

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 annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

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 annuels de la société Icade SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 annuels

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 annuels 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 annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 3.9 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.

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 2.2, 2.4, 2.5 et 2.8 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, des créances rattachées à des participations, ainsi qu'aux modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation de ces actifs.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des données et des hypothèses retenues par la Direction Générale et des évaluations qui en résultent. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes de l'annexe précitées donnent une information appropriée.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Icade SA

Comptes annuels

Exercice clos le
31 décembre 2014

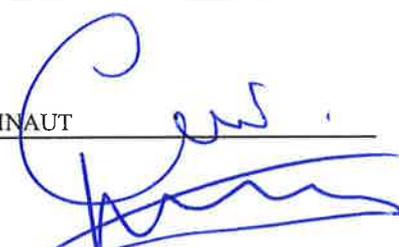
Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Les Commissaires aux Comptes

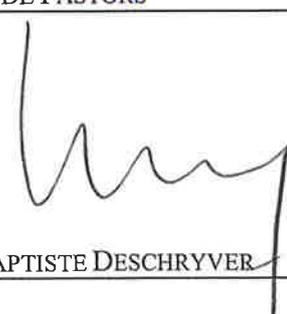
MAZARS



GILLES RAINAUT

JEROME DE PASTORS

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**



JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

nous donnons vie à la ville



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

31 DÉCEMBRE 2014

États financiers.....	4
Bilan.....	4
Compte de résultat.....	6
Annexe aux états financiers	8
1. Principaux événements de l'exercice	8
1.1. Point sur les procédures judiciaires en cours relatives à l'opération de rapprochement avec Silic.....	8
1.2. Apport partiel d'actifs d'Icade au GIE Icade Management.....	8
1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2014.....	8
1.4. Cessions des titres de la société Icade Bricolage et de divers actifs immobiliers	9
1.5. Autres restructurations juridiques	9
1.6. Augmentations de capital.....	9
2. Principes et méthodes comptables	10
2.1. Textes appliqués.....	10
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	10
2.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation.....	10
2.4. Immobilisations incorporelles.....	10
2.5. Immobilisations corporelles.....	11
2.6. Contrats de location et de crédit-bail	12
2.7. Coûts d'emprunt activés	13
2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	13
2.9. Stocks	13
2.10. Créances clients.....	13
2.11. Valeurs mobilières de placement.....	14
2.12. Actions propres Icade	14
2.13. Provisions.....	14
2.14. Avantages au personnel	14
2.15. Dettes financières et couverture de taux.....	14
2.16. Instruments financiers hybrides	15
2.17. Impôt	15
3. Notes sur le bilan	16
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	16
3.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles.....	16
3.3. Immobilisations financières	17
3.4. État des échéances des créances	19
3.5. Instruments dérivés.....	19
3.6. Valeurs disponibles.....	19
3.7. Capital social	20
3.8. Capitaux propres	21
3.9. Provisions pour risques et charges.....	21
3.10. Engagements envers le personnel	22
3.11. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	24
3.12. Dettes financières	26
3.13. État des échéances des dettes financières	27
3.14. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance	27
3.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations	28
4. Notes sur le compte de résultat	29
4.1. Chiffre d'affaires.....	29
4.2. Autres produits d'exploitation.....	29
4.3. Charges d'exploitation	30
4.4. Résultat financier.....	30

4.5. Résultat exceptionnel	31
4.6. Impôt sur les résultats	31
5. Engagements hors bilan	32
6. Autres informations	35
6.1. Évènements postérieurs à la clôture	35
6.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts.....	35
6.3. Consolidation.....	35
6.4. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	35
6.5. Effectifs.....	35
6.6. Tableau des filiales et participations	36

ÉTATS FINANCIERS

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2013
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	9	3	6	861
Fonds commercial	1 276 296	35 924	1 240 372	1 256 504
Autres immobilisations incorporelles	23	-	23	997
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total Immobilisations incorporelles	1 276 328	35 927	1 240 401	1 258 362
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 050 450	112 403	938 047	901 579
Constructions	3 187 796	1 144 947	2 042 849	1 976 337
Autres immobilisations corporelles	1 271	1 077	194	2 289
Immobilisations en cours	216 383	-	216 383	181 542
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	4 153	-	4 153	209
Total Immobilisations corporelles	4 460 053	1 258 427	3 201 626	3 061 956
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 011 443	324 157	1 687 286	1 629 461
Créances rattachées à des participations	525 192	3 540	521 652	482 830
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	291	-	291	291
Autres immobilisations financières (dont actions propres)	20 245	4 146	16 099	15 132
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
Total Immobilisations financières	2 557 171	331 843	2 225 328	2 127 714
Total actif immobilisé (II)	8 293 552	1 626 197	6 667 355	6 448 032
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 660	228	1 432	1 650
Avances et acomptes versés sur commandes	4 115	-	4 115	13 307
Créances				
Clients et comptes rattachés	79 866	5 630	74 236	58 100
Autres créances	31 416	250	31 166	24 593
Groupe et associés	980 411	-	980 411	1 263 599
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	29 842	912	28 930	201 492
Instruments dérivés	116 954	-	116 954	155 602
Disponibilités	287 733	-	287 733	175 960
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	4 473	-	4 473	728
Total actif circulant (III)	1 536 470	7 020	1 529 450	1 895 031
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	31 994	-	31 994	18 133
Primes de remboursement des obligations (V)	6 211	-	6 211	5 163
Total de l'actif (I à V)	9 868 227	1 633 217	8 235 010	8 366 359

