés à l'activité

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

1.7. Résultat par action

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

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

1.8. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

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

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

1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

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

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

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

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- ♦ du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ♦ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ♦ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ♦ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ♦ des coûts d'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

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

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

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

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

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

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11).

1.10. Actifs destinés à être cédés

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

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

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs non courants 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.

1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

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

Un indice de perte de valeur peut être :

- ♦ une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- ♦ un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

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

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 8.3). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'un semestre à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, l'cade 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. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

Modalités de dépréciation des *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 sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés et de la valeur terminale issus des plans à moyen terme (prévisions sur cinq années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. Contrats de location

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

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

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

Côté preneur

Location-financement

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

Location simple

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

Côté bailleur

Location-financement

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

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

Location simple

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

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

1.13. Coûts d'emprunts activés

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

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- ◆ lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;



- ♦ dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

1.14. Titres disponibles à la vente

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

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

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

1.15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

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

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

1.16. Stocks

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

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

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

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

1.17. Contrats de construction et de VEFA

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

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

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

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

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

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

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

1.18. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

1.20. Traitement des opérations de mandats

En tant que mandataire, le Groupe, via les sociétés d'administration de biens du Groupe, assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « créances diverses » et « dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. Provisions

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

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

1.22. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaire

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 modifiée, les écarts actuariels sont comptabilisés 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 modifiée, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat.

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

Participation

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

1.23. Paiements fondés sur les actions

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

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

1.24. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

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

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 24.

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 25.

1.26. Impôt

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

Régime fiscal pour les SIIC

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

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

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

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

L'obligation de distribution de dividendes évolue. Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

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

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

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

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

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 directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

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

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

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

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

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

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

2. PRINCIPALES OPÉRATIONS CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE 2014

2.1. Exercice 2014

Principales variations

Suite à l'acquisition du Groupe Silic, la rationalisation du Groupe a été poursuivie. Les fusions-absorptions des sociétés détenues à 100% (cf note 35 - périmètre) n'ont pas eu d'impacts matériels dans les comptes consolidés du Groupe.

Foncière

Icade Santé

Au cours de l'exercice, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital pour un montant de 190,0 millions d'euros. Cette augmentation ayant été souscrite par l'ensemble des actionnaires, en proportion de leur quote part d'intérêt dans cette société, Icade n'a pas été diluée.

Icade Santé a acquis les titres des sociétés "Floride Immo Santé", "SC Nicolo-Doumer" et "SCI Guynemer" pour un montant global de 29,0 millions d'euros.

Activité Commerce

Icade a cédé fin novembre 2014, les titres qu'elle détenait dans la société Icade Bricolage pour un montant de 75,0 millions d'euros.

Cession Allemagne

En 2014, Icade a cédé les titres des sociétés "Icade Reim Salzufer" et "Icade Reim Mercedesstrasse" pour un montant total de 3,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2014, Icade n'est plus propriétaire d'immeubles et de terrains en Allemagne. Les 4 sociétés de droit allemand restantes sont en voie de liquidation. Elles ont été sorties du périmètre de consolidation en fin de cet exercice, aucun engagement significatif n'ayant été identifié.

Promotion et Services

Aucune acquisition ou cession de société n'a eu lieu au cours de l'exercice 2014.

2.2. Exercice 2013

Principales variations

Foncière

Silic

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 31 décembre 2012.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic s'est structurée en quatre étapes :

(i) Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC.

Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- ◆ un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- ◆ un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ◆ un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ; et
- ◆ une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

(ii) Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

(ii) Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- ◆ pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) ; et
- ◆ pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n°12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n°12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1er juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'offre publique d'Icade sur Silic.

La date de clôture de l'offre publique a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0781 du 27 juin 2013).

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0976), l'AMF a publié les résultats de l'offre publique initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale.

Au résultat de l'offre publique initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'offre publique.

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0985), l'AMF a fixé la date de clôture de l'offre ré-ouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'offre ré-ouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013 (cf. avis AMF n°213C1217). Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte, représentant 5,30 % du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'offre publique (en ce compris l'offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'offre ré-ouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

Le 25 novembre 2014, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de SMA Vie BTP.

Traitement retenu dans les comptes consolidés :

La date de prise de contrôle étant le 22 juillet 2013, l'entrée de périmètre de Silic dans les comptes d'Icade a été réalisée à cette date. Le mode de consolidation retenue est l'intégration globale.

En application de la norme IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée des 93,28 % des titres Silic correspond à la juste valeur des actions Icade remises en échange des actions Silic, calculée sur la base de l'action Icade (69 euros au 19 juillet 2013 lors de l'offre initiale et 67,36 euros lors de l'offre ré-ouverte).

Les frais liés aux augmentations de capital s'élevant à 6,7 millions d'euros, ont été directement imputés sur les capitaux propres du Groupe (prime d'émission) et les frais d'acquisition des titres ont été comptabilisés en résultat opérationnel pour 2,3 millions d'euros.

La contrepartie transférée de Silic (coût d'acquisition), ainsi définie, s'élève à 1 409,6 millions d'euros.

La participation ne conférant pas le contrôle correspond à la quote-part des actionnaires qui n'exercent pas le contrôle dans la valeur de l'actif net évaluée à la juste valeur à la date d'acquisition.

Les actifs, passifs et passifs éventuels ont été évalués à leur juste valeur à cette date.

Le goodwill négatif, déterminé au 22 juillet selon la méthode du « goodwill partiel » s'élève à 2,2 millions d'euros.

	Juste Valeur au 22 juillet 2013
Immeubles de placement	3 247,8
Autres actifs courants et non courants	49,5
Trésorerie	80,4
TOTAL DES ACTIFS	3 377,7
Emprunts et dettes financières non courants	1 117,8
Autres passifs courants et non courants	317,0
Emprunts et dettes financières courants	429,4
TOTAL DES PASSIFS	1 864,2
ACTIF NET	1 513,5
Evaluation de la participation ne conférant pas le contrôle	101,7
Contrepartie transférée des 93,28% des titres Silic	1 409,6
<i>Goodwill</i> négatif comptabilisé en profit au compte de résultat	2,2

A titre d'information, si la date d'entrée de Silic dans le périmètre de consolidation avait été le 1er janvier 2013, l'impact sur le compte de résultat aurait été le suivant:

<i>(en millions d'euros)</i>	Silic : Impact en compte de résultat		
	du 1er janvier au 21 juillet 2013	du 22 juillet au 31 décembre 2013	un exercice complet
Chiffre d'affaires	108,9	86,7	195,6
Produits des activités opérationnelles	108,9	87,2	196,1
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	92,2	74,1	166,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	32,6	26,0	58,6
RÉSULTAT FINANCIER	(31,3)	(13,0)	(44,3)
Impôts sur les résultats	(1,6)	-	(1,6)
RÉSULTAT NET	(0,3)	13,0	12,7
Résultat net : part du Groupe ⁽¹⁾		12,1	12,1

(1) Montant calculé sur la base du pourcentage d'intérêt d'Icade dans le Groupe Silic du 22 juillet au 31 décembre 2013 avant fusion.

Pour les besoins de cette information, il a été reconstitué un compte de résultat correspondant au résultat de Silic sur le premier semestre 2013 et les trois premières semaines de juillet.

En particulier, la dotation aux amortissements a été recalculée pour la période du 1er janvier au 21 juillet 2013, sur la base de la dotation réelle constatée sur la période du 22 juillet au 31 décembre 2013. Le complément de dotation s'élève à 21,5 millions d'euros.

Globalement, les instruments de couverture apparaissant dans les comptes consolidés de Silic ont été traités de manière identique sur la période du 1er janvier au 21 juillet 2013. Les variations de juste valeur n'ont pas impacté le compte de résultat sur cette période, alors qu'ils ont impacté la période de consolidation réelle du 22 juillet au 31 décembre 2013, car le portefeuille n'a pas été qualifié dans les comptes consolidés d'Icade.

L'impact du regroupement d'entreprise sur le résultat, composé des frais d'acquisition des titres et du goodwill négatif, s'élève à moins 0,1 million d'euros. Compte tenu du caractère négligeable de cet impact, il n'a pas été créé de ligne spécifique au sein du résultat opérationnel.

(iv) Quatrième étape : fusion-absorption de Silic par Icade

L'opération de fusion s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure du Groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic se sont réunis et ont approuvé les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade.

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de fusion.

Par un avis publié le 28 novembre 2013 (cf. avis AMF n°213C1819), l'AMF a décidé que le projet de fusion-absorption de Silic par Icade, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalable à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

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

Le 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a demandé au Tribunal de commerce de Nanterre, dans le cadre d'une procédure en référé, d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Silic appelée à se prononcer sur la fusion-absorption de Silic par Icade. Par ordonnance en date du 20 décembre 2013, le Tribunal de commerce de Nanterre a rejeté cette demande et aucun recours n'a été déposé contre cette décision.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Les principales modalités de la fusion impactant les comptes consolidés ont été les suivantes :

- ◆ la parité de fusion est égale à la parité retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic ;
- ◆ la fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic ;
- ◆ Icade a procédé à la date de réalisation de la fusion, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 2 212 786,34 euros pour le porter de 110 456 512,52 euros à 112 669 298,86 euros, par la création de 1 451 687 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions auto-détenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions auto-détenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion ;
- ◆ les nouvelles actions Icade ont été admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 ;
- ◆ à la date de réalisation de la fusion, Icade s'est substituée à Silic dans ses obligations envers (i) les titulaires d'options de souscription d'actions Silic, (ii) les attributaires d'actions gratuites Silic à acquérir et (iii) les porteurs d'ORNANES. Les ORNANES Silic ont continué à être admises aux négociations sur Euronext Paris et celles détenues par Icade ont été annulées.

Traitement retenu dans les comptes consolidés :

L'opération de fusion-absorption de Silic par Icade s'est traduite par un transfert du solde de la participation ne donnant pas le contrôle en capitaux propres part du Groupe pour un montant de 102,6 millions d'euros.

Ouverture du capital d'Icade Santé et acquisition de cliniques

Consécutivement à l'ouverture du capital d'Icade Santé à un nouvel investisseur institutionnel, se traduisant par une augmentation de capital de 108,7 millions d'euros au cours du premier semestre 2013, Icade a été diluée, mais conserve le contrôle de sa filiale. Au 31 décembre 2013, Icade détient 56,51 % d'Icade Santé.

La valeur des murs des cliniques acquises sur l'exercice s'élève à 132,2 millions d'euros, frais inclus.

Cession SCI Odysseum

La SCI Odysseum, détenue à hauteur de 50 % par le Groupe, a été cédée au cours du 4e trimestre 2013 pour un montant de 74,4 millions d'euros.

Cession Allemagne

Les cessions des filiales Icade Reim Hohenzollemdam GMBH et Icade Reim Türlenstrasse GMBH au cours de l'exercice 2013, pour un prix de vente global de 11,3 millions d'euros, confirment le désengagement du Groupe à l'international.

Promotion

Les sociétés Arcoba, Gestec, Sethri, spécialisées dans l'ingénierie, et Paris Nord Est, aménageur, ont été cédées début 2013 pour un montant de 5,6 millions d'euros.

Services

Cession d'Icade Suretis

La société Icade Suretis a été cédée fin mars 2013 pour un montant de 1,0 million d'euros.

