

6. ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020

1. / ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 194

Compte de résultat consolidé	194
État du résultat global consolidé	194
État de la situation financière consolidée	195
Tableau des flux de trésorerie consolidés	196
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	197
Notes annexes aux états financiers consolidés	198

2. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 254

3. / ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS 258

Bilan	258
Compte de résultat	260
Annexe aux états financiers	261

4. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 286

1. États financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2020	2019
Chiffre d'affaires	8.1	1 440,2	1 522,9
Autres produits liés à l'activité		6,5	4,3
Produits des activités opérationnelles		1 446,7	1 527,2
Achats consommés		(615,8)	(704,6)
Services extérieurs		(92,0)	(83,9)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,4)	(5,5)
Charges de personnel, intéressement et participation		(130,3)	(134,4)
Autres charges liées à l'activité		(29,4)	(12,7)
Charges des activités opérationnelles		(873,0)	(941,1)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		573,7	586,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(358,7)	(336,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2	(32,0)	9,9
Résultat sur acquisitions		(1,6)	(5,1)
Résultat sur cessions		13,2	207,3
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.1	(10,6)	(10,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		184,0	450,9
Coût de l'endettement brut		(113,1)	(105,5)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		8,4	7,0
Coût de l'endettement financier net		(104,7)	(98,5)
Autres produits et charges financiers		(13,9)	(8,5)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4	(118,6)	(107,0)
Charge d'impôt	10.1	(5,2)	(8,1)
Résultat net des activités poursuivies		60,3	335,7
Résultat des activités abandonnées		3,2	2,5
RÉSULTAT NET		63,4	338,2
▣ Dont résultat net, part du Groupe		24,2	300,2
Dont activités poursuivies		21,1	297,7
Dont activités abandonnées		3,2	2,5
▣ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		39,2	38,0
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1	0,33 €	4,06 €
▣ Dont activités poursuivies par action		0,28 €	4,03 €
▣ Dont activités abandonnées par action		0,04 €	0,03 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2	0,33 €	4,06 €
▣ Dont activités poursuivies par action		0,28 €	4,02 €
▣ Dont activités abandonnées par action		0,04 €	0,03 €

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2020	2019
RÉSULTAT NET	63,4	338,2
Autres éléments du résultat global :		
▣ Recyclables en compte de résultat - couverture des flux de trésorerie	(22,1)	(32,1)
Variation de juste valeur	(21,1)	(37,1)
Recyclage par résultat	(1,0)	5,0
▣ Non recyclables en compte de résultat	(0,1)	(1,8)
Écarts actuariels	(0,0)	(2,1)
Impôts sur écarts actuariels	(0,1)	0,3
Résultat global reconnu en capitaux propres	(22,3)	(33,9)
▣ Dont transféré dans le résultat net	(1,0)	5,0
RÉSULTAT GLOBAL	41,2	304,3
▣ Dont part du Groupe	6,1	271,8
▣ Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	35,1	32,5