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
CAPITAUX PROPRES		
Capital	112 831	112 669
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	2 686 065	2 679 346
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	7 926	7 926
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	797 836	1 099 964
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	95 095	(31 184)
Total	3 885 482	4 054 451
Subventions d'investissement	7 236	6 901
Provisions réglementées	882	758
Total capitaux propres (I)	3 893 600	4 062 110
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total autres fonds propres (II)	-	-
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	8 845	7 706
Provisions pour charges	3 324	9 483
Total provisions pour risques et charges (III)	12 169	17 189
DETTES		
Dettes financières		
Autres emprunts obligataires	1 366 953	925 578
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 245 578	2 979 566
Emprunts et dettes financières divers	351 372	145 331
Groupe et associés	147 182	71 764
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	33 704	9 408
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	43 504	28 654
Dettes fiscales et sociales	21 094	30 664
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 124	40 943
Autres dettes	22 319	10 287
Divers		
Instruments dérivés	5 284	7 832
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	40 127	37 034
Total dettes (IV)	4 329 241	4 287 061
Total du passif (I à IV)	8 235 010	8 366 359

Compte de résultat

(en milliers d'euros)

31/12/2014

31/12/2013

Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	337 698	174 909
Production immobilisée	11 950	-
Subventions d'exploitation	10	100
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	41 985	35 356
Autres produits d'exploitation	108 709	55 745
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	500 352	266 110
Charges d'exploitation		
Achats et variations de stocks	70 555	13 034
Services extérieurs	80 755	61 205
Impôts, taxes et versements assimilés	48 117	29 037
Salaires et traitements	19 404	27 424
Charges sociales	6 393	12 419
Dotations aux amortissements et dépréciations	200 310	63 735
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 094	2 986
Dotations aux provisions pour risques et charges	3 576	5 903
Autres charges	4 297	1 435
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	435 501	217 178
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64 851	48 932
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supportée	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	141 488	151 136
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	135
Autres intérêts et produits assimilés	5 537	3 885
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	17 898	30 580
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 287	430
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	167 210	186 166
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	20 498	158 300
Intérêts et charges assimilées	155 894	119 207
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 597	1 034
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	180 989	278 541
RÉSULTAT FINANCIER	(13 779)	(92 375)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	51 072	(43 443)

Compte de résultat (suite)

(en milliers d'euros)

31/12/2014

31/12/2013

Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	248	2 338
Produits exceptionnels sur opérations en capital	129 529	251 412
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	18 462	3 951
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	148 239	257 701
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	18 379	(124)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79 744	238 742
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	125	462
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	98 248	239 080
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	49 991	18 621
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(27)	-
Impôts sur les bénéfices	5 995	6 361
TOTAL DES PRODUITS	815 801	709 977
TOTAL DES CHARGES	720 706	741 160
RÉSULTAT NET	95 095	(31 184)

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

1.1. Point sur les procédures judiciaires en cours relatives à l'opération de rapprochement avec Silic

1.1.1. Procédure relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, la société SMA Vie BTP et l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires (l'ADAM) ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande en annulation contre la décision de conformité de l'AMF relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic.

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.

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.

1.1.2. Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade

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

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susvisée.

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

1.2. Apport partiel d'actifs d'Icade au GIE Icade Management

Le 1er juillet 2014, les activités de gestion immobilière et de gestion administrative d'Icade et de Silic, jusqu'à lors exercées respectivement par Icade et par la SAS Socomie, ont été regroupées au sein du GIE Icade Management.

Cette structure juridique, issue de la transformation de la SAS Socomie, a reçu par voie d'apport l'ensemble des moyens matériels et humains constituant l'activité d'assistance et de prestations de services en matière de fonctions supports et en matière immobilière au bénéfice exclusif des sociétés du groupe Icade.

Ce regroupement des effectifs d'Icade (hors salariés des pôles promotion et services) et de Silic, réalisé en cohérence avec l'organisation opérationnelle et guidé par une rationalisation des coûts de structure, parachève la fusion-absorption de Silic par Icade.

Cet apport partiel a été réalisé à la valeur vénale et a généré une plus-value d'apport de 414 milliers d'euros.

en milliers d'euros	Valeur comptable	valeur vénale	Plus-value d'apport
Immobilisations incorporelles	916	916	0
Immobilisations corporelles	5 472	5 472	0
Trésorerie	20 000	20 000	0
Charges constatées d'avance	1 106	1 106	0
TOTAL DES ACTIFS APPORTES	27 494	27 494	0
Provisions pour indemnités de fin de carrière	6 496	6 082	-414
Provisions pour primes anniversaire	1 230	1 230	0
TOTAL DES PASSIFS TRANSFERES	7 726	7 312	-414
ACTIF NET APPORTE	19 768	20 182	414

1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2014

Icade a réalisé plusieurs financements majeurs sur l'exercice 2014 :

- ◆ un emprunt obligataire de 500 000 milliers d'euros à échéance 7 ans assorti d'une marge de 98 points de base au-dessus du taux de référence soit un coupon de 2,25 % ;
- ◆ la substitution de forward start de 375 000 milliers d'euros par un crédit refinancement d'une durée de vie moyenne supérieure

- ♦ la mise en place d'un programme de billets de trésorerie, support de dettes court terme et ainsi constitué d'un encours de 203 000 milliers d'euros au 31 décembre 2014

Par ailleurs, en 2014, Icade a notamment procédé au remboursement de l'échéance finale du crédit syndiqué pour un montant de 700 000 milliers d'euros.