3. SECTEURS OPÉRATIONNELS

(en millions d'euros)	31/12/2014				Total
	Foncière	Promotion	Services	Eliminations Internes Inter-métiers	
COMPTE DE RESULTAT					
Chiffre d'affaires consolidé	567,5	1 166,7	44,6	(19,1)	1 759,8
- Ventes inter-activités (Groupe)	(45,9)	(22,4)	(1,5)	(19,1)	(88,8)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	613,5	1 189,1	46,1	-	1 848,7
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	465,7	55,7	1,7	(0,4)	522,7
- Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(14,4)	(1,6)	(0,5)	-	(16,4)
- Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement (1)	(264,3)	-	-	1,2	(263,1)
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions (2)	98,6	1,9	-	(1,5)	99,1
- Pertes de valeur sur écart d'acquisition	0,1	(0,9)	(0,2)	-	(1,0)
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,4)	9,0	-	(1,4)	6,2
RESULTAT OPERATIONNEL	284,2	64,2	1,0	(2,0)	347,5
- Coût de l'endettement net	(133,9)	2,9	-	-	(131,0)
- Autres produits et charges financiers	(10,4)	0,7	-	-	(9,7)
- Impôt sur les résultats	(7,1)	(25,2)	(1,7)	-	(34,0)
RESULTAT NET	132,9	42,6	(0,7)	(2,0)	172,8
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	19,2	2,1	-	-	21,3
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	113,7	40,5	(0,7)	(2,0)	151,5
BILAN : investissements par secteur					
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	669,1	0,1	0,3	(1,5)	667,9
BILAN A LA CLOTURE					
Goodwills	4,0	42,3	23,2	-	69,5
Immobilisations incorporelles nettes	3,5	0,2	0,4	-	4,0
Immobilisations corporelles nettes	80,9	3,4	1,1	-	85,4
Immeubles de placement nets	7 901,9	-	-	(57,7)	7 844,2
Titres mis en équivalence	115,9	21,1	-	-	137,0
Actifs financiers non courants	173,7	(137,8)	(15,8)	(0,4)	19,5
Autres actifs non courants	0,7	16,1	1,7	-	18,4
Stocks et en-cours	1,4	451,1	-	(1,8)	450,8
Créances clients	368,0	180,1	16,2	(14,6)	549,7
Montants dûs par les clients	-	21,9	-	-	21,9
Actifs financiers courants et trésorerie	392,3	216,5	5,7	(13,4)	601,1
Autres actifs courants	91,5	205,4	101,8	(0,1)	398,6
TOTAL DES ACTIFS	9 133,7	1 020,3	134,2	(88,1)	10 200,1
Capitaux propres	4 283,4	299,7	6,6	(59,5)	4 530,2
Dettes financières non courantes	3 671,5	-	0,4	(0,4)	3 671,5
Autres passifs non courants	188,8	15,7	7,2	-	211,7
Dettes financières courantes	675,6	40,4	2,2	(13,4)	704,7
Dettes fournisseurs	42,4	378,1	4,9	(14,5)	410,9
Montants dûs aux clients	-	1,6	-	-	1,6
Autres passifs courants	272,1	284,7	113,0	(0,3)	669,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 133,7	1 020,3	134,2	(88,1)	10 200,1
FLUX DE TRESORERIE					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(683,0)	(1,9)	(0,3)	-	(685,1)

(1) Les pertes de valeur sur immeubles de placement concernent principalement certains bureaux situés à la Défense.

(2) Le résultat de cessions concerne essentiellement les cessions de l'immeuble de bureaux LINK et des titres de la société Icade Bricolage.

31/12/2013 retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	Foncière	Promotion	Services	Eliminations Internes inter- métiers	Total
COMPTE DE RESULTAT					
Chiffre d'affaires consolidé	463,7	970,4	48,4	(25,8)	1 456,7
- Ventes inter-activités (Groupe)	(22,9)	(27,8)	(1,4)	(25,8)	(78,0)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	486,6	998,2	49,8	-	1 534,7
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	388,3	44,2	4,6	0,9	437,9
- Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(9,6)	9,3	(0,7)	1,2	0,2
- Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement (1)	(271,0)	-	-	-	(271,0)
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions (2)	120,7	(0,1)	(0,5)	2,1	122,4
- Pertes de valeur sur écart d'acquisition	(3,2)	0,2	(0,1)	-	(3,1)
Part dans les sociétés mises en équivalence	2,1	19,8	-	(1,3)	20,5
RESULTAT OPERATIONNEL	227,3	73,4	3,4	2,8	306,9
- Coût de l'endettement net	(133,7)	6,5	-	-	(127,2)
- Autres produits et charges financiers	8,6	(4,4)	(0,1)	-	4,1
- Impôt sur les résultats	(10,4)	(27,0)	(1,6)	0,1	(38,9)
RESULTAT NET	91,8	48,5	1,7	3,0	144,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	16,8	1,3	-	-	18,0
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	75,0	47,2	1,7	3,0	126,9
BILAN : Investissements par secteur					
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	337,7	1,2	0,3	0,8	340,0
BILAN A LA CLOTURE					
Goodwills	4,1	42,3	23,4	-	69,7
Immobilisations incorporelles nettes	2,8	0,7	0,3	-	3,8
Immobilisations corporelles nettes	86,4	2,8	1,3	-	90,5
Immeubles de placement nets	7 770,6	-	-	(57,4)	7 713,2
Titres disponibles à la vente, Non courant	161,4	(138,7)	(15,7)	-	7,1
Titres mis en équivalence	114,7	28,2	-	(0,1)	142,9
Actifs financiers non courants	2,4	0,9	0,1	(0,5)	2,9
Autres actifs non courants	4,0	8,8	1,7	-	14,5
Stocks et en-cours	1,7	629,8	-	-	631,4
Créances clients	337,6	161,1	16,6	(4,5)	510,9
Montants dûs par les clients	-	17,9	-	-	17,9
Actifs financiers courants et trésorerie	661,2	150,7	6,6	(140,4)	678,1
Autres actifs courants	81,6	232,3	82,1	(0,0)	395,9
TOTAL DES ACTIFS	9 228,4	1 136,8	116,5	(202,9)	10 278,8
Capitaux propres	4 367,5	259,2	10,8	(57,5)	4 579,9
Dettes financières non courantes	3 360,5	-	0,5	(0,5)	3 360,5
Autres passifs non courants	182,5	16,1	5,8	(0,0)	204,5
Dettes financières courantes	1 067,9	167,1	0,7	(140,4)	1 095,3
Dettes fournisseurs	37,4	361,4	4,0	(3,5)	399,2
Montants dûs aux clients	-	4,8	-	-	4,8
Autres passifs courants	212,6	328,2	94,8	(1,0)	634,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 228,4	1 136,8	116,5	(202,9)	10 278,8
FLUX DE TRESORERIE					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(350,6)	(1,2)	(0,3)	-	(352,1)

(1) Les pertes de valeur sur immeubles de placement concernent principalement la tour EQHO et les actifs portés par les entités allemandes.

(2) Le résultat de cessions concerne essentiellement la cession du centre commercial Odysseum ainsi que des cessions d'immeubles de placement notamment de bureaux et de logements (Sarcelles Saint Saens).

Secteurs opérationnels par zone géographique

<i>(en millions d'euros)</i>	France		Europe	
	31/12/2014	31/12/2013 retraité	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	8 178,0	7 896,7	-	147,8
Chiffre d'affaires	1 755,2	1 445,5	4,6	11,2

4. ELÉMENTS DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

4.1. Chiffre d'affaires

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Revenus locatifs (1) y compris loyers financiers	55,9	451,0
Contrats de construction et de VEFA	1 145,2	938,2
Prestations de service	61,8	67,4
Autres ventes	0,9	0,1
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 759,8	1 456,7

(1) Revenus locatifs des foncières.

4.2. Résultat de cession

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Résultat sur cessions des immeubles de placement	50,9	59,1
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	2,2	(0,7)
Résultat sur cessions de titres consolidés	46,0	64,0
TOTAL RESULTATS SUR CESSIONS	99,1	122,4

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement comprend principalement la cession de bureaux et de logements.

Le résultat sur cessions de titres consolidés correspond essentiellement à la cession de Icade Bricolage et à la poursuite du désengagement du Groupe en Allemagne.

5. RÉSULTAT FINANCIER

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Charges d'intérêts sur dettes financières	(99,4)	(60,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(47,9)	(74,2)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	(2,3)	(4,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT	(149,6)	(139,3)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3,5	0,4
Revenus des créances et des prêts	14,9	11,4
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,2	0,3
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	18,6	12,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(131,0)	(127,2)
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	-	-
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	-	0,1
Produits nets de participation	1,4	0,6
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente	-	(0,2)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux sans conservation du sous-jacent	-	(3,0)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(2,8)	19,4
Variation de juste valeur des ORNANES	(2,2)	(7,9)
Résultats sur cessions des prêts et créances	0,1	(0,2)
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	(0,2)	0,6
Autres produits financiers	0,6	3,0
Autres charges financières	(6,5)	(8,4)
Autres produits et charges financiers	(9,7)	4,1
TOTAL RESULTAT FINANCIER	(140,7)	(123,1)

6. IMPÔTS

6.1. Analyse de la charge

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Impôts courants	(41,2)	(34,4)
« Exit tax » (régime SIIC)	-	(0,1)
Impôts différés	7,2	(4,4)
CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(34,0)	(38,9)
IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	0,3	1,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014
Résultat avant Impôt	206,8
Taux d'impôt théorique	34,43%
Charge d'impôt théorique	(71,2)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
<i>Différences permanentes</i>	(29,9)
<i>Secteur exonéré du régime SIIC</i>	70,2
<i>Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)</i>	3,1
<i>Impôt sur distribution de dividendes</i>	(3,3)
<i>Différentiels de taux (France et étranger)</i>	(2,7)
<i>Impôt supporté par les minoritaires</i>	0,7
<i>Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)</i>	(0,9)
Charge d'impôt effective	(34,0)
Taux d'imposition effectif	16,43%

6.2. Origine des impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	5,9	1,6
- Provisions pour engagements liés au personnel	5,2	4,6
- Provisions de passifs non déductibles	5,6	4,1
- Crédit-bail	(11,8)	(10,4)
- Autres	(2,8)	(4,2)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	3,8	2,6
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	5,9	(1,7)
Impôts différés nets actifs	17,8	10,5
Impôts différés nets passifs	11,9	12,2
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	5,9	(1,7)

Au 31 décembre 2014, les déficits reportables non activés s'élèvent à 45,1 millions d'euros en base.

7. GOODWILLS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	4,0	-	4,0
Promotion	42,3	-	42,3
Services	23,5	(0,3)	23,2
GOODWILLS	69,8	(0,3)	69,5

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	6,4	(2,3)	4,1
Promotion	42,3	-	42,3
Services	23,5	(0,1)	23,4
GOODWILLS	72,1	(2,4)	69,7

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2013 sur la base de valorisations effectuées par des experts.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2014.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 7,36 % à 12,64 % sur l'exercice 2014 (7,73 % à 11,83 % sur l'exercice 2013) selon les actifs testés.