État de la situation financière consolidée

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
<i>Goodwills</i>	9.1.1	45,3	45,3
Autres immobilisations incorporelles	9.1.1	21,7	19,5
Immobilisations corporelles	9.1.2	52,4	61,2
Immeubles de placement nets	5.1.1	9 985,9	9 760,7
Titres mis en équivalence	9.2	122,0	132,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5	22,2	23,8
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5	41,0	8,1
Dérivés actifs	6.1.3	0,0	0,4
Actifs d'impôts différés	10.3	18,0	14,8
ACTIFS NON COURANTS		10 308,5	10 065,8
Stocks et en-cours	8.2.2	472,1	563,1
Actifs sur contrats	8.2.3	125,9	327,3
Créances clients	8.2.3	319,9	344,5
Créances d'impôts		6,2	19,6
Créances diverses	8.2.4	291,0	344,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5	97,0	66,5
Dérivés actifs	6.1.3	7,0	5,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6	1 190,1	767,1
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2	-	9,8
ACTIFS COURANTS		2 509,2	2 447,7
TOTAL DES ACTIFS		12 817,7	12 513,5
Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capital	7.1.1	113,6	113,6
Primes liées au capital		2 644,4	2 644,4
Actions propres		(39,2)	(43,6)
Réserves de réévaluation	6.1.3	(53,1)	(34,8)
Autres réserves		166,7	188,9
Résultat net part du Groupe		24,2	300,2
Capitaux propres - part du Groupe		2 856,5	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1	894,9	926,1
CAPITAUX PROPRES		3 751,4	4 094,8
Provisions	11.1	32,1	32,0
Dettes financières au coût amorti	6.1.1	6 352,0	6 134,7
Dettes de location	8.3	50,5	59,1
Dettes d'impôts		10,5	15,2
Passifs d'impôts différés	10.3	12,6	13,3
Autres passifs financiers		73,6	69,2
Dérivés passifs	6.1.3	73,8	53,6
PASSIFS NON COURANTS		6 605,1	6 377,1
Provisions	11.1	37,6	42,8
Dettes financières au coût amorti	6.1.1	1 311,8	703,3
Dettes de location	8.3	8,0	8,9
Dettes d'impôts		15,0	16,0
Passifs sur contrats	8.2.3	43,8	12,1
Dettes fournisseurs		491,1	662,0
Dettes diverses	8.2.4	548,9	588,1
Autres passifs financiers		1,2	1,4
Dérivés passifs	6.1.3	0,8	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2	3,1	6,3
PASSIFS COURANTS		2 461,2	2 041,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		12 817,7	12 513,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2020	2019
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		63,4	338,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions		404,2	319,4
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,4	3,7
Autres produits et charges calculés		9,9	7,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(13,7)	(220,3)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(0,0)	(2,9)
Dividendes reçus		(0,8)	(16,9)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		10,6	10,7
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		474,0	439,8
Coût de la dette financière nette		102,4	88,1
Charge d'impôt		5,2	8,1
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		581,6	536,0
Intérêts payés		(106,5)	(110,5)
Impôt payé		(9,6)	(41,8)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1	184,6	(14,7)
FLUX NETS DE TRÉSorerIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		650,1	369,0
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(530,6)	(785,9)
▣ cessions		24,6	723,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(20,4)	(1,6)
Variation des créances financières		1,6	1,5
Investissements opérationnels		(524,7)	(62,3)
Titres de filiales			
▣ acquisitions		(32,3)	(485,1)
▣ cessions		0,0	2,7
▣ incidences des variations de périmètre		1,7	104,1
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
▣ acquisitions		3,0	(8,7)
▣ cessions		0,0	0,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		1,1	20,3
Investissements financiers		(26,5)	(366,7)
FLUX NETS DE TRÉSorerIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(551,3)	(429,0)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital			
		36,5	123,4
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	7.2	(296,5)	(340,0)
▣ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(81,7)	(72,8)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,5)	(7,0)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(46,9)	149,3
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(389,1)	(147,2)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 393,6	1 769,2
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(604,3)	(1 287,9)
Remboursements des dettes de location			
		(8,0)	(8,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		(67,4)	(175,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1	713,9	297,5
FLUX NETS DE TRÉSorerIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		324,8	150,3
VARIATION NETTE DE TRÉSorerIE (I) + (II) + (III)		423,7	90,3
TRÉSorerIE NETTE À L'OUVERTURE			
		662,0	571,7
TRÉSorerIE NETTE À LA CLÔTURE			
		1 085,7	662,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		1 188,9	766,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(103,2)	(104,0)
TRÉSorerIE NETTE		1 085,7	662,0