1.4. Cessions des titres de la société Icade Bricolage et de divers actifs immobiliers

Au cours de l'exercice 2014, Icade a cédé les titres de la société Icade Bricolage pour un montant de 74 988 milliers d'euros et divers actifs immobiliers à usage de bureaux, de Parcs d'affaires et d'assiettes foncières pour un montant de 40 236 milliers d'euros. Par ailleurs, Icade a poursuivi son programme de cession de logements à l'unité générant un produit de cession de 12 990 milliers d'euros.

1.5. Autres restructurations juridiques

Le conseil d'administration d'Icade a autorisé les opérations de restructurations juridiques mentionnées dans le tableau ci-après. Elles ont été réalisées à la valeur comptable.

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
SARL EPP PERIPARC	29/04/2014	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 11/04/2014)	13/05/2014	13/05/2014	mali de 1 582 K€
SAS HAVANE	29/04/2014	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 14/04/2014)	19/05/2014	19/05/2014	mali de 1 K€
SARL DU NAUTILE	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SAS FONCIERE NANTEUIL	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SAS 21-29 RUE DES FONTANOT	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	mali de 8 932 K€
SCI SEPAC	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SCI JCB2	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	mali de 891 K€
SCI NANTERRE ETOILE PARK	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant

Les incidences sur le résultat d'exploitation des restructurations juridiques 2014 et de la fusion de Silic intervenue le 31 décembre 2013 sont mentionnées dans les notes de l'annexe.

1.6. Augmentations de capital des filiales

Dans le cadre de l'application des règles fiscales en matière de capitalisation des sociétés et de la mise en place de financement des opérations immobilières des filiales, Icade a procédé à des augmentations de capital par création d'actions nouvelles concernant trois sociétés pour un montant global de 179 739 milliers d'euros.

2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2014 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 17 février 2015. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2013 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, 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 la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué au paragraphe « modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels », les immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « titres de participations, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « provisions » et « avantages au personnel ».

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

2.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société comprend deux natures de revenus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus de contrats de location regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, de logements et d'entrepôts.

Prestations de services

Le chiffre d'affaires des prestations de services centraux, de gestion administrative et financière des filiales, de property management et d'asset management est comptabilisé au fur et à mesure de la réalisation de la prestation.

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ». Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- ✦ refacturations de charges locatives ;
- ✦ refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- ✦ redevance de marque Icade.

2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Concessions, droits, brevets, logiciels...	1 à 3 ans	Linéaire

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées de matériels informatiques et mobiliers de bureau généralement amortis selon le mode linéaire sur 5 ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

Conformément au règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles 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			
	Im. Haussmann	Autres Immeubles	Logements	Entrepôts et locaux d'activité
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

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

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- ♦ les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- ♦ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- ♦ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont portées au passif. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels

Le règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des Immeubles

La valeur actuelle des immeubles correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers 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 concernés.

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

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'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 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. Le cas échéant, il est tenu compte des mali techniques, affectés au prorata des plus-values latentes des actifs immobiliers apportés, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs et valeur terminale actualisés issus des plans à moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société utilise des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Côté bailleur

Dans les contrats de location côté bailleur, 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 « immobilisations corporelles », et amortis sur la durée ferme du bail.

2.7. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

- ♦ lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- ♦ dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « créances rattachées à des participations et autres parties liées », les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres titres immobilisés

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

2.9. Stocks

Les stocks 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.

2.10. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances 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.

2.11. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.12. Actions propres Icade

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période pour déterminer les dépréciations éventuelles à la clôture. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations.

2.13. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la Société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la Société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

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.

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

Participation et Intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux et swaptions) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

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

Les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu, deux cas peuvent se présenter :

- ◆ 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué ou échu alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, ce résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente du bilan tant que l'élément couvert n'impacte pas lui-même le compte de résultat ou est rapporté au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ◆ 2e cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture cesse de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Instruments financiers hybrides

Les instruments financiers hybrides émis par Icade sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Ils sont présentés en « autres fonds propres ».

2.17. Impôt

La société Icade est éligible au régime SIIC (prévu par l'article 208 C du Code général des impôts).

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'extension du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes et la constatation immédiate en charges d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes à la date d'adoption du régime relatives aux immeubles et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

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

Le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

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

3. NOTES SUR LE BILAN

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations (en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2013	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres	Valeur brute 31/12/2014
INCORPORELLES ⁽¹⁾	1 277 015	14 226	781	(15 487)	(207)	1 276 328
CORPORELLES						
Terrains	1 024 133	40 433	-	(13 201)	(915)	1 050 450
Constructions	2 959 220	148 739	(450)	(33 612)	113 899	3 187 796
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	22	(22)	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	1 934	(279)	-	(856)	-	799
Mobilier et informatique	9 699	(9 115)	-	(479)	323	428
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44
IMMOBILISATIONS EN COURS	181 751	9 883	145 231	(3 229)	(113 100)	220 536
<i>Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours</i>	<i>209</i>	<i>5</i>	<i>4 011</i>	<i>(67)</i>	<i>(5)</i>	<i>4 153</i>
SOUS-TOTAL	4 176 803	189 639	144 781	(51 377)	207	4 460 053
TOTAL GÉNÉRAL	5 453 818	203 865	145 562	(66 864)	-	5 736 381

(1) Dont mali technique pour 1 272 601 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Le mali technique est affecté extra-comptablement aux actifs immobiliers apportés et aux titres de participation des sociétés ayant des actifs immobiliers sous-jacents.