8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT ET SENSIBILITÉ DES VALEURS NETTES COMPTABLES

8.1. Tableau des variations

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immeubles de placement en location-financement
VALEUR BRUTE AU 31/12/2013 PUBLIÉ	139,9	8 984,4	416,5
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	(0,1)	(248,8)	-
VALEUR BRUTE AU 01/01/2014	139,8	8 735,6	416,5
Augmentations (1)	2,8	667,2	97,6
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	(1,9)	(216,8)	-
Effets des variations de périmètre	-	(64,3)	2,5
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	0,1	(88,3)	-
Autres mouvements	-	-	-
VALEUR BRUTE AU 31/12/2014	140,8	9 033,2	516,5
<i>(1) dont frais financiers activés 6,5 M€.</i>			
AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013 PUBLIÉ	(49,4)	(834,2)	(43,5)
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	0,1	31,3	-
AMORTISSEMENTS AU 01/01/2014	(49,3)	(802,9)	(43,5)
Augmentations	(7,7)	(264,1)	(15,4)
Diminutions	1,6	39,4	-
Effets des variations de périmètre	-	28,2	4,3
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	20,0	-
Autres mouvements	-	-	-
AMORTISSEMENTS AU 31/12/2014	(55,3)	(979,5)	(54,5)
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2013 PUBLIÉ	-	(219,5)	-
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	-	-	-
PERTE DE VALEUR AU 01/01/2014	-	(219,5)	-
Augmentations	-	(52,1)	-
Diminutions	-	58,0	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	4,1	-
Autres mouvements	-	-	-
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2014	-	(209,5)	-
VALEUR NETTE AU 31/12/2013 PUBLIÉ	90,5	7 930,6	373,0
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	-	(217,5)	-
VALEUR NETTE AU 01/01/2014	90,5	7 713,1	373,0
Augmentations	(4,9)	350,9	82,2
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	(0,3)	(119,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	(36,1)	6,8
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	0,1	(64,2)	-
Autres mouvements	-	-	-
VALEUR NETTE AU 31/12/2014	85,4	7 844,2	462,0

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immeubles de placement en location- financement
VALEUR BRUTE AU 31/12/2012 PUBLIÉ	177,8	5 650,3	304,9
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	(0,1)	(331,1)	-
VALEUR BRUTE AU 01/01/2013	177,7	5 319,2	304,9
Augmentations (1)	1,6	325,3	24,3
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(2,1)	(143,8)	-
Effets des variations de périmètre	(2,0)	3 197,8	87,1
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	(6,7)	-
Autres mouvements	(35,4)	35,4	0,2
VALEUR BRUTE AU 31/12/2013	139,8	8 735,6	416,5
<i>(1) dont frais financiers activés 6,2 M€.</i>			
AMORTISSEMENTS AU 31/12/2012 PUBLIÉ	(56,3)	(673,6)	(31,7)
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	0,1	33,9	-
AMORTISSEMENTS AU 01/01/2013	(56,2)	(639,7)	(31,7)
Augmentations	(8,9)	(192,3)	(11,8)
Diminutions	1,9	36,7	-
Effets des variations de périmètre	1,7	4,6	-
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	-	-
Autres mouvements	12,2	(12,2)	-
AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013	(49,3)	(802,9)	(43,5)
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2012 PUBLIÉ	-	(156,3)	0,1
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	-	-	-
PERTE DE VALEUR AU 01/01/2013	-	(156,3)	0,1
Augmentations	-	(85,1)	-
Diminutions	-	21,5	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	0,4	-
Autres mouvements	-	-	(0,1)
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2013	-	(219,5)	-
VALEUR NETTE AU 31/12/2012 PUBLIÉ	121,5	4 820,4	273,3
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	-	(297,2)	-
VALEUR NETTE AU 01/01/2013	121,5	4 523,2	273,3
Augmentations	(7,3)	47,9	12,5
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(0,2)	(85,6)	-
Effets des variations de périmètre (2)	(0,3)	3 202,4	87,1
Immobilisations reclassées en «actifs destinés à être cédés»	-	(6,3)	-
Autres mouvements (3)	(23,2)	23,2	0,1
VALEUR NETTE AU 31/12/2013	90,5	7 713,2	373,0

(2) Au cours de l'exercice 2013, les immeubles de placement ont principalement été affectés par l'entrée des actifs du groupe Silic pour un montant de 3 247,8 millions d'euros.

(3) La cession des sociétés de services Arcoba et Suretis au début de l'exercice 2013 a engendré le reclassement des immeubles que ces sociétés occupaient de la catégorie immobilisations corporelles à la catégorie immeubles de placement.

8.2. Immeubles de placement

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

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

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

8.2.1. Immeubles de bureaux, locaux d'activité, centres commerciaux et commerces, parcs d'affaires et établissements de santé

La Foncière est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Ile-de-France ainsi que sur le segment des établissements de santé et des centres commerciaux.

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

8.2.2. Immeubles en développement

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

Les justes valeurs présentées ci-dessous 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.

8.3. Juste valeur des immeubles de placement

Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
ACTIFS STRATÉGIQUES					
Bureaux					
Paris	DCF	5,90 % - 6,10 %	4,90 % - 5,00 %		582 € - 691 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	5,75 % - 8,25 %	5,90 % - 7,15 %		223 € - 492 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,75 % - 7,75 %	5,25 % - 6,90 %		360 € - 657 €
Première couronne	DCF	6,65 % - 7,25 %	6,05 % - 6,30 %		267 € - 295 €
Deuxième couronne	DCF	9,25 % - 12,30 %	8,25 % - 10,75 %		116 € - 133 €
Province	DCF	7,75 % - 11,00 %	7,00 % - 9,75 %		80 € - 124 €
Parcs d'affaires					
Paris	DCF	5,00 % - 8,50 %	5,10 % - 8,00 %		187 € - 383 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	6,30 % - 7,25 %	6,75 % - 7,50 %		136 € - 263 €
Autre Croissant Ouest	DCF	6,25 % - 8,00 %	6,90 % - 7,75 %		141 € - 275 €
Première couronne	DCF	6,00 % - 10,00 %	5,50 % - 10,20 %		80 € - 368 €
Deuxième couronne	DCF	6,10 % - 12,00 %	6,90 % - 10,00 %		69 € - 276 €
SANTÉ					
Paris et Première couronne	Capitalisation et DCF	6,15 % - 6,75 %	6,20 % - 7,35 %	5,70 % - 6,45 %	(1)
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,10 % - 7,35 %	6,65 % - 7,30 %	6,15 % - 6,45 %	(1)
Province	Capitalisation et DCF	6,40 % - 9,35 %	6,65 % - 9,20 %	6,15 % - 8,00 %	(1)

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

Comparaison des valeurs nettes comptables et des justes valeurs

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeur nette comptable	Juste valeur	Valeur nette comptable	Juste valeur
Foncière Bureaux France	3 141,5	3 458,6	3 216,9	3 553,9
Parcs d'affaires	3 206,3	4 162,9	3 155,0	3 943,4
Actifs alternatifs (Santé)	1 961,4	2 350,7	1 605,0	1 886,8
Actifs non stratégiques	52,7	179,2	312,7	499,3
Total	8 361,9	10 151,4	8 289,6	9 883,4
<i>dont immeubles de placement et goodwill</i>	7 845,4	9 549,0	7 713,2	9 187,4
<i>dont immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence</i>	179,8	184,2	217,5	269,3
<i>dont immobilisations d'exploitation</i>	76,7	154,9	85,4	143,3
<i>dont immobilisations destinées à être cédés</i>	-	-	6,8	9,3
<i>dont créances financières et autres actifs expertisés</i>	260,0	263,2	266,7	274,1

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (Loan To Value) s'élève à 38,2% au 31 décembre 2014.

Sensibilité des valeurs nettes comptables des immeubles de placement aux variations potentielles des justes valeurs

<i>(en millions d'euros)</i>	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
Bureaux				
Paris	0,0	0,0	0,0	0,0
La Défense/Péri-Défense	- 78,7	- 28,7	+ 35,9	+ 55,9
Autre Croissant Ouest	0,0	0,0	0,0	0,0
Première couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuxième couronne	- 1,5	- 0,7	+ 0,7	+ 1,5
SOUS-TOTAL IDF	- 80,2	- 29,4	+ 36,7	+ 57,4
Province	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL BUREAUX	- 80,2	- 29,4	+ 36,7	+ 57,4
Parcs d'affaires				
Paris	0,0	0,0	0,0	0,0
La Défense/Péri-Défense	- 8,9	- 5,4	+ 0,3	+ 0,3
Autre Croissant Ouest	- 2,7	- 1,8		0,0
Première couronne	- 0,3	- 0,1	+ 0,2	+ 0,3
Deuxième couronne	- 47,5	- 18,5	+ 5,6	+ 6,7
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	- 59,3	- 25,8	+ 6,2	+ 7,4
TOTAL ACTIFS STRATÉGIQUES	- 139,6	- 55,2	+ 42,8	+ 64,7
Santé⁽¹⁾				
Paris et Première couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuxième couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
SOUS-TOTAL IDF	0,0	0,0	0,0	0,0
Province	- 15,5	- 10,7	+ 0,2	+ 0,4
TOTAL SANTÉ	- 15,5	- 10,7	+ 0,2	+ 0,4
TOTAL ACTIFS NON STRATÉGIQUES	- 0,6	- 0,3	+ 0,3	+ 0,5
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	- 155,6	- 66,2	+ 43,3	+ 65,6

⁽¹⁾ Valeurs nettes comptables à 100 %

9. TITRES DISPONIBLES À LA VENTE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	17,5	(0,6)	16,9
TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS	17,5	(0,6)	16,9
Autres titres disponibles à la vente courants	-	-	-
TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS	-	-	-
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE	17,5	(0,6)	16,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	7,7	(0,6)	7,1
TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS	7,7	(0,6)	7,1
Autres titres disponibles à la vente courants	-	-	-
TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS	-	-	-
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE	7,7	(0,6)	7,1

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
Solde au 31/12/2013	7,1
Acquisitions	-
Cessions	-
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(0,1)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	9,9
Autres	-
SOLDE AU 31/12/2014	16,9

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
Solde au 31/12/2012	3,3
Acquisitions	4,1
Cessions	-
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	0,3
Autres	(0,7)
SOLDE AU 31/12/2013	7,1

10. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,8	(0,8)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,1	-	2,1
Autres		0,4	-	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI		3,5	(0,8)	2,6
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	-
Instruments dérivés	23	0,6	-	0,6
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		4,1	(0,8)	3,2

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013 retraité		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,8	(0,8)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,0	-	2,0
Autres		0,4	-	0,4
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI		3,5	(0,8)	2,7
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,1	-	0,1
Instruments dérivés	23	4,0	-	4,0
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		7,7	(0,8)	6,8

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers non courants
Solde au 31/12/2013	6,8
Acquisitions	-
Cessions / Remboursements	(0,1)
Effets des variations de juste valeur	(3,7)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	-
Autres	0,2
SOLDE AU 31/12/2014	3,2

Actifs financiers au coût amorti

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	20,0	20,0	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,4	0,4	0,6	1,4	2,0
Comptes courants associés	145,5	145,5	-	-	-
Autres	0,4	-	-	0,5	0,5
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	168,6	165,9	0,7	2,0	2,7

Suite à la mise en œuvre des normes IFRS10, IFRS11 et IFRS12, les entités consolidées antérieurement en intégration proportionnelle sont depuis le 1^{er} janvier 2013 consolidées par mise en équivalence. L'élimination des comptes courant n'est donc plus totale..