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2019	113,6	2 712,2	(37,2)	(8,2)	404,8	3 185,2	751,5	3 936,7
Résultat net					300,2	300,2	38,0	338,2
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				(31,7)		(31,7)	(5,3)	(37,1)
▣ Recyclage par résultat				5,2		5,2	(0,2)	5,0
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					(2,1)	(2,1)	0,0	(2,1)
▣ Impôts sur écarts actuariels					0,3	0,3		0,3
Résultat global de l'exercice				(26,5)	298,4	271,8	32,5	304,3
Dividendes versés		(67,8)			(272,2)	(340,0)	(74,2)	(414,2)
Augmentation de capital	(0,0)	-				-	123,4	123,4
Actions propres			(6,3)		(0,7)	(7,0)		(7,0)
Autres ^(a)					58,8	58,8	92,9	151,7
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	489,1	3 168,7	926,1	4 094,8
Résultat net					24,2	24,2	39,2	63,4
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				(17,2)		(17,2)	(3,9)	(21,1)
▣ Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)	(0,3)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global de l'exercice				(18,0)	24,1	6,1	35,1	41,2
Dividendes versés					(296,5)	(296,5)	(84,0)	(380,6)
Augmentation de capital ^(b)							69,7	69,7
Actions propres ^(c)			4,3		(4,8)	(0,5)		(0,5)
Rachat d'actions Icade Santé ^(d)				(0,4)	(22,8)	(23,2)	(56,6)	(79,7)
Autres ^(e)			(0,0)		1,8	1,8	4,6	6,4
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020	113,6	2 644,4	(39,2)	(53,1)	190,9	2 856,5	894,9	3 751,4

(a) En 2019, l'accroissement des participations ne donnant pas le contrôle provient principalement de la cession de 49 % de la SAS Tour Eqho.

(b) Concerne principalement la part d'augmentation du capital souscrite par les minoritaires dans les filiales Icade Santé et OPPCI IHE.

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 594 031 au 31 décembre 2019 à 540 269 au 31 décembre 2020.

(d) Icade Santé, filiale d'Icade, a procédé au rachat de 2,51% de ses propres actions auprès d'un de ses actionnaires minoritaires. Cette opération a porté le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Icade Santé de 56,84 % à 58,30 % (cf. note 7.3.).

(e) Les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les intérêts des minoritaires des entités acquises au cours de l'exercice (Ad Vitam et Oresc 7, 8 et 12) (cf. note 3.).

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1. Principes généraux	199	Note 8. Données opérationnelles	226
1.1 Informations générales	199	8.1 Produits des activités ordinaires	226
1.2 Référentiel comptable	199	8.2 Composantes du besoin en fonds de roulement	227
1.3 Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	200	8.3 Dettes de location	230
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2020	201	Note 9. Autres actifs non courants	231
2.1 Environnement de crise lié à l'urgence sanitaire de la Covid-19	201	9.1 Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	231
2.2 Investissements et cessions réalisés	202	9.2 Titres mis en équivalence	233
2.3 Financements et évolution de l'endettement financier net	203	Note 10. Impôts sur les résultats	234
2.4 Distribution de dividendes	203	10.1 Charge d'impôt	235
Note 3. Périmètre de consolidation	203	10.2 Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	235
3.1 Foncière Santé	205	10.3 Actifs et passifs d'impôts différés	236
3.2 Promotion	205	Note 11. Provisions	236
Note 4. Information sectorielle	205	11.1 Provisions	236
4.1 Résultats sectoriels	205	11.2 Passifs éventuels	236
4.2 État de la situation financière sectorielle	206	Note 12. Rémunérations et avantages au personnel	237
4.3 Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	206	12.1 Avantages à court terme	237
Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	206	12.2 Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	237
5.1 Patrimoine immobilier	206	12.3 Paiements fondés sur des actions	239
5.2 Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	210	12.4 Effectifs	241
5.3 Juste valeur du patrimoine immobilier	213	Note 13. Autres Informations	241
Note 6. Financement et instruments financiers	214	13.1 Parties liées	241
6.1 Structure financière et contribution au résultat	214	13.2 Engagements hors bilan	242
6.2 Gestion des risques financiers	219	13.3 Événements postérieurs à la clôture	244
6.3 Juste valeur des actifs et passifs financiers	222	13.4 Honoraires des commissaires aux comptes	244
Note 7. Capitaux propres et résultat par action	223	13.5 Périmètre	245
7.1 Capital social et actionnariat	223		
7.2 Dividendes	223		
7.3 Participations ne donnant pas le contrôle	224		
7.4 Résultat par action	225		