Au titre de l'exercice 2014, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 3 741 milliers d'euros.

3.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2013	Fusions et apports	Dotations aux amort. et dépréciation	Reprises (Éléments sortis de l'actif)	Autres	31/12/2014
INCORPORELLES	18 654	(12 073)	32 062	(2 716)	-	35 927
CORPORELLES						
Terrains	122 554	2 865	1 968	(14 984)	-	112 403
Constructions	982 883	63 310	117 887	(19 133)	-	1 144 947
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	22	(22)	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	1 811	(249)	32	(855)	-	739
Mobilier et informatique	7 577	(7 284)	519	(474)	-	338
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	1 114 847	58 620	120 406	(35 446)	-	1 258 427
TOTAL GÉNÉRAL	1 133 501	46 547	152 468	(38 162)	-	1 294 354

3.3. Immobilisations financières

Immobilisations (en milliers d'euros)	31/12/2013	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	31/12/2014
Titres de participation	1 956 481	(37 054)	160 525	(68 509)	2 011 443
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	482 830		282 371	(240 009)	525 192
Autres titres immobilisés	-				-
Autres immobilisations financières :					
- Prêts	291				291
- Actions propres	20 517		5 102	(6 079)	19 540
- Dépôts & cautionnements	708			(3)	705
- Autres créances immobilisées	-				-
Avances et acomptes autres immobilisations	-				-
BRUT	2 460 827	(37 054)	447 998	(314 600)	2 557 171
DÉPRÉCIATIONS	333 113	(5 794)	18 525	(14 001)	331 843
NET	2 127 714	(31 260)	429 473	(300 599)	2 225 328

Titres de participation

La variation des titres de participation s'explique par les opérations suivantes :

(en milliers d'euros)	Titres de participation
31 DÉCEMBRE 2013	1 956 481
Fusions de l'exercice	(57 235)
Apport partiel d'actif au GIE ICADE MANAGEMENT	20 181
Augmentations de capital	159 558
Acquisitions de titres de sociétés	967
Réduction de capital	(37 963)
Cessions et liquidation de titres de sociétés	(30 010)
Autres variations	(536)
31 DÉCEMBRE 2014	2 011 443

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les créances rattachées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Créances rattachées	
	31/12/2014	31/12/2013
Montants bruts	521 321	480 438
Intérêts courus	3 871	2 392
TOTAL	525 192	482 830
DÉPRÉCIATIONS	3 540	-
NET	528 732	482 830

Les mouvements des créances rattachées à des participations et autres parties liées intervenus sur l'exercice se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Créances rattachées (hors ICNE)
31 DÉCEMBRE 2013	480 438
Mise en place de financement au profit de la SASU ICADE SANTE	100 000
Mise en place de financement au profit de SCI ICADE LEO LAGRANGE	97 500
Mise en place de financement au profit de la SCI MONDOTTE	41 000
Mise en place de financement au profit de la SCI 68 Av. VICTOR HUGO	40 000
Remboursement ICADE REIT	(164 000)
Remboursement SCI MONDOTTE	(41 000)
Remboursement ICADE SANTE	(9 506)
Remboursement ICADE LEO LAGRANGE	(7 692)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(15 419)
31 DÉCEMBRE 2014	521 321

Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dépréciations des titres de participations	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	Total
31 DÉCEMBRE 2013	327 020	-	6 093	333 113
Apports consécutifs aux fusions	-	-	-	-
Fusions	(4 072)	-	-	(4 072)
Dotations aux dépréciations	14 935	3 540	-	18 475
Reprises de dépréciations	(13 726)	-	-	(13 726)
Dotations aux dépréciations des actions propres	-	-	50	50
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(1 997)	(1 997)
31 DÉCEMBRE 2014	324 157	3 540	4 146	331 843

3.4. État des échéances des créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
ACTIF IMMOBILISÉ				
Créances rattachées à des participations	525 192	76 991	197 434	250 767
Prêts	291	122	92	77
Dépôts et cautionnements et autres créances	20 244	16	137	20 091
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	4 115	4 115	-	-
Créances clients	79 866	79 866	-	-
Personnel et comptes rattachés	200	200	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	105	105	-	-
État-Impôt sur les sociétés	999	999	-	-
État-Taxe sur la valeur ajoutée	18 167	18 167	-	-
État-Autres impôts et taxes	644	644	-	-
Groupe et associés	980 411	980 411	-	-
Débiteurs divers	11 300	11 109	191	-
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	4 473	4 473	-	-
CHARGES À RÉPARTIR	128 665	44 482	81 515	2 668
TOTAL	1 774 672	1 221 700	279 369	273 603

Les produits à recevoir s'élèvent à 73 001 milliers d'euros.

3.5. Instruments dérivés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Primes payées sur options de taux	3 583	4 843
Appels de marges versés sur instruments de couverture	16 700	14 300
Soultés sur dérivés	96 671	136 459
TOTAL	116 954	155 602

Les soultés sur dérivés correspondent principalement à une opération de résiliation d'instruments de couverture avec conservation des dettes couvertes sous-jacentes, initiée par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade, intervenue le 31 décembre 2013. L'étalement des soultés est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe "dettes financières et couverture de taux".