12. CRÉANCES CLIENTS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	307,0	(15,9)	291,1
Créances financières clients	258,6	-	258,6
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	565,6	(15,9)	549,7

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	257,4	(11,4)	246,1
Créances financières clients	264,8	-	264,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	522,2	(11,4)	510,9

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31/12/2013	522,2	(11,4)	510,9
Variation de l'exercice	43,4	(4,8)	38,6
Effets des variations de périmètre	(1,7)	-	(1,7)
Autres	1,7	0,2	1,9
SOLDE AU 31/12/2014	565,6	(15,9)	549,7

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31/12/2012	530,7	(7,2)	523,4
Variation de l'exercice	(19,4)	(2,0)	(21,4)
Effets des variations de périmètre	11,0	(2,2)	8,8
Autres	-	-	-
SOLDE AU 31/12/2013 RETRAITÉ	522,2	(11,4)	510,9

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
2014	291,1	254,5	6,8	4,9	1,4	12,0	11,5
2013 retraité	246,1	199,6	22,8	3,5	1,8	6,1	12,2

13. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

<i>(en millions d'euros)</i>	Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction					
	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	219,6	-	219,6	161,7	-	161,7
Travaux en-cours	28,9	-	28,9	28,3	-	28,3
Perte à terminaison	-	-	-	-	-	-
Appels de fonds encaissés	(228,3)	-	(228,3)	(176,7)	-	(176,7)
MONTANTS DÛS PAR LES CLIENTS	21,9	-	21,9	18,0	-	18,0
MONTANTS DÛS AUX CLIENTS	(1,6)	-	(1,6)	(4,7)	-	(4,7)
PRODUITS DE L'EXERCICE	117,3	-	117,3	82,2	-	82,2

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	31,2	-	31,2	20,4	-	20,4
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	-	1,4	-	1,4
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	223,4	-	223,4	155,0	-	155,0

<i>(en millions d'euros)</i>	Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier							
	31/12/2014				31/12/2013 retraité			
	Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers	Total
PRODUITS DE L'EXERCICE	228,6	782,2	(0,6)	-	149,3	686,2	(7,7)	827,8
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	58,8	1,1	-	59,9	39,4	-	-	39,4
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,0	-	-	1,0	(0,2)	-	-	(0,2)
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	125,4	494,1	-	619,5	180,7	810,6	(7,3)	984,0

14. CRÉANCES DIVERSES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013
	Brut	Pertes de valeur	Net	retraité
Avances fournisseurs	8,6	-	8,6	21,2
Créances sur cessions d'immobilisations	0,5	-	0,5	2,1
Opérations sur mandats (1)	165,6	-	165,6	169,3
Charges constatées d'avance	6,6	-	6,6	2,2
Créances fiscales et sociales	169,2	-	169,2	147,7
Autres créances	26,3	(0,3)	26,1	23,0
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	376,7	(0,3)	376,5	365,5

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Créances	0,9	2,3
Trésorerie	164,7	167,0
TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS	165,6	169,3

15. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		39,9	(0,3)	39,6
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,3	-	0,3
Comptes courants associés		82,7	-	82,7
Autres		-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI	10	123,0	(0,3)	122,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,2	-	0,2
Instruments dérivés (dont appels de marge)	23	16,7	-	16,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		139,9	(0,3)	139,6

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013 retraité		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		20,1	(0,1)	20,0
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,4	-	0,4
Comptes courants associés		145,5	-	145,5
Autres		-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI	10	166,0	(0,1)	165,9
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	-
Instruments dérivés (dont appels de marge)	23	14,2	-	14,2
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		180,2	(0,1)	180,1

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers courants
Solde au 31/12/2013	180,1
Acquisitions	13,6
Cessions	(8,9)
Effets des variations de juste valeur par résultat	-
Variation court terme des actifs financiers	(30,3)
Variation court terme des intérêts courus non échus	1,5
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	(0,2)
Effets des variations de périmètre et de capital	(14,8)
Autres	(1,3)
SOLDE AU 31/12/2014	139,6

16. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
OPCVM monétaires	127,0	267,6
EQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	127,0	267,6
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	351,2	244,7
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	478,2	512,3

17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés
Solde au 31/12/2013	6,7	0,1	6,9
Actifs reclassés en «actifs destinés à être cédés»	96,6	-	96,6
Effets des variations de périmètre	(6,3)	(0,1)	(6,4)
Diminutions	(99,1)	-	(99,1)
Autres mouvements	2,1	-	2,1
SOLDE AU 31/12/2014	-	-	-

La variation des immeubles de placement destinés à être cédés provient des cessions de bureaux intervenues en France et en Allemagne.

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés
Solde au 31/12/2012	189,9	25,0	214,9
Actifs reclassés en «actifs destinés à être cédés»	6,3	(0,2)	6,1
Effets des variations de périmètre	(28,5)	(24,7)	(53,2)
Diminutions	(162,9)	-	(162,9)
Autres mouvements	2,0	-	2,0
SOLDE AU 31/12/2013	6,8	0,1	6,9

La variation des immeubles de placement destinés à être cédés correspond principalement à la cession au cours du premier semestre 2013 des entrepôts.

La variation des autres actifs et passifs destinés à être cédés concerne essentiellement la cession de la société Paris Nord Est (promotion) au début de l'exercice 2013.

18. CAPITAUX PROPRES

18.1. Capital

	31/12/2014		31/12/2013	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Actionnaires				
Public	34 759 738	46,96	34 926 865	47,25
HoldCo SIIC (*)	38 491 773	52,00	38 491 773	52,07
Salariés	231 567	0,31	177 166	0,24
Autodétention	539 308	0,73	320 305	0,43
TOTAL	74 022 386	100	73 916 109	100

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

18.2. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2012	52 000 517	79,3
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions	6 800	0,0
Augmentations de capital relatives à l'offre publique d'échange	20 457 105	31,2
Augmentations de capital liées à des opérations de fusion	1 451 687	2,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013	73 916 109	112,7
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	0,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112,8

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

Au 31 décembre 2014, 3 titres inscrits au nominatif administré sont nantis et aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

18.4. Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	270,9	176,2
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	12,3
- acompte sur dividendes	-	-
TOTAL	270,9	188,5

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2014 et 2013 au titre des résultats des exercices 2013 et 2012 s'élèvent respectivement à 3,67 euros et à 3,64 euros.

L'assemblée générale approuvant les états financiers d'Icade au 31 décembre 2014 sera convoquée le 29 avril 2015.

Il sera proposé lors de cette assemblée générale, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2015, soit 74 022 386 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 276,1 millions d'euros.

19. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

19.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	412,3	310,7
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	82,6	-
Autres mouvements	(1,1)	1,9
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(3,1)	-
Effets des variations de périmètre	-	101,0
Résultat	21,3	18,0
Dividendes	(24,1)	(19,4)
SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE COURANT	487,9	412,3

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées des souscriptions aux augmentations de capital d'Icade Santé réalisées par les investisseurs institutionnels au cours des exercices 2014 et 2013.

19.2. Informations sur les principales participations ne donnant pas le contrôle

En 2014, comme en 2013, les principales entités ne donnant pas le contrôle opèrent :

- Dans le secteur santé, concernant le métier de foncière. Pour mémoire, Icade Santé est détenue à hauteur de 56,51% par Icade SA
- Dans le métier de la Promotion. Même si dans de nombreuses entités, Icade ne détient pas la totalité du capital, tant en situation nette qu'en résultat, la part allouée aux actionnaires ou porteurs de part qui ne détiennent pas le contrôle est peu significative.

19.3. Participations ne donnant pas le contrôle: Informations financières

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	1 978,1	-	1 978,1	1 706,3	-	1 706,3
Actifs financiers non courants	0,7	-	0,7	0,7	-	0,8
Autres actifs non courants	(585,0)	(0,8)	(591,9)	(548,4)	(7,3)	(555,7)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 393,8	(0,8)	1 386,9	1 158,6	(7,3)	1 151,3
Stocks et en-cours	-	189,1	189,7	-	352,8	352,8
Créances clients	7,4	80,4	87,9	5,6	63,1	68,7
Montants dûs par les clients	-	21,4	21,4	-	17,9	17,9
Actifs financiers courants et trésorerie	6,8	158,9	166,1	6,4	70,7	77,1
Autres actifs courants	2,3	75,7	78,4	2,2	86,3	88,5
TOTAL ACTIFS COURANTS	16,4	525,4	543,5	14,2	590,9	605,0
TOTAL DES ACTIFS	1 410,2	524,6	1 930,4	1 172,7	583,5	1 756,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Capitaux propres	554,6	42,0	589,7	491,0	27,1	518,1
Dettes financières non courantes	465,5	-	465,5	336,4	-	336,4
Autres passifs non courants	23,3	-	23,3	18,5	0,2	18,7
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	488,8	-	488,8	355,0	0,2	355,1
Dettes financières courantes	342,7	145,3	489,1	309,5	262,0	571,5
Dettes fournisseurs	4,2	172,8	177,4	2,8	175,3	178,2
Montants dûs aux clients	-	6,2	6,2	-	4,8	4,8
Autres passifs courants	19,9	158,3	179,3	14,4	114,2	128,6
TOTAL PASSIFS COURANTS	366,8	482,6	851,9	326,8	556,3	883,0
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	1 410,2	524,6	1 930,4	1 172,7	583,5	1 756,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	160,9	584,6	745,5	145,1	411,9	557,0
Loyers nets	-	-	-	-	-	-
EBO	143,0	49,3	192,3	124,7	32,4	157,1
RESULTAT OPERATIONNEL	76,6	48,4	125,0	100,5	39,0	139,5
Coût de l'endettement brut	(10,3)	(0,1)	(10,4)	(10,3)	3,0	(7,3)
Coût de l'endettement net	(23,2)	0,6	(22,6)	(22,1)	3,0	(19,1)
RESULTAT FINANCIER	(24,2)	0,5	(23,7)	(22,0)	(0,9)	(22,9)
Impôts sur les résultats	-	0,2	0,2	-	(1,0)	(1,0)
RESULTAT NET	52,4	49,1	101,5	78,5	37,1	115,6

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net part du Groupe	79,8	97,1
Résultat net provenant des participations ne donnant pas le contrôle	21,3	18,0
RÉSULTAT NET	101,1	115,1
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	320,6	(0,2)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(392,5)	(110,8)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	183,7	48,5
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	17,3	79,8
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	129,1	17,3
TRESORERIE NETTE	129,1	17,3

20. PROVISIONS

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	Changement de méthode IFRS11	01/01/2014 retraité	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2014
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	25,7	-	25,7	2,1	(1,5)	-	-	4,9	-	31,2
Pertes sur contrats	1,9	(0,1)	1,9	-	(0,4)	-	-	-	-	1,5
Risques fiscaux	3,3	-	3,3	3,7	-	(0,2)	-	-	-	6,8
Risques et charges - Autres	30,5	(1,2)	29,3	12,1	(3,8)	(4,1)	1,7	-	-	35,3
TOTAL	61,4	(1,3)	60,1	18,0	(5,7)	(4,3)	1,7	4,9	-	74,8
Provisions non courantes	39,4	(10,2)	29,2	2,7	(3,3)	(2,1)	4,2	4,9	-	35,7
Provisions courantes	22,0	8,9	30,9	15,3	(2,4)	(2,2)	(2,5)	-	-	39,1
<i>dont : résultat opérationnel</i>				17,2	(5,7)	(4,3)				
<i>dont : résultat financier</i>				-	-	-				
<i>dont : charges d'impôt</i>				0,7	-	-				

(en millions d'euros)	31/12/2012 publié	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecart actuariels	Reclassement	31/12/2013 retraité
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	21,1	0,8	(1,5)	-	-	8,8	-	25,7
Pertes sur contrats	1,9	0,3	-	-	(0,3)	-	-	1,9
Risques fiscaux	0,3	3,1	-	(0,1)	-	-	-	3,3
Risques et charges - Autres	36,0	3,5	(6,9)	(6,3)	4,3	-	-	29,3
TOTAL	59,3	7,7	(8,4)	(6,4)	4,0	8,8	-	60,1
Provisions non courantes	42,5	1,7	(6,4)	(2,4)	(0,8)	8,8	(9,6)	29,2
Provisions courantes	16,8	6,0	(2,0)	(4,0)	4,8	-	9,6	30,9
<i>dont : résultat opérationnel</i>		7,2	(6,8)	(6,5)				
<i>dont : résultat financier</i>		-	(1,6)	-				
<i>dont : charges d'impôt</i>		0,5	-	-				

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 27), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- ♦ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dûs aux clients » et « montants dûs par les clients ») ;
- ♦ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2014 ;
- ♦ lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

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

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« la méthode par comparaison ») paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine

concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'« exit tax ».