Note 1. Principes généraux

1.1 Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Son siège social est situé 27, rue Camille-Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2020 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2020, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2019 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 19 février 2021.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020

■ Amendement à IFRS 3 « Nouvelle définition d'une activité » (un « business ») :

L'Union européenne a adopté le 21 avril 2020 un amendement à la norme IFRS 3 portant sur la définition d'une activité. Pour être qualifié de « business », un ensemble d'activités et de biens doit inclure, *a minima*, une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

En pratique, cet amendement recentre la définition d'un business sur les biens et services fournis à des clients, introduit un test de concentration optionnel (quasi-totalité de la juste valeur des actifs acquis concentrée ou non sur un actif unique) et précise l'appréciation

du caractère substantiel d'un processus. Il supprime par ailleurs la présomption d'existence d'un business lorsque l'acquisition comporte un *goodwill*, ainsi que deux conditions qui permettaient préalablement de qualifier une acquisition de business (à savoir la capacité des participants du marché à remplacer un *input* ou un processus et la capacité de l'ensemble acquis à réduire les coûts de l'acquéreur).

L'application de cet amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020 ;

■ amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 « Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phases 1 et 2 » :

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement est réparti en deux phases :

- la phase 1, d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020, a été appliquée par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2019,
- la phase 2, d'application rétrospective obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021, avec une application anticipée possible n'a pas été appliquée par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Cet amendement s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (Ibor) à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'Eonia et l'Euribor qui sont respectivement remplacés par l'Estér et l'Euribor hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou décomptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

La phase 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 6.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1^{er} janvier 2022, date à laquelle l'Euribor ne sera plus publié.

La phase 2 de la réforme introduit des simplifications sur les conséquences comptables liées aux modifications contractuelles des instruments financiers découlant de la réforme des taux d'intérêt de référence. Elle propose de traiter tout changement dans la base de détermination des flux de trésorerie lié à la réforme Ibor comme une réestimation prospective du taux d'intérêt effectif, sans impact sur le résultat net, si et seulement si ce changement :

- est une conséquence directe de la réforme Ibor,
- est réalisé sur une base économique équivalente.

Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires se sont poursuivis en 2020 et seront finalisés d'ici 2022. L'application de la phase 1 de cet amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2019 et 2020. Par ailleurs, le Groupe n'a pas appliqué par anticipation la phase 2 de la réforme Ibor dans ses comptes consolidés 2020 et ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1^{er} janvier 2021.

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- Décision de l'IFRS IC relative à la norme IFRS 16 « Contrats de location » :

En novembre 2019, l'IFRS IC a rendu une décision définitive concernant la détermination de la durée de location des contrats et notamment la détermination (i) de la période exécutoire et (ii) de la durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué.

Selon l'IASB :

- la durée de location doit refléter une attente raisonnable de la période durant laquelle l'actif loué sera utilisé. Le caractère exécutoire du contrat doit donc être apprécié d'un point de vue économique et non d'un seul point de vue juridique,
- la durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué doit être appréciée du point de vue économique et mise en cohérence avec la durée de location.

Le Groupe a procédé à une nouvelle analyse de la durée de location de ses contrats au regard des nouveaux principes édictés par cette décision. L'application de cette dernière n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020 ;

- amendements à IAS 1/IAS 8 « Modification de la définition du terme "significatif" » ;
- modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

L'application de ces textes n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non encore adoptés par l'Union européenne

Applicable au 1^{er} juin 2020

- Amendement à la norme IFRS 16 « Concessions de loyers liées à la crise de la Covid-19 » :

Ce texte n'est pas d'application obligatoire et est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020 sans retraitement des comparatifs. Son application anticipée est possible sous réserve d'adoption par l'Union européenne.

Il prévoit la possibilité pour le preneur d'un contrat de location, à qui le bailleur aurait accordé des aménagements de loyers du fait de la crise de la Covid-19, de ne pas apprécier si ces aménagements constituent ou non une modification du contrat de location et de les comptabiliser comme s'ils ne constituaient pas une modification.

Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, il n'est pas concerné par cet amendement.

Applicables au 1^{er} janvier 2022

- Amendement à la norme IFRS 3 « Mise à jour des références au cadre conceptuel » ;
- améliorations annuelles des IFRS – cycle 2018-2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- amendement à la norme IAS 16 « Comptabilisation des produits générés avant la mise en service » ;
- amendement à la norme IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire ».

Applicables au 1^{er} janvier 2023

- Amendement à la norme IAS 1 « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants » ;
- norme IFRS 17 « Contrats d'assurance ». Initialement d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021, l'IASB a décidé en mars 2020 de reporter la date d'entrée en vigueur de cette norme au 1^{er} janvier 2023. Elle s'applique pour toutes les entreprises qui émettent des contrats d'assurance, de réassurance ou des contrats d'investissement avec participation discrétionnaire. Elle est non applicable pour le Groupe.

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » présente les trois niveaux de juste valeur :

- niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire et économique (« crise de la Covid-19 ») générant un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise, l'exercice étant dans ce contexte sujet à incertitude. Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- valeurs recouvrables, en particulier dans l'évaluation des actifs immobiliers réalisés par des experts indépendants (cf. note 5.2) et dans la réalisation du test de dépréciation du goodwill attaché à l'unité génératrice de trésorerie du pôle Logement de la Promotion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert indépendant (cf. note 2.1) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 2.1) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 2.1).

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 des estimations effectuées.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugements 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 détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- la détermination des durées d'amortissement des immeubles de placement ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;

- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location-financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- le retraitement, en période de crise de la Covid-19, des coûts d'inefficacité liés à la pandémie dans la mesure du degré d'avancement servant à la reconnaissance des revenus tirés des contrats de constructions et de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) (cf. note 2.1.1) ;
- l'interprétation contractuelle, en période de crise de la Covid-19, des mesures d'accompagnement octroyées aux locataires des activités Foncières (cf. note 2.1.2) ;
- la qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la nouvelle définition d'une activité introduite en 2020 par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2020

2.1. Environnement de crise lié à l'urgence sanitaire de la Covid-19

En mars 2020, l'Organisation mondiale de la santé a déclaré que la maladie infectieuse respiratoire Covid-19 constituait une pandémie mondiale. Cette pandémie, ci-après « la crise de la Covid-19 », a engendré des effets significatifs sur l'économie mondiale avec un fort ralentissement de l'économie pour la quasi-totalité des secteurs d'activité, notamment pendant les périodes de confinement.

Le Groupe a pris une série de mesures d'urgence dès l'annonce du confinement en France afin d'assurer au mieux la poursuite de ses activités dans le respect de la sécurité de ses salariés, le maintien de sa solidité financière et la préservation de ses besoins en liquidité.

Le Groupe a également contribué aux efforts de solidarité nationale en abandonnant ses créances de loyers portant sur le deuxième trimestre et sur le mois de novembre principalement au profit des TPE fermées par décret, au pic de la crise en avril 2020, en réduisant le montant du dividende 2019 au minimum de distribution imposé par le régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) auquel la Société est assujettie, ou encore par la signature d'une ligne de crédit revolving solidaire de 150,0 millions d'euros : sur la durée de la ligne de crédit, jusqu'à 0,3 million d'euros seront ainsi versés par la Société à l'Institut Pasteur pour soutenir les programmes de recherche sur la Covid-19, et notamment la recherche d'un candidat vaccin.