3.6. Valeurs disponibles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2014	Amortissements et dépréciations 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2013
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	29 842	(912)	28 930	200 925
Intérêts courus sur VMP	-	-	-	567
Soldes bancaires et autres liquidités	286 414	-	286 414	175 602
Intérêts courus sur CAT ou DAT	1 319	-	1 319	358
TOTAL	317 575	(912)	316 663	377 452

Les valeurs mobilières de placement (hors ICNE) se décomposent de la façon suivante (en milliers d'euros) :

- ♦ actions propres-contrat de liquidité : 20 538 ;
- ♦ OPCVM Monétaires : 7 655 ;
- ♦ autres actifs financiers : 149.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	316 256	377 623
Découverts courants (hors ICNE)	(612)	(71 036)
TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE	315 644	306 587

3.7. Capital social

Evolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en K€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2012	52 000 517	79 264
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions	6 800	10
Augmentations de capital relatives à l'offre publique d'échange	20 457 105	31 182
Augmentations de capital liées à des opérations de fusion	1 451 687	2 213
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013	73 916 109	112 669
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	162
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112 831

Détention du 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%

Les actions émises sont entièrement libérées.

3.8. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2014
		Réserves	Dividendes		
Capital	112 669	-	-	162	112 831
Primes d'émission	1 441 372	-	-	6 718	1 448 090
Primes de fusion	1 031 473	-	-	-	1 031 473
<i>dont boni de fusion</i>	68 723	-	-	-	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 143	-	-	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 926	-	-	-	7 926
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	1 099 964	-	(302 128)	-	797 836
Résultat de l'exercice précédent	(31 184)	-	31 184	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	95 095	95 095
SOUS-TOTAL	4 054 451	-	(270 944)	101 975	3 885 482
Subventions d'investissement	6 901	-	-	335	7 236
Provisions réglementées	758	-	-	124	882
TOTAL	4 062 110	-	(270 944)	102 434	3 893 600

3.9. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2013	Apport	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2014
Risques filiales	financier	156	-	235	-	(156)	235
Risques fiscaux	exceptionnel	2 944	-	-	-	-	2 944
Litiges & Autres provisions pour risques	except/exploit	4 606	-	1 792	(114)	(618)	5 666
SOUS-TOTAL		7 706	-	2 027	(114)	(774)	8 845
Provisions pour charges							
Indemnités de fin de carrière	exploitation	6 987	(6 496)	1 179	(134)	-	1 536
Pensions et obligations similaires	exploitation	128	-	464	-	-	592
Primes anniversaires	exploitation	1 215	(1 230)	141	(83)	-	43
Autres provisions pour charges	exploitation	1 153	-	-	-	-	1 153
SOUS-TOTAL		9 483	(7 726)	1 784	(217)	-	3 324
TOTAL		17 189	(7 726)	3 811	(331)	(774)	12 169

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. paragraphe 3.10), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- ♦ Les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques 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.
- ♦ Dans le cadre de son activité, Icade est confronté à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2014 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

3.10. Engagements envers le personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013	
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	6 623	3 723
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	492	649
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	7 115	4 372
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	(6 082)	315
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	261	209
Coût financier de l'exercice	f	113	98
Coût de la période	g = e + f	374	307
Prestations versées sur l'exercice	h	(1 142)	(1 368)
Étalement du coût des services passés	i	(492)	(157)
Gains actuariels de l'exercice	j	2 355	3 646
Charges nettes comptabilisées par résultat	k = g + h + i + j	1 095	2 428
PASSIF NET À LA CLÔTURE	l = c + d + k	2 128	7 115
Changement de régime		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	-	492
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	n = a + d + g + h + j	2 128	6 623

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

Au 31 décembre 2014, l'intégralité du coût des services passés non comptabilisés restant à étaler, liés aux différents changements de régime, a été ramené au résultat pour un montant de 493 milliers d'euros, dont 414 milliers d'euros dans le cadre de l'apport des activités d'ICADE à ICADE MANAGEMENT GIE.

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 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes/femmes :
 - tables INSEE Hommes-Femmes 2010-2012 au 31 décembre 2014;
 - tables INSEE Hommes-Femmes 2009-2011 au 31 décembre 2013;
- ◆ taux d'inflation : 0 % ;
- ◆ 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.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014
lcade comité exécutif	3 160
lcade autres salariés	1 664
TOTAL NON COMPTABILISÉ	4 824

En l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux contrats de travail qui concernent les salariés d'lcade ne donnent lieu à aucune provision.

3.11. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Suite à la fusion de Silic dans Icade, décidée par l'AGE du 27 décembre 2013, les Plans de souscription d'actions de 2005, 2006 et 2007 octroyés par Silic ont été repris par Icade.

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2014 sont les suivants :

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
Dont attribuées aux parties liées	-	-	-	-	23 200	85 000	108 200	77,80
Dont exerçables à la fin de la période	-	51 000	71 000	-	39 600	-	161 600	99,57
Réalisation des conditions de performance								
conditions de performance liées au marché				acquis : 15 %	0,0 %	0,0 %		
conditions de performance non liées au marché				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, 146 659 options de souscription d'actions, représentatives de 146 659 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2008 » 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

Plans d'actions gratuites

Les Plans d'attribution d'actions gratuites « 1-2012 » et « 2-2012 » prévoient l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2012 » dédié aux membres du comité exécutif et aux membres du comité de coordination comporte 100 % d'actions gratuites conditionnées à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché.