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

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

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

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

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

En conséquence, comme au 31 décembre 2013, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2014.

- ♦ Les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 35,3 millions d'euros, concernent principalement la promotion et la foncière pour des montants respectifs de 22,3 millions d'euros et 10,6 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homains, ainsi que les contentieux.

Parmi celles-ci, figurent notamment les provisions couvrant plusieurs contentieux significatifs sur la promotion immobilière pour un montant global de 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 6,6 millions de provisions existant au 31 décembre 2013.

21. DETTES FINANCIÈRES

21.1. Dettes financières nettes

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Dettes financières long terme et moyen terme (non courantes)	3 671,5	3 360,5
Dettes financières court terme (courantes)	704,7	1 095,3
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 376,2	4 455,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	91,1	96,5
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	4 467,3	4 552,3
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(17,5)	(7,7)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(122,6)	(165,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(478,2)	(512,3)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	3 849,1	3 866,7

21.2. Dettes financières par nature

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Emprunts obligataires	1 291,6	792,9
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes (4)	48,7	125,1
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	2 028,3	2 171,8
Locations-financement	209,4	177,2
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	93,5	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	-
DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME ET MOYEN TERME	3 671,5	3 360,5
Emprunts obligataires	18,6	3,8
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes (4)	1,1	2,9
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	415,9	938,7
Locations-financement	23,1	21,2
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	0,6	0,6
Dettes rattachées à des participations	7,8	10,2
Billets de trésorerie	203,0	-
Découverts bancaires (1)	34,7	117,8
DETTES FINANCIÈRES À COURT TERME	704,7	1 095,3
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 376,2	4 455,8

(1) Inklus intérêts courus non échus.

(2) Dont financements hypothécaires : 842 millions d'euros.

(3) Placements privés pour le même montant.

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

La dette financière brute s'élève à 4 376,2 millions d'euros au 31 décembre 2014, en diminution de 79,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- ♦ des souscriptions de nouveaux emprunts ou tirages de lignes à hauteur de 1 263,0 millions d'euros dont :
 - levée d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros ;
 - des emprunts auprès des établissements de crédit pour 504 millions d'euros ;
 - des émissions de billets de trésorerie pour 203 millions d'euros
 - des emprunts attachés aux immeubles pris en crédit bail par Icade Santé pour 56 millions d'euros
- ♦ des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 1 274,0 millions d'euros dont :
 - 1 118,6 millions d'euros par Icade et 51,6 millions par Icade santé auprès des établissements de crédit
 - 78,7 millions d'euros suite aux rachats d'ORNANES
 - 23,3 millions d'euros au titre des crédits baux (Icade Santé : 18,3 m€, Icade SA : 3,4m€ ; Icade Bricolage : 1,6m€);
- ♦ des diminutions de dettes suite à la cession de certaines filiales consolidées pour 3,4 millions d'euros ;
- ♦ une augmentation de la dette financière de 19,4 millions d'euros liée aux entrées de périmètre dans le secteur de la Santé ;
- ♦ des découverts bancaires qui diminuent de 83,7 millions d'euros.

21.3. Dettes financières par échéance

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires	1 310,2	18,6	-	-	-	493,9	797,7
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	49,9	1,1	-	48,7	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 444,2	415,9	514,9	513,0	350,4	50,8	599,2
Locations-financement	232,4	23,1	24,0	25,0	23,3	19,2	117,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	0,6	8,5	8,5	8,5	8,4	59,5
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,8	7,8	-	-	-	-	-
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-	-	-	-	-
Découverts bancaires (1)	34,7	34,7	-	-	-	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 376,2	704,7	547,4	595,2	382,2	572,3	1 574,4

(1) Inklus intérêts courus non échus.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires	796,7	3,8	-	-	-	-	792,9
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	128,1	2,9	-	-	-	125,1	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 110,5	938,7	423,9	422,2	538,1	159,7	628,0
Locations-financement	198,4	21,2	20,2	20,3	20,9	19,2	96,7
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	0,6	-	8,4	8,5	8,5	68,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	10,2	10,2	-	-	-	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Découverts bancaires (1)	117,8	117,8	-	-	-	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 455,8	1 095,3	444,0	450,9	567,5	312,5	1 585,5

(1) Inklus intérêts courus non échus.

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2014 s'établit à 4,7 ans (hors billets de trésorerie). Au 31 décembre 2013, elle s'élevait à 4,6 ans. Les financements levés en 2014 ont donc permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'icade.

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

Covenants financiers

		Covenants	31/12/2014
LTV Covenant (1)	Maximum	<45% <50% et <52%	38,2%
ICR	Minimum	> 2	4,74x
Contrôle CDC (2)	Maximum	34% / 50% - 51%	52,00%
Valeur du patrimoine Foncier (3)	Maximum	> 3 milliards d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros > 7 milliards d'euros	10,1 milliards d'euros
Dettes des filiales promotion/ dette brute consolidée	Maximum	< 20%	0,9%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	10,7%

Des emprunts contractés par Icade font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de Loan To Value et de couverture de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2014, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2014, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 52,38 % des droits de vote d'Icade et détient 52,00 % de son capital.

21.4. Dettes financières par type de taux

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires	1 310,2	1 310,2	-
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	49,9	49,9	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 444,2	438,0	2 006,2
Locations-financement	232,4	53,5	178,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	94,1	-
Instruments hybrides	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,8	-	7,8
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-
Découverts bancaires (1)	34,7	-	34,7
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 376,2	2 148,6	2 227,7

(1) Inklus intérêts courus non échus.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires	796,7	796,7	-
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	128,1	128,1	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 110,5	442,8	2 667,7
Locations-financement	198,4	32,0	166,4
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	94,0	-
Instruments hybrides	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	10,2	0,1	10,1
Billets de trésorerie	-	-	-
Découverts bancaires (1)	117,8	-	117,8
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 455,8	1 493,7	2 962,1

(1) Inklus intérêts courus non échus.

21.5. Juste valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Endettement à taux variable	2 236,6	2 971,1
Endettement à taux fixe	2 281,2	1 505,3
TOTAL JUSTE VALEUR	4 517,8	4 476,4

22. DETTES DIVERSES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Avances clients	133,7	140,3
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	96,1	68,4
Actionnaires - dividendes à payer	-	6,8
Opérations sur mandats (1)	165,6	169,3
Produits constatés d'avance	35,2	47,8
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	152,9	118,8
Autres dettes	25,9	17,6
Participation des salariés	0,1	0,7
TOTAL DETTES DIVERSES	609,4	569,7

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Créances	0,9	2,3
Trésorerie	164,7	167,0
TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS	165,6	169,3

23. AUTRES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

23.1. Présentation des autres passifs financiers (hors dérivés)

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Dépôts et cautionnements reçus		66,0	65,8
Autres		-	-
Autres passifs financiers non courants		66,0	65,8
Dépôts et cautionnements reçus		1,6	1,7
Autres		-	-
Autres passifs financiers courants		1,6	1,7

23.2. Instruments dérivés : présentation au bilan

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013 retraité
Actifs :	non courants	10	0,6
	courants	15	16,7
Passifs :	non courants		(95,6)
	courants		(11,9)
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX			(91,1)
Actifs :	non courants		-
	courants		-
Passifs :	non courants		-
	courants		-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE COURS			-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS			(91,1)

23.3. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	3,03%	1 306,3	270,0	896,4
<i>Options de taux</i>	2,32%	535,9	50,9	485,0
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX		1 842,2	320,9	1 381,4

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013			
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	3,38%	1 768,5	495,6	978,2
<i>Options de taux</i>	2,94%	786,8	250,9	410,9
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX		2 555,3	746,5	1 389,1

23.4. Instruments dérivés : variations de la juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2013 (1)	Entrée de périmètre (2)	Acquisition (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Impact des déqualificatio ns et cessions (6)	Variation de juste valeur en capitaux propres (7)	Juste valeur 31/12/2014 (8) = de (1) à (7) inclus
<i>Swaps et options de taux - payeur fixe</i>	(110,3)	-	-	-	(0,7)	-	2,8	(108,1)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	2,4	-	-	-
- Part inefficace	-	-	-	-	(3,1)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS	(110,3)	-	-	-	(0,7)	-	2,8	(108,1)
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	(1,1)	-	-	-	1,1	-	-	-
Options de taux	0,5	-	-	-	(0,2)	-	-	0,3
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	(0,5)	-	-	-	0,8	-	-	0,3
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(110,8)	-	-	-	0,2	-	2,8	(107,8)
Instruments dérivés : appels de marge	14,3	-	-	2,4	-	-	-	16,7
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX	(96,5)	-	-	2,4	0,2	-	2,8	(91,1)

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2012 (1)	Entrée de périmètre (2)	Acquisition (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Impact des déqualificatio ns et cessions (6)	Variation de juste valeur en capitaux propres (7)	Juste valeur 31/12/2013 (8) = de (1) à (7) inclus
<i>Swaps et options de taux - payeur fixe</i>	(188,6)	-	4,0	-	2,6	3,1	68,6	(110,3)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	2,8	-	-	-
- Part inefficace	-	-	-	-	(0,2)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS	(188,6)	-	4,0	-	2,6	3,1	68,6	(110,3)
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	(2,5)	(154,4)	-	-	19,6	136,3	-	(1,1)
Options de taux	-	(10,0)	-	-	2,8	7,7	-	0,5
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	(2,5)	(164,4)	-	-	22,4	144,0	-	(0,5)
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(191,1)	(164,4)	4,0	-	24,9	147,1	68,6	(110,8)
Instruments dérivés : appels de marge	27,7	-	-	(13,4)	-	-	-	14,3
TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX	(163,4)	(164,4)	4,0	(13,4)	24,9	147,1	68,6	(96,5)

24. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

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

24.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de près de 1 260,0 millions d'euros totalement libre 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.