Au 31 décembre 2020, la structure financière du Groupe et sa liquidité restent très solides :

- les tests de dépréciation réalisés les immeubles de placement et les *goodwills* n'ont pas entraîné la comptabilisation de perte de valeur significative (cf. sections spécifiques sur les tests de perte de valeur du goodwill de l'activité de Promotion Logement et des immeubles de placement des activités Foncières ci-dessous) ;
- dans un environnement de marché plus incertain, les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier des activités Foncières ont augmenté de 126,7 millions d'euros (cf. note 5.3.1) ;
- le Groupe n'a pas eu recours aux mesures de financement d'urgence mises à disposition par le Gouvernement et a pu renégocier et renforcer ses lignes de crédit arrivant à échéance à des conditions financières avantageuses et sous un format plus responsable avec notamment la signature de sa première ligne de crédit « sustainable » pour 300,0 millions d'euros en avril 2020 et la première émission

d'un *Social Bond* de 600,0 millions d'euros pour Icade Santé (cf. note 2.3 pour plus de détails). En outre, le Groupe a renégocié le plafond de son *covenant LTV (Loan-to-Value)* bancaire en le rehaussant fin 2020 à 60 % (précédemment 52 %) par avenants aux contrats avec l'ensemble des prêteurs bancaires et placement privé de la Société ;

- la trésorerie nette des découverts bancaires s'élève à 1 087,0 millions d'euros, témoignant de la solidité financière du Groupe ;
- le Groupe a octroyé à certains de ses locataires des reports d'échéance (report de terme à échoir à terme échu) des loyers du deuxième trimestre.

Les effets de la crise de la Covid-19 sur le résultat consolidé du Groupe au 31 décembre 2020 se sont élevés à 55,8 millions d'euros (avant impôts) et les principaux éléments constitutifs pour chacune des activités du Groupe sont détaillés ci-dessous. Il est précisé que les estimations retenues ont été réalisées conformément à la note 1.3.2 « Recours à des jugements et estimations ».

2.1.1. Activité de Promotion

L'activité de Promotion immobilière a été impactée par les effets sanitaires et économiques de la crise de la Covid-19 :

- Les mesures gouvernementales prises lors du premier confinement ont entraîné l'arrêt de plus de 90 % de ses chantiers de mi-mars à mi-mai 2020. Ces derniers ont repris progressivement à partir de mi-mai dans le respect des mesures de protection des salariés préconisées notamment dans le guide de sécurité sanitaire dédié aux entreprises du BTP.

Pour faire face à cette situation, le Groupe a mis en œuvre le dispositif d'activité partielle pour une partie importante de l'effectif de son activité de Promotion jusqu'à la fin du mois de mai 2020. En revanche, comme les chantiers ont pu se poursuivre lors du reconfinement en novembre, le Groupe n'a pas eu recours au dispositif d'activité partielle sur cette période.

- Le rythme de commercialisation des programmes immobiliers du Groupe a également été ralenti pendant la période de confinement et de reconfinement mais le Groupe a su en limiter les effets négatifs en accélérant le déploiement de ses solutions de réservation digitales.

Ces éléments ont de ce fait impacté négativement la reconnaissance à l'avancement du chiffre d'affaires et des marges de l'activité de Promotion.

Les principaux effets de la crise de la Covid-19 sur les coûts au 31 décembre 2020 de l'activité de Promotion sont décrits ci-dessous :

- coûts additionnels des chantiers et impact sur la mesure de l'avancement du chiffre d'affaires et des marges :

Le Groupe a mené des travaux d'analyses et d'identification des coûts additionnels générés par la crise de la Covid-19. Ils ont été estimés au 31 décembre 2020 à 8,5 millions d'euros et n'ont pas été intégrés dans les coûts des travaux retenus pour déterminer le degré d'avancement des chantiers ayant servi à la reconnaissance du chiffre d'affaires selon la méthode des coûts engagés. Ils ont été directement reconnus en charges de la période, conformément à la norme IFRS 15.