Suite à la fusion à effet différé de Silic dans les comptes d'Icade, les plans d'actions gratuites octroyés en 2013 et en 2014 ont été repris par Icade et convertis suivant la parité définie du traité de fusion.

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 de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées	Nombre d'actions SILIC restant en cours d'acquisition	Parité d'échange ⁽¹⁾	Nombre d'actions converties en action ICADÉ	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.

3.12. Dettes financières

(en milliers d'euros)

	31/12/2014	31/12/2013
Autres emprunts obligataires		
Autres emprunts obligataires	1 344 845	917 195
Intérêts courus sur emprunts obligataires	22 108	8 383
SOUS-TOTAL	1 366 953	925 578
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	2 238 710	2 902 203
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 256	6 293
Soldes créditeurs de banques	612	71 036
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	34
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-
SOUS-TOTAL	2 245 578	2 979 566
Emprunts et Dettes financières divers		
Intérêts courus sur ORA	-	-
Autres emprunts	296 777	93 799
Intérêts courus sur autres emprunts	581	568
Dépôts et cautionnement reçus	54 014	50 964
Dettes rattachées à des participations	-	-
SOUS-TOTAL	351 372	145 331
Groupe et Associés		
Comptes courants Groupe	136 169	65 661
Autres dettes Groupe	11 013	6 103
SOUS-TOTAL	147 182	71 764
TOTAL	4 111 085	4 122 239

(1) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :

- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 670 506 milliers d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 39 722 milliers d'euros

3.13. État des échéances des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires				
Autres emprunts obligataires	1 344 845	-	544 845	800 000
Intérêts courus sur emprunts obligataires	22 108	22 108	-	-
SOUS-TOTAL	1 366 953	22 108	544 845	800 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 238 710	408 918	1 386 875	442 917
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 256	6 256	-	-
Soldes créditeurs de banques	612	612	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	2 245 578	415 786	1 386 875	442 917
Emprunts et dettes financières divers				
Autres emprunts	296 777	203 022	34 093	59 662
Intérêts courus sur autres emprunts	581	581	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	54 014	658	116	53 240
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	351 372	204 261	34 209	112 902
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	136 169	136 169	-	-
Autres dettes Groupe	11 013	11 013	-	-
SOUS-TOTAL	147 182	147 182	-	-
TOTAL	4 111 085	789 337	1 965 929	1 355 819

3.14. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commande	33 704	33 704	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	43 504	43 504	-	-
Personnel et comptes rattachés	3 800	3 800	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	2 472	2 472	-	-
Participation des salariés et forfait social	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés	504	-	504	-
Autres impôts, taxes et assimilés	14 318	14 318	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	52 124	52 124	-	-
Autres dettes	22 319	22 319	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	40 127	5 555	1 512	33 060
TOTAUX	212 872	177 796	2 016	33 060

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 34 950 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 111 400 milliers d'euros.

3.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	
	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-
Participations	1 894 978	109 941
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	521 652	-
Prêts	1	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-
Créances clients et comptes rattachés	4 133	-
Autres créances	898 197	77 325
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122	-
Emprunts et dettes financières divers	149 166	7 980
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 244	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	517	1 246
Autres dettes	151	-
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de participation	135 161	5 289
Autres produits financiers	3 847	-
Charges financières	2 289	7 980

Le montant des produits de cession d'actifs réalisés avec des entreprises liées et des participations s'élève à 3 988 milliers d'euros.

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

4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. Chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	315 658	133 242
Ventes de marchandises	393	106
Prestations de services	21 648	41 561
<i>dont prestations de services centraux</i>	10 551	29 104
<i>dont autres prestations</i>	11 096	12 457
TOTAL	337 699	174 909

<i>(en milliers d'euros)</i>	Contribution des sociétés absorbées en 2014 et de la société SILIC	Contribution de la société absorbante	31/12/2014
Revenus locatifs	179 792	135 866	315 658
Ventes de marchandises	-	393	393
Prestations de services	-	21 648	21 648
<i>dont prestations de services centraux</i>	-	10 551	10 551
<i>dont autres prestations</i>	-	11 096	11 096
TOTAL	179 792	157 907	337 699

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

4.2. Autres produits d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Refacturations de charges locatives	94 468	40 109
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	938	2 484
Redevance de marque Icade	11 640	10 916
Produits divers	1 663	2 236
TOTAL	108 709	55 745

<i>(en milliers d'euros)</i>	Contributif des sociétés absorbées et de la société Silic	Contributif de la société absorbante	31/12/2014
Refacturations de charges locatives	58 714	35 754	94 468
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	89	849	938
Redevance de marque Icade	-	11 640	11 640
Produits divers	868	795	1 663
TOTAL	59 671	49 038	108 709

4.3. Charges d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Achats et variations de stocks	25 258	13 035
Services extérieurs	126 051	61 205
Impôts, taxes et versements assimilés	48 118	29 037
Salaires et traitements	19 404	27 424
Charges sociales	6 393	12 419
Dotations aux amortissements et dépréciations	200 310	63 735
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 094	2 986
Dotations aux provisions pour risques et charges	3 576	5 903
Autres charges	4 297	1 434
TOTAL	435 501	217 178

<i>(en milliers d'euros)</i>	Contributif des sociétés absorbées en 2014 et de la société Silic	Contributif de la société absorbante	31/12/2014
Achats et variations de stocks	12 537	12 721	25 258
Services extérieurs	42 222	83 829	126 051
Impôts, taxes et versements assimilés	28 482	19 636	48 118
Salaires et traitements	-	19 404	19 404
Charges sociales	-	6 393	6 393
Dotations aux amortissements et dépréciations	101 465	98 845	200 310
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	1 111	983	2 094
Dotations aux provisions pour risques et charges	108	3 468	3 576
Autres charges	1 685	2 612	4 297
TOTAL	187 610	247 891	435 501