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

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 13) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2014									
	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			
	Part d'ôte Immédiate ment	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Rembours ements	Intérêts	Total
Emprunts obligataires	-	-	32,6	-	65,3	500,0	65,3	800,0	63,0	1 526,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	-	1,1	48,7	2,2	-	-	-	-	52,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	419,1	41,5	1 028,9	63,7	403,2	39,6	616,3	102,3	2 714,5
Locations-financement	-	23,1	5,2	49,0	8,6	42,5	6,1	118,1	8,3	261,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	4,7	17,0	9,1	17,0	7,4	59,7	12,1	127,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	7,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,8
Billets de trésorerie	-	203,0	0,1	-	-	-	-	-	-	203,1
Découverts bancaires	-	34,7	-	-	-	-	-	-	-	34,7
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	418,4	-	1,6	-	-	-	-	-	420,0
Instruments financiers dérivés	-	470,9	36,6	1 080,5	54,5	601,0	14,0	139,8	9,4	2 406,7
TOTAL	-	1 577,0	122,0	2 225,8	203,3	1 563,7	132,2	1 733,9	195,1	7 753,1

31/12/2013 retraité

(en millions d'euros)	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total	
	Part d'ue immédiate	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements		
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	(5,3)	-	796,6	-	791,3
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	-	-	-	-	125,1	-	-	-	125,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	931,5	60,2	846,1	105,0	697,8	61,7	628,0	140,2	3 470,5
Locations-financement	-	21,2	-	40,4	-	40,1	-	96,7	-	198,4
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	8,4	-	17,0	-	68,0	-	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	10,1	-	-	-	-	-	-	-	10,1
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	-	118,2	-	-	-	-	-	-	-	118,2
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	480,2	-	1,7	-	-	-	-	-	481,9
Instruments financiers dérivés	-	51,0	-	61,4	-	33,2	-	12,3	-	157,9
TOTAL	-	1 612,2	60,2	958,1	105,0	907,9	61,7	1 601,6	140,2	5 446,9

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des derniers taux connus.

24.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2014									
	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	40,7	560,1	245,6	459,1	204,9	(101,0)	-	320,9	(204,9)	421,9
De un an à deux ans	0,1	0,1	29,7	517,7	29,6	517,6	-	195,6	(29,6)	(322,0)
De deux ans à trois ans	-	-	84,4	510,7	84,4	510,7	-	584,9	(84,4)	74,2
De trois ans à quatre ans	-	-	29,8	352,4	29,8	352,4	-	296,4	(29,8)	(56,0)
De quatre ans à cinq ans	0,1	3,7	522,1	50,2	522,0	46,5	-	304,6	(522,0)	258,1
Plus de cinq ans	13,2	0,3	1 236,9	337,4	1 223,8	337,1	-	139,8	(1 223,8)	(197,3)
TOTAL	54,0	564,2	2 148,6	2 227,7	2 094,6	1 663,4	-	1 842,2	(2 094,6)	178,8

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, avant couverture, près de 50,4 % de sa dette totale au 31 décembre 2014 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2014 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (*swaps* vanille). Des contrats de taux plancher (« *floors* ») sur un Euribor 3 mois à 0 % ont été souscrits pour 300 millions d'euros de nominal au cours du 2nd semestre, pour couvrir un risque économique de baisse de l'indice de référence de certains de nos contrats de financement en dessous d'un seuil minimal.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,9 ans, celle des couvertures associées est également de 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

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

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les fonds propres de 1 million d'euros.

	31/12/2014	
	Impact en résultat avant impôts (M€)	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	5,0	39,0
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêts	6,7	41,2

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ♦ une variation instantanée à la hausse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 39,0 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 5,0 millions d'euros sur le compte de résultat ;
- ♦ une variation instantanée à la baisse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 41,2 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 6,7 millions d'euros sur le compte de résultat.

24.3. Le risque de change

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

24.4. Le risque de crédit

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

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

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

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 196,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

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

24.5. La gestion du capital

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

Par ailleurs, le Groupe suit les éléments suivants :

♦ Ratio de structure financière

Le ratio de LTV qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion et de services ressort à 36,9% au 31 décembre 2014 (contre 37,5% au 31 décembre 2013).

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*). Ces *covenants* n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion et de services dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 38,2% (contre 39,1% au 31 décembre 2013).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 34,3 % au 31 décembre 2014.

♦ Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrige des amortissements) ressort à 4,74x sur l'exercice 2014. Ce ratio est en amélioration par rapport aux années précédentes (4,02x en 2013), compte tenu de l'entrée de périmètre Silic, des cessions réalisées sur l'année et de l'amélioration du coût de l'endettement net. Ramené à l'excédent brut opérationnel, ce ratio ressort à 3,99x.

25. JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

		31/12/2014				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	16,9			16,9	16,9
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	10-15-23		125,4	17,5	142,9	142,9
Créances clients	12		549,7		549,7	549,7
Autres créances d'exploitation (1)	14		35,2		35,2	35,2
Equivalents de trésorerie	16			127,0	127,0	127,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		16,9	710,3	144,4	871,6	871,6

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

		31/12/2014				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	21	4 326,4		49,9	4 376,2	4 517,8
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	23	67,6	102,3	6,1	176,0	176,0
Dettes fournisseurs		410,9			410,9	410,9
Autres dettes d'exploitation (1)	22	255,8			255,8	255,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		5 060,7	102,3	56,0	5 218,9	5 360,5

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

31/12/2013 retraité						
Valeur comptable						
Juste valeur						
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	7,1			7,1	7,1
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	10-15-23		168,6	18,3	186,9	186,9
Créances clients	12		510,9		510,9	510,9
Autres créances d'exploitation (1)	14		46,4		46,4	46,4
Equivalents de trésorerie	16			267,6	267,6	267,6
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		7,1	725,8	285,9	1 018,8	1 018,8

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

31/12/2013 retraité						
Valeur comptable						
Juste valeur						
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	21	4 327,7		128,1	4 455,8	4 476,4
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	23	67,6	105,2	9,5	182,2	182,2
Dettes fournisseurs		399,2			399,2	399,2
Autres dettes d'exploitation (1)	22	233,8			233,8	233,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		5 028,2	105,2	137,5	5 270,9	5 291,6

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

HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

		31/12/2014			
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2014 (juste valeur)
(en millions d'euros)	Note				
Actifs					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	10-15-23		0,6		0,6
Actifs disponibles à la vente	9			16,9	16,9
Equivalents de trésorerie	16	127,0			127,0
Passifs					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	21			49,9	49,9
Instruments dérivés (passifs)	23		108,4		108,4

		31/12/2013 retraité			
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2013 (juste valeur)
(en millions d'euros)	Note				
Actifs					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	10-15-23		3,8		3,8
Actifs disponibles à la vente	9			7,1	7,1
Equivalents de trésorerie	16	267,6			267,6
Passifs					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	21			128,1	128,1
Instruments dérivés (passifs)	23		114,7		114,7

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.

26. RÉSULTAT PAR ACTION

	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action		
Résultat net Part du Groupe	151,5	126,9
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net Part du Groupe dilué	151,5	126,9
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées	-	-
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées dilué	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	151,5	126,9
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies dilué	151,5	126,9
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action		
Nombre moyen d'actions en circulation (1)	73 686 607	60 789 505
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul	73 686 607	60 789 505
<i>Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)</i>	48 705	75 876
Nombre moyen d'actions en circulation dilué	<u>73 735 312</u>	<u>60 865 381</u>
Résultat par action (€)		
Résultat net Part du Groupe par action	2,06	2,09
Résultat net Part du Groupe par action dilué	2,05	2,08
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action	2,06	2,09
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	2,05	2,08
Note (1)		
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice :	73 916 109	52 000 517
Augmentation du nombre moyen d'actions lié au remboursement des ORA		
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions	72 955	3 540
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'entrée de SILIC	-	9 038 209
Nombre moyen d'actions propres en circulation :	302 457	252 761
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul :	<u>73 686 607</u>	<u>60 789 505</u>

27. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

27.1. Variation des engagements envers le personnel

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013 retraité
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	21,1	13,4
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	(0,3)
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,7	0,9
Coût financier de l'exercice	(a)	0,6	0,3
Coûts de la période	Σ (a)	2,3	1,2
Prestations versées	(3)	(2,0)	(2,2)
Charge nette comptabilisée par résultat	b=Σ(a)+(3)	0,3	(1,0)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	4,9	9,0
	(A)=(1)+(2)		
PASSIF NET À LA CLÔTURE	+ (b)+(4)	26,3	21,1
	(B)=(1)+(2)		
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	+ Σ(a)+(3)+(4)	26,3	21,1

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2014 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Dans le cadre de l'application de la norme IAS 19 révisée, le coût des services passés non comptabilisés a affecté la situation nette à l'ouverture des exercices au 1er janvier 2012 et au 1er janvier 2013 (cf. « les principes comptables » § 1.1.2).

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ✦ taux d'actualisation : 1,66 % au 31 décembre 2014 et 3,00 % au 31 décembre 2013 ;
- ✦ Le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2014, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2014, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ✦ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2011-2012 au 31 décembre 2014,
 - tables INSEE hommes – femmes 2009-2011 au 31 décembre 2013;
- ✦ taux d'inflation : 2 % ;
- ✦ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013 retraité
Primes anniversaires		4,9	4,6
TOTAL		4,9	4,6

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

	Incidences sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)		
	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaire	Total
Variation du taux d'actualisation			
-1,00%	(3,5)	(0,4)	(3,9)
-0,25%	(0,8)	(0,1)	(0,9)
0,25%	0,7	0,1	0,8
1,00%	2,9	0,4	3,3

27.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaire	Total
N+1	1,0	0,3	1,3
N+2	0,8	0,3	1,1
N+3	0,7	0,4	1,1
N+4	1,3	0,4	1,7
N+5	1,9	0,4	2,3
Au-delà	26,8	3,5	30,3
TOTAL	32,6	5,2	37,8
Actualisation	(6,3)	(0,3)	(6,5)
Engagements au 31/12/2014	26,3	4,9	31,2

27.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 31) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,7	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,7	1,5

28. EFFECTIFS

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Foncière	296	311	116	121	412	432
Promotion	408	468	291	301	699	769
Services	223	228	153	147	375	375
TOTAL DES EFFECTIFS	927	1 007	559	569	1 486	1 576

29. DESCRIPTIF DES PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET PLANS D'ACTIONS GRATUITES

29.1. Plans d'options de souscription d'actions

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions 2005, 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2014 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2014 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2005 :	Plan 2006 :	Plan 2007 :	Plan 2008 :	Plan 2008 :	Plans 2011	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
	achevé	achevé	achevé	achevé	achevé			
	(b)	(b)	(b)	"1-2008" (a)	"1.2-2008" (a)	"1-2011" (a)		
Date d'attribution	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	03/01/2008	24/07/2008	03/03/2011		
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	-	-	-	-	-	-		
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	9 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d'options octroyées	22 425	65 410	71 000	54 500	145 000	147 500	505 835	
Prix d'exercice (en euros)	70,03	87,00	126,98	103,01	66,61	80,86		
Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2014	19 916	65 410	71 000	42 659	104 000	142 000	444 985	84,78
Nombre d'options attribuées sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustements	(826)	-	-	-	-	-	(826)	70,03
Nombre d'options exercées pendant la période	19 090	14 410	-	-	64 400	-	97 900	70,28
Nombre d'options annulées pendant la période	-	-	-	-	-	1 000	1 000	80,86
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	-	-	-	42 659	-	-	42 659	103,01
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2014	-	51 000	71 000	-	39 600	141 000	302 600	90,85
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>	-	-	-	-	23 200	85 000	108 200	77,80
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>	-	51 000	71 000	-	39 600	-	161 600	99,57
<i>Réalisation des conditions de performance</i>								
<i>conditions de performance liées au marché</i>				acquis : 15 %	0,0 %	0,0 %		
<i>conditions de performance non liées au marché</i>				acquis : 22,5 %	NA	0,0 %		
Parité ⁽²⁾	1 option = 1,25 action			1 option = 1 action				
Nombre d'actions potentielles	-	63 750	88 750	-	39 600	141 000	333 100	
Prix d'exercice par action (en euros)	56,02	69,60	101,58	103,01	66,61	80,86		82,53
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options (en euros)								69,40

(1) Les plans 2005 à 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe SILIC;

le nombre d'option octroyé correspond au nombre d'option en circulation à la date d'entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013)

(2) Pour les plans 2005 à 2007, la parité correspond à celle retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit 4 actions Silic pour 1 actions Icade

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

Plans 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.

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

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

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

Au 31 décembre 2014, 161 600 options de souscription d'actions, représentatives de 192 100 actions, sont exerçables au titre des plans « 2005 », « 2006 » et « 1.2-2008 ».

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

	Plan 2005	Plan 2006	Plan 2007	Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	achevé	achevé	achevé	« 1-2008 »	« 1.2-2008 »	« 1-2011 »
	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	Plan 1	Plan 2	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	13,24 €	20,17 €	32,32 €	35,75 €	13,92 €	20,01 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	99,77 %
Taux d'intérêt sans risque	3,27 %	3,98 %	4,24 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20,01 %	23,22 %	25,74 %	40,00 %	32,00 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,68 %	4,93 %	5,00 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	77,95 €	92,70 €	129,00 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	70,03 €	87,00 €	126,98 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL

29.2. Plans d'actions gratuites

Les Plans d'attribution d'actions gratuites « 1-2014 » et « 2-2014 » prévoient l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

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

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2014 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine							Situation des plans émis à l'origine par SILIC au 22 juillet 2013			Nombre d'actions au 1er janvier 2014			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2014		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Nombre d'actions restant en cours SILIC	Parité d'échange ⁽¹⁾	Nombre d'actions restant en cours d'acquisition converties en action ICADE	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions	actions en circulation	Ajustement	actions annulées	dont nombre d'actions attribuées	dont nombre d'actions acquises	dont soumises à conditions	
2011	03/03/2011	2 ans	4 ans	17 660				14 860	-	-				-	14 860	-	
1-																	
2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190				30	23 640	-	23 640	90			23 760	-	
2-																	
2012 ⁽²⁾	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290				-	25 638	12 819	25 638				25 638	-	
2012 ⁽³⁾	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	11 947	4/5	14 969	12 743		12 743			70		12 673	-	
2013 ⁽³⁾	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 000	4/5	15 032		13 002	4 563			689	12 313		3 564	
1-																	
2014	03/03/2014	2 ans	4 ans	21 990		*		*	*	*	*		1 440	20 550		*	
2-																	
2014 ⁽⁴⁾	03/03/2014	2 ans	4 ans	14 250										14 250		14 250	
Total								14 890	75 023	17 382	62 021	90	2 199	47 113	76 931	17 814	

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

Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.

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

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

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

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

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'options de souscription d'actions et aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 1,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2014 contre une charge de 2,2 millions d'euros sur l'exercice 2013. Cette charge inclut respectivement 0,7 million d'euros au titre des parties liées sur l'exercice 2014 contre 0,9 million d'euros sur l'exercice 2013.

30. ENGAGEMENTS HORS BILAN

30.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans		
Engagements liés au périmètre de consolidation		16,1	3,0	13,1	-		
	Promesses d'achat de titres	-	-	-	-		
Engagements de prises de participations	Compléments de prix sur achat	-	-	-	-		
	Options de vente de titres données	-	-	-	-		
	Options d'achat de titres données	-	-	-	-		
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif données	16,1	3,0	13,1	-		
Engagements liés au financement		1 441,8	81,0	637,2	723,5		
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	392,7	18,2	99,5	274,9		
	Privilèges de prêteurs de deniers	409,6	10,4	296,7	102,5		
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	364,8	25,4	112,0	227,4		
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	232,4	23,1	91,5	117,9		
Nantissements de titres	Nantissements des titres consolidés	-	-	-	-		
	Nantissements des titres non consolidés	39,7	3,9	35,0	0,8		
Avals et cautions donnés pour garantie de la dette financière	Avals et cautions donnés en garantie de financement	2,5	-	2,5	-		
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 424,9	866,7	544,1	14,1		
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	205,1	196,1	9,0	-		
	Garanties d'éviction données	Garanties d'éviction données - Foncière	-	-	-		
	Promesses de vente données	Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	181,8	1,8	180,0	-	
		Promesses de vente données - Promotion - Terrains	-	-	-	-	
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	59,5	59,5	-	-	
		Promesses d'achat données - Promotion - Terrains	153,5	5,6	147,9	-	
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	574,9	574,9	-	-	
	Promotion tertiaire Immobilier - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	12,5	12,5	-	-	
	Cautions données sur cessions d'actifs	Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-	
	Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	0,1	-	-	0,1
		Garanties à première demande données	Garanties à première demande données	16,3	2,2	-	14,1
		Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,6	0,3	0,3	-
		Autres engagements donnés	Autres engagements donnés	220,6	13,7	206,9	-

Engagements reçus :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements liés au périmètre de consolidation		4,3	1,0	3,3	-
	Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	Compléments de prix sur achat	1,0	-	1,0	-
	Options de vente de titres reçues	-	-	-	-
	Options d'achat de titres reçues	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif données	3,3	1,0	2,3	-
Engagements liés au financement		1 327,5	36,2	1 290,4	0,9
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 326,5	36,2	1 290,4	-
Avais et cautions reçus en garantie de financement	Avais et cautions reçus en garantie de financement	0,9	-	-	0,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 754,3	266,2	856,6	631,4
Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	1,8	1,8	-	-
	Promesses de vente reçues - Promotion - Terrains	-	-	-	-
Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	2,5	2,5	-	-
	Promesses d'achat reçues - Promotion - Terrains	153,5	5,6	147,9	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	12,5	8,7	3,8	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	-	-	-	-
	Garanties bancaires reçues - travaux	1,3	-	1,3	-
	Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	0,9	-	0,3	0,6
	Garanties bancaires reçues - autres	-	-	-	-
GAPD	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	98,5	40,4	23,5	34,7
	GAPD reçues - Promotion	52,7	33,1	19,5	-
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
	Autres engagements reçus	11,3	11,2	-	-
Autres engagements reçus	Nantissements reçus	-	-	-	-
	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	1 375,5	157,5	625,3	592,7
	Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	16,8	2,4	10,9	3,5
	Cautions reçues des fournisseurs de travaux	0,5	-	0,5	-
	Autres avais et cautions reçus	26,4	2,9	23,5	-

Est incluse dans le poste « autres engagements donnés », la caution d'un montant de 206 millions d'euros donnée à l'Administration Fiscale.

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

30.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

Base de détermination des loyers conditionnels	Entrepôts et locaux d'activités			
	Logements	Bureaux	Chiffre d'affaires des preneurs	Santé
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	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 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

30.2.2. Locations financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2014	31/12/2013 retraité
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	582,8	582,7
Loyers échus	B	156,5	134,1
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		22,8	22,4
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		94,8	95,3
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		308,7	330,9
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	426,3	448,6
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	115,4	103,6
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	167,7	165,4
Impact de la désactualisation	F	(23,5)	(16,9)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,6	12,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		15,2	16,0
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		52,5	56,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		86,5	111,1
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	154,1	183,6
Investissement net dans le contrat de location	I	166,7	196,5
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		43,9	43,9
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables		-	-
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période		-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	539,4	434,1
Revenus locatifs financiers	16,5	16,9
REVENUS LOCATIFS	556,0	451,0
<i>dont loyers conditionnels</i>	0,3	0,4
Charges locatives nettes de refacturations	(37,9)	(32,9)
LOYERS NETS	518,0	418,1
A moins d'un an	476,1	554,6
De un à cinq ans	1 316,0	1 361,6
Au-delà de cinq ans	843,4	825,9
Locaux minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	2 635,6	2 742,1

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

30.2.3. Locations - Financement et locations simples (côté preneur)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
A moins d'un an	(29,3)	(26,6)
De un à cinq ans	(107,8)	(94,9)
Au-delà de cinq ans	(111,0)	(103,1)
LOYERS MINIMAUX À PAYER	(248,1)	(224,6)
A moins d'un an	(23,1)	(21,2)
De un à cinq ans	(91,5)	(80,5)
Au-delà de cinq ans	(117,9)	(96,7)
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT	(232,4)	(198,4)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Locations simples		
Charges de loyers	(11,0)	(5,9)
Revenus de sous-location	1,2	-
A moins d'un an	(6,5)	(8,7)
De un à cinq ans	(15,1)	(21,2)
Au-delà de cinq ans	(38,8)	(45,8)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES LOCATIONS SIMPLES NON RÉVISABLES	(60,4)	(75,7)

31. PARTIES LIÉES

31.1. Rémunération des dirigeants

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ⁽¹⁾	4,3	3,9
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽¹⁾	0,1	-
Avantages à long terme ⁽¹⁾	-	-
Paielements fondés sur des actions	0,7	0,9
AVANTAGES COMPTABILISÉS	5,0	4,8
Indemnité de rupture de contrat de travail	3,2	3,1
TOTAL NON COMPTABILISÉ	3,2	3,1
TOTAL	8,2	7,9

(1) Les montants incluent les charges patronales.

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

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 29.

31.2. Relations avec les parties liées

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Détention de titres dans sociétés en IG	-	-	-	-	60,0	60,0
Créances associées	1,1	21,1	22,3	1,0	7,3	8,4
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Dettes associées	2,6	4,8	7,3	1,0	0,9	1,9
Garanties données	-	-	-	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-

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

En compte de résultat, les principales opérations concernent :

- ♦ des opérations immobilières pour un prix global de 43,5 millions d'euros, réalisées par la promotion ;
- ♦ des prestations de services pour une valeur nette globale de 6,8 millions d'euros ;

32. TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2013	0,8	-	0,8
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	142,1	-	142,1
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 01/01/2014	142,9	-	142,9
Part dans le résultat de l'exercice	9,3	-	9,3
Dividendes versés	(18,1)	-	(18,1)
Effets des variations de périmètre	1,5	-	1,5
Autres mouvements	1,4	-	1,4
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2014	137,0	-	137,0

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2012	-	-	-
Changement de méthode suite à la mise en oeuvre de la norme IFRS11	120,5	-	120,5
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 01/01/2013	120,5	-	120,5
Part dans le résultat de l'exercice	21,8	-	21,8
Dividendes versés	(2,8)	-	(2,8)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	3,3	-	3,3
PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2013	142,9	-	142,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur nette comptable	Valeur vénale des titres	Plus-values latentes
Foncière	115,9	120,3	4,5
Promotion	21,1	14,7	(6,4)
TOTAL	137,0	135,1	(1,9)

33. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTITÉS ASSOCIÉES

Coentreprises

Les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint.