4.4. Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Dividendes	51 467	73 390
QP de bénéfices des sociétés transparentes	46 058	19 620
Autres produits liés aux participations	43 963	58 126
Autres produits financiers	7 824	4 450
Reprises de dépréciations financières	17 898	30 580
Transferts de charges financières	-	-
Autres charges d'intérêts	(89 563)	(49 906)
QP de pertes des sociétés transparentes	(10 219)	(5 793)
Autres charges liées aux participations	(70)	(86)
Autres charges financières ⁽¹⁾	(60 640)	(64 455)
Dotations de provisions financières	(20 497)	(158 300)
TOTAL	(13 779)	(92 374)

(1) Dont mali de fusion 21-29 RUE DES FONTANOT pour un montant de 8 932 milliers d'euros, EPP PERIPARC pour un montant de 1 581 milliers d'euros et JCB2 pour un montant de 891 milliers d'euros

4.5. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Produits	Charges	Impact net
Cession d'actifs immobiliers et de titres de participations	128 975	79 729	49 246
Profit sur créance dépréciée	18 465	18 379	86
Quote-part des subventions	138		138
Autres	661	140	521
TOTAL	148 239	98 248	49 991

4.6. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue un bénéfice de 7 232 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Au 31 décembre 2014, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 34 503 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 2 775 milliers d'euros.

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	9 607	-	9 607	-
Engagements de prises de participations :				
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
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	9 607	-	9 607	-
Engagements liés au financement	1 826 491	893 824	505 574	427 094
Avances consenties aux filiales non utilisées	855 156	855 156	-	-
Hypothèques	260 903	10 115	62 788	188 000
Privilèges de prêteurs de deniers	409 605	10 424	296 698	102 483
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	117 737	7 603	39 778	70 356
Locations financiers : Loyers minimaux à payer	65 391	4 344	19 478	41 568
Nantissements des titres	79 696	3 885	74 687	1 124
Avals et cautions donnés en garantie de financement	38 004	2 296	12 147	23 562
Engagements liés aux activités opérationnelles	512 117	27 296	407 204	77 616
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	13 901	13 901	-	-
BEFA - Foncière - engagements donnés	-	-	-	-
Garanties d'éviction données - Foncière	14 495	5 495	9 000	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	181 800	1 800	180 000	-
Option d'achat sur construction en loc fi PPP donné	41 593	-	-	41 593
Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	-	-	-	-
Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	44 643	1 900	6 799	35 944
Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	-	-	-	-
Garanties à première demande données	6 779	2 200	4 500	79
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	-	-	-	-
Autres engagements donnés	208 905	2 000	206 905	-

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-	-
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 465 835	15 347	1 324 519	125 968
Lignes de crédit non utilisées	1 260 000	-	1 260 000	-
Contrats de Location Financement - Bailleur (Social)	205 835	15 347	64 519	125 968
Avals et cautions reçus en garantie de financement	-	-	-	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 087 993	282 320	676 204	129 470
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	851 950	249 915	484 718	117 317
Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	181 800	1 800	180 000	-
Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
BEFA - engagements reçus	-	-	-	-
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	13 901	13 901	-	-
Garanties bancaires reçues - travaux	1 325	-	1 325	-
Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	-	-	-	-
Garanties bancaires reçues - autres	-	-	-	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	5 898	4 000	927	970
GAPD reçues - Promotion	-	-	-	-
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
Autres engagements reçus	2 111	2 020	45	46
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Nantissements reçus	-	-	-	-
Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	-	-	-	-
Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	31 008	10 684	9 188	11 136
Cautions reçues des fournisseurs de travaux	-	-	-	-
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

Engagements en matière de crédit-bail

Postes du bilan	Immobilisations en crédit-bail			Valeur nette
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements de l'exercice	Cumulées	
Terrain	4 089	-	-	4 089
Construction	70 686	2 438	10 371	60 315
TOTAL	74 775	2 438	10 371	64 404

Engagements de crédit-bail

Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Total
	de l'exercice	cumulées	Jusqu'à 1 an	+1an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer		
Opération Axe Seine	4 203	19 817	4 344	19 478	12 568	36 391	29 000	65 391
Total	4 203	19 817	4 344	19 478	12 568	36 391	29 000	65 391

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. 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.

6.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts

(en milliers d'euros)	31/12/2014 Montants notionnels des contrats				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps	3,03%	1 139 441	225 334	842 441	71 667
Options de taux Caps ⁽¹⁾	2,32%	535 909	50 909	485 000	
Options de taux Floors	0,00%	300 000		300 000	
TOTAL SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		1 975 350	276 243	1 627 441	71 667

(1) En ce compris 150 millions d'euros d'options à départ décalé, ventilées selon leurs échéances.

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2014 (hors ICNE) se décompose comme suit :

- ♦ swaps : (84 031) milliers d'euros ;
- ♦ options de taux : 627 milliers d'euros.

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 84,5 % par des swaps et des options de taux.

6.3. Consolidation

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des Dépôts et consignation selon la méthode de l'intégration globale.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014
Rémunérations versées	2 615
Jetons de présence versés	194
TOTAL	2 809

6.5. Effectifs

Le nombre moyen de salariés rémunérés en équivalent temps plein au 31 décembre 2014 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	31/12/2014
Cadres (et assimilés)	124	4	128
Employés	40	-	40
TOTAL	164	4	168

6.6. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
FILIALES (détenues à + de 50 %)												
SAS	Icade Tour Eqho	305 842	(85 688)	100	405 842	220 154	270 626	-	-	4 894	-	2014
SAS	Sarvilep	1 000	71 566	100	156 500	72 573	-	-	15 002	(1 896)	-	2014
SASU	Icade Promotion	29 683	329 084	100	135 089	135 089	-	-	606 761	22 070	-	2013
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	2 273	100	121 911	121 911	116 919	-	17 113	2 273	-	2014
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(15 751)	100	99 177	83 426	42 973	-	7 326	7 331	-	2014
SCI	68 Avenue Victor Hugo	60 994	(135)	100	60 994	60 994	75 496	-	5 945	(98)	-	2014
SCI	Mondotte	58 368	16 257	100	58 369	53 944	20 715	-	4 828	20 680	-	2014
SCI	PDM 2	42 702	26 139	100	42 702	42 702	34 223	-	6 928	2 023	-	2014
SCI	PDM 1	39 652	36 376	100	39 652	39 652	39 182	-	9 807	4 882	-	2014
SCI	Messine Participations	24 967	11 868	100	34 388	34 388	32 918	-	5 904	3 112	-	2014
SCI	Gascogne	25 871	(10 779)	100	25 871	10 566	5 263	-	1 223	5 263	-	2014
SCI	Icade 69 Bd Haussmann	28 984	2 366	100	24 834	24 834	28 970	-	4 275	2 366	-	2014
GIE	Icade Management (Ex Socomie)	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	24 925	(912)	-	2014
SCI	Le Tolbiac	22 938	624	100	22 938	22 938	18 964	-	2 669	624	-	2014
SCI	Icade Camille Desmoulins	15 862	2 165	100	17 869	17 869	18 464	-	3 670	2 165	-	2014
SCI	Évry Européen	4 635	3 480	100	13 360	8 115	8 756	-	1 645	(190)	-	2014
SAS	Icade Conseil	270	(611)	100	12 829	9 100	1 094	-	4 690	(784)	594	2014
SCI	Évry Mozart	7 257	(912)	100	12 268	6 644	6 277	-	1 136	(697)	-	2014
SCI	Bati Gautier	1 530	3 137	100	11 497	11 497	2 695	-	3 406	2 695	-	2014
SCI	Icade Morizet	9 100	1 075	100	10 234	10 234	11 733	-	2 104	1 075	-	2014
SAS	Iporta	500	(328)	100	2 700	2 700	374	-	2 334	(473)	150	2014
SAS	Icade Property Management	3 450	402	100	2 406	2 406	-	-	33 309	(401)	1 208	2014
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(6 758)	100	1 400	1 400	1 120	-	4 122	(1 339)	-	2014
SCI	Des Pays de Loire	637	(516)	100	576	121	-	-	-	1	-	2014
SCI	2C Marseille	480	64	100	479	479	755	-	1 742	56	-	2014
SCI	PCM	145	860	100	145	145	139	-	1 823	(47)	-	2014
SAS	Icade Transactions	524	(759)	100	131	-	745	-	1 956	(563)	-	2014
GMBH	Icade Reim Deutschland (*)	25	299	100	25	25	-	-	966	(107)	100	2014
SCI	Les Tovets	10	242	100	10	10	-	-	315	130	100	2014

(*) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividende s encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
BV	Icade Reit (*)	18	17 434	100	4	-	13 117	-	114	7 847	-	2014
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2014
SCI	BSP	10	(448)	99	10	10	-	-	1 188	(385)	-	2014
SCI	La Sucrière	5	43	99	4	4	40	-	-	(3)	-	2013
SAS	Icade Asset Management	494	628	75	371	371	-	-	4 087	350	76	2014
SASU	Icade Santé	383 768	713 979	57	557 632	557 632	510 068	-	142 216	34 915	32 102	2014
SCI	Fam de Lomme	900	701	51	459	459	265	-	748	144	-	2014
FILIALES (détenues de 10 à 50 %)												
SCI	Bassin Nord	103 889	25 436	50	72 762	72 762	66 470	-	14 334	(15 959)	-	2014
SCI	CNM	420	1 212	50	210	210	60	-	1 033	(26)	-	2014
SCIA	Le Parc Du Millénaire	2	(5 589)	49	1	1	153 311	-	-	(5 589)	-	2014
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	7 822	(61)	46	3 482	3 482	-	-	6	(61)	-	2014
SCI	Terrasse Bellini	91 469	2 375	33	37 179	37 179	10 405	-	10 101	2 371	3 003	2014
SCI	De La Vision	1 065	3 264	22	330	330	-	-	3 383	310	-	2014
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	1 843	22	317	317	87	-	3 509	211	34	2014
SCI	Hôtel de Police Strasbourg	76	2 591	19	14	14	-	-	4 295	2 512	420	2014
SAS	Chrysalis	40	29 997	16	590	590	1 197	-	3 037	1	-	2013
SAS	Guyane Lycées	1 650	35 386	16	264	264	90	-	5 784	736	40	2013
SAS	La Cité	1 618	14	16	259	259	2 307	-	16 963	(29)	-	2014
SAS	UMAG	898	9 515	10	90	90	-	-	1 267	105	-	2013

(*) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.