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous (bilan et compte de résultat). Il s'agit d'éléments en part du groupe incluant les retraitements de consolidation.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	176,5	-	176,5	184,9	-	184,9
Actifs financiers non courants	-	0,5	0,5	-	0,2	0,2
Autres actifs non courants	(106,6)	(0,2)	(106,8)	(106,6)	(0,3)	(106,9)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	69,9	0,2	70,2	78,3	(0,1)	78,2
Stocks et en-cours	-	55,6	55,6	-	49,8	49,8
Créances clients	3,0	9,8	12,8	2,4	21,1	23,6
Montants dûs par les clients	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	3,5	39,7	43,2	5,6	47,7	53,2
Autres actifs courants	18,2	21,0	42,8	17,5	22,7	40,2
TOTAL ACTIFS COURANTS	24,7	126,1	150,8	25,5	141,4	166,8
TOTAL DES ACTIFS	94,6	126,4	221,0	103,8	141,3	245,0

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Capitaux propres retraités	6,0	16,9	23,0	7,2	23,5	30,7
Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
Autres passifs non courants	1,8	0,7	2,5	1,6	3,4	5,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	1,8	0,7	2,5	1,6	3,4	5,0
Dettes financières courantes	77,3	57,6	134,9	122,9	41,6	164,5
Dettes fournisseurs	2,3	32,3	34,6	2,3	48,4	50,7
Montants dûs aux clients	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres passifs courants	7,2	18,8	26,0	(30,3)	24,0	(6,3)
TOTAL PASSIFS COURANTS	86,8	108,7	195,5	95,0	114,4	209,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	94,6	126,4	221,0	103,8	141,3	245,0

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	10,5	79,6	90,2	23,3	123,6	146,9
Loyers nets	-	-	-	-	-	-
EBO	7,4	5,9	13,4	18,5	17,7	36,2
RESULTAT OPERATIONNEL	0,8	5,9	6,8	7,2	17,7	24,9
Coût de l'endettement brut	-	-	-	(5,1)	-	(5,1)
Coût de l'endettement net	(2,3)	0,1	(2,2)	(5,1)	0,2	(4,9)
RESULTAT FINANCIER	(2,3)	0,2	(2,1)	(5,1)	0,2	(4,9)
Impôts sur les résultats	-	2,5	2,5	-	(0,3)	(0,3)
RESULTAT NET	(1,4)	8,6	7,2	2,1	17,6	19,7

Entités associées

Les entités associées sont des sociétés dans lesquelles le groupe a une influence notable.

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous (bilan et compte de résultat). Il s'agit d'éléments en part du groupe incluant les retraitements de consolidation.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
	Promotion	Promotion
Actifs financiers non courants	-	-
Autres actifs non courants	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	-	-
Stocks et en-cours	-	1,6
Créances clients	15,1	20,5
Montants dus par les clients	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	9,2	2,5
Autres actifs courants	3,6	2,2
TOTAL ACTIFS COURANTS	27,8	26,8
TOTAL DES ACTIFS	27,8	26,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
	Promotion	Promotion
Capitaux propres retraités	2,7	0,8
Dettes financières non courantes	-	-
Autres passifs non courants	0,4	0,9
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	0,4	0,9
Dettes financières courantes	7,8	15,9
Dettes fournisseurs	12,9	3,8
Montants dus aux clients	-	-
Autres passifs courants	4,1	5,5
TOTAL PASSIFS COURANTS	24,8	25,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	27,8	26,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
	Promotion	retraité Promotion
Chiffre d'affaires	22,2	21,2
EBO	1,6	2,9
RESULTAT OPERATIONNEL	1,7	3,2
RESULTAT FINANCIER	-	-
Impôts sur les résultats	0,5	1,1
RESULTAT NET	2,2	2,1
<i>dont amortissements net de subvention</i>	-	-

34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

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

Cette somme impactera le compte de résultat de l'exercice 2015.

35. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		2013		
		% Détenition directe	% Intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS11 ; Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% Intérêt 2013
ICADE	SA	100,00	100,00		IG	100,00
SARL EPP PERIPARC	SARL		Absorption		IG	100,00
SAS HAVANE	SAS		Absorption		IG	100,00
GIE ICADE MANAGEMENT FONCIERE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
PARCS TERTIAIRES						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	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
SEVERINE	SCI		Liquidation		IG	60,00
SCI SEPAC	SCI		Absorption		IG	100,00
SAS FONCIERE NANTEUIL	SAS		Absorption		IG	100,00
SARL DU NAUTILE	SARL		Absorption		IG	100,00
SCI JCB2	SCI		Absorption		IG	100,00
BUREAUX - FRANCE						
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	100,00	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LES TOVETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE						
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MONDOTTE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
NANTERRE ETOILE PARK	SCI		Absorption		IG	100,00
SCI Gascogne	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY EUROPEEN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SAS 21-29 RUE DES FONTANOT	SAS		Absorption		IG	100,00
COMMERCES						
ICADE BRICOLAGE	SAS		Cession		IG	100,00
ICADE BRICOLAGE CBI	SNC		Cession		IG	100,00
EQUIPEMENT PUBLIC ET SANTÉ						
ICADE SANTE	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
LE FLORIDE IMMO SANTE	SCI	Acquisition	Absorption		IG	-
SC NICOLO-DOUMER	SC	Acquisition	Absorption		IG	-
SCI GUYEMER	SCI	Acquisition	Absorption		IG	-
LOGEMENT						
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	99,99		IG	99,99

Exercice

31/12/2014

2013

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		Méthode de consolidation IFRS11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% Intérêt 2013
		% Détenition directe	% Intérêt 2014			
BUREAUX – ALLEMAGNE						
ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG	KG		Absorption		IG	100,00
ICADE REIT	BV		Sortante		IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH		Cession		IG	100,00
ICADE REIM AMULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH		Cession		IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
SERVICES - ESPAGNE						
IMMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA		Liquidation		IG	100,00
PROMOTION						
GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT						
SNC du Castillet	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATIO	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 RIVE OUEST	SCI		Liquidation		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	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	IP à MEE	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	33,00	IP à MEE	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014				2013
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2014	Méthode de consolidation IFRS11 ; Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2013
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	85,00	85,00		IG	85,00
SCI 225 CAILLOLS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
JARDINS D ALMERIA	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
SCI PRADO ROUET	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC MONTRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRES	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 3	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
SCI TALENTIN	SCI		Liquidation		IG	95,00
LES CHENES	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC LES MARINES D'ARYANA	SNC		Liquidation	IP à MEE	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33		MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53		MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23		MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21		MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30		MEE	17,30
SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI Jardins d'Icard	SCI		Absorption		IG	100,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
SCI COURBEVOIE LES LILAS D'Espagne	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00

Exercice

31/12/2014

2 013

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		Méthode de consolidation IFRS11 : Passage de IP à MEE		Méthode de consolidation	% Intérêt 2013
		% Détenition directe	% Intérêt 2014				
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	IP à MEE	MEE	49,90	
SCI PARIS IMPASSE MARIE BLANCHE	SCI		Liquidation		IG	100,00	
SCI CHATOU RUE DES BEAUNES	SCI	50,10	50,10	IP à MEE	MEE	50,10	
LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	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	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	50,00	
SCI LILLE LOT E2	SCI		Absorption		IG	100,00	
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50	
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	17,40		MEE	17,40	
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00	
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	49,00	
SCI LES RESIDENCES NICOLAS ZORN	SCI		Liquidation		IG	100,00	
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99	
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99	
LES CONSULATS	SAS		Liquidation		IG	100,00	
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 D'ORBÈY	SCI		Liquidation		IG	100,00	
LES RIVES DE LA THUR	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE DES HEROS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SAINTIGNON	SCI		Absorption		IG	100,00	
RUE DU GAL LECLERC	SCI		Absorption		IG	100,00	
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE DES FABRIQUES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00	
SCI JEAN BAPTISTE	SCI		Liquidation		IG	100,00	
AVENUE FOCH	SCI		Absorption		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		Liquidation		IG	100,00	
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00	
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33	
LA CONSTELLATION	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	33,33	
AUGUSTIN FRENEL	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	34,00	
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00	
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00	

Exercice

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		2013		
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2014	Méthode de consolidation IFRS11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2013
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
SCI STRASBOURG RIVE GAUCHE	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	25,00
SCI HAMEAU DES AIRELLES	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	30,00
SCI PART-DIEU PARK	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	40,00
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	IP à MEE	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
SCI ROUEN GRAMMONT	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV NIMES ALIZES 2	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI RESERVE 07.11	SCI		Liquidation		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	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	IP à MEE	MEE	50,00
SARL LE NEUILLY	SARL		Absorption		IG	100,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33		MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	27,82		MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	27,82		MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	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	51,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00		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	IP à MEE	MEE	50,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00	IP à MEE	IG	50,00
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00

Exercice

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		2013		
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2014	Méthode de consolidation IFRS11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2013
SCCV 811 Av. Gal de GAULLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT2	SCCV		Absorption		IG	100,00
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 FLEURY MEROGIS LOT 4	SCCV		Liquidation		IG	100,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	IP à MEE	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	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV LES PATIOS D'OR - CHAMPAGNE	SCCV	83,00	83,00		IG	83,00
SCCV DUNKAN	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
LES PATIONS D'OR - THONON LES BAINS	SCCV	100,00	100,00		IG	82,40
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00	IP à MEE	IG	70,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	IP à MEE	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	IP à MEE	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	99,99
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	-
SCCV ORCHIDEES	SCCV	100,00	100,00		IG	-
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	-
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00		MEE	-
SNC TRIGONES NIMES	SNC	50,00	50,00		MEE	-
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS		Absorption	IP à MEE		50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00

Dénomination sociale	Forme Juridique	31/12/2014		Méthode de consolidation IFRS11		Méthode de consolidation	% Intérêt 2013
		% Détenition directe	% Intérêt 2014	Passage de IP à MEE			
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	IP à MEE		MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	IP à MEE		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	IP à MEE		MEE	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	IP à MEE		MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50			IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	IP à MEE		MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	IP à MEE		MEE	40,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	IP à MEE		MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE		MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE		MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00			MEE	25,00
SAS CORNE OUEST PROMOTION	SAS	25,00	25,00			MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00	65,00			IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	99,99			IG	99,99
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE		MEE	50,00
SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	IP à MEE		MEE	30,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00			IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00			IG	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00	99,99			IG	99,99
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00			MEE	-
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00			MEE	-
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67			IG	-
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	51,00	51,00			IG	-
SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	51,00			MEE	-
SERVICES							
PROPERTY MANAGEMENT							
ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU	100,00	100,00			IG	100,00
CONSEILS & SOLUTIONS							
I PORTA	SAS	100,00	100,00			IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00			IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00			IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00			IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00	100,00			IG	100,00

36. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT				KPMG			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,5	0,5	42,2	35,4	0,5	0,5	42,3	41,7	-	-	-	-
– Filiales intégrées globalement	0,6	0,7	51,5	49,6	0,6	0,5	54,3	41,7	-	0,1	-	85,7
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
– Émetteur	0,1	0,2	4,5	14,20	-	0,2	2,5	16,7	-	-	-	-
– Filiales intégrées globalement	-	-	1,8	0,9	-	-	0,9	-	-	0,0	-	14,3
SOUS-TOTAL	1,1	1,4	100,0	100,0	1,1	1,2	100,0	100,0	-	0,1	-	100,0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,1	1,4	100,0	100,0	1,1	1,2	100,0	100,0	-	0,1	-	100,0