Ces coûts sont appréhendés comme des coûts d'inefficience générés par la crise de la Covid-19 dont notamment, les coûts de surveillance ou de gardiennage des chantiers arrêtés, les dépenses directement liées à l'arrêt et à la remise en route des chantiers, les achats de matériels complémentaires et les coûts liés aux mesures sanitaires ;

- recours au dispositif d'activité partielle et impact sur les charges de personnel :

Le Groupe, considéré comme le bénéficiaire de l'indemnisation liée au dispositif d'activité partielle mise en place par l'État lors du premier confinement, a fait le choix de présenter cette subvention au sens de la norme IAS 20 en diminution des charges de personnel. Le produit reçu par le Groupe au titre de l'activité partielle s'élève à 0,7 million d'euros. Le coût supporté par le Groupe au titre de l'activité partielle s'élève à 0,3 million d'euros sur 2020 ;

- évaluation des stocks, des créances et des actifs sur contrat :

Le Groupe a procédé à une analyse de la valeur recouvrable au 31 décembre 2020 des stocks, des créances clients et des actifs sur contrat de son activité de Promotion sur la base des informations disponibles à cette date, et une dépréciation sur les stocks impactés par les effets de la crise de la Covid-19 a été comptabilisée dans le compte de résultat consolidé pour un montant de 4,3 millions d'euros ;

- test de dépréciation du goodwill du pôle Logement de la Promotion immobilière :

Le Groupe a réalisé au 31 décembre 2020 le test annuel de dépréciation du goodwill attaché à l'unité génératrice de trésorerie du pôle Logement de la Promotion (42 millions d'euros) en application de la norme IAS 36. Ce test de dépréciation consiste à comparer la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie à sa valeur nette comptable. La valeur recouvrable est définie par la norme IAS 36 comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »). Au 31 décembre 2020, la valeur recouvrable de l'unité génératrice du pôle Logement de la Promotion, déterminée sur la base d'une expertise indépendante, est supérieure à la valeur nette comptable. En conséquence, le goodwill affecté au pôle Logement de la Promotion n'a pas été déprécié (cf. note 9.1.1).

2.1.2. Activités Foncières Tertiaire et Santé

De par leurs typologies d'actifs, les Foncières Tertiaire et Santé n'ont, à ce stade, pas enregistré d'impact significatif sur leurs revenus locatifs de la période.

Les principaux effets de la crise de la Covid-19 sur le compte de résultat et la situation financière au 31 décembre 2020 des activités de Foncières sont décrits ci-après :

- créances locataires :

Contribuant à l'effort de solidarité nationale, le Groupe a abandonné ses créances de loyers du deuxième trimestre et du mois de novembre notamment au profit des TPE ou suite à des mesures gouvernementales, par exemple, les fermetures d'établissements ordonnées par décret.

Le Groupe a par ailleurs souhaité accompagner ses locataires particulièrement impactés par cette crise de par leur secteur d'activité (aéronautique, événementiel et hôtellerie...) en acceptant une renégociation des baux qui s'est traduite dans la plupart des cas par l'abandon d'un trimestre de loyer avec en contrepartie un allongement

de la durée résiduelle des baux. Ces concessions octroyées aux locataires ont été comptabilisées comme une modification de contrat conformément à la norme IFRS 16. Au 31 décembre 2020, le Groupe poursuit ses échanges avec certains de ses locataires. Les incidences des discussions en cours ne seront connues qu'en 2021 compte tenu de la nature et de la durée de ces négociations.

L'ensemble de ces mesures d'accompagnement ont impacté le résultat consolidé de l'exercice 2020 pour un montant de 5,2 millions d'euros.

Le Groupe a également octroyé à certains de ses locataires des reports d'échéance (report de terme à échoir à terme échu) des loyers du deuxième trimestre 2020 et a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de crédit et déprécier, le cas échéant, les créances des locataires sur lesquelles pèse un risque de non-recouvrement. Ce dernier est relativement limité puisque 50 % des locataires et 70 % des revenus locatifs sont constitués de grandes entreprises (indice CAC 40 et SBF 120) et d'administrations publiques, en ce compris les créanciers ayant bénéficié d'un report d'échéance, pour lesquelles aucun risque de défaillance n'a été identifié au 31 décembre 2020.

- évaluation des immeubles de placement :

Comme pour chaque clôture, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation externe réalisée par des experts immobiliers indépendants selon les méthodologies et le contexte de marché tels que décrits dans la note 5.2. Les effets de la crise de la Covid-19 sur l'évaluation des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire se sont traduits par une dépréciation de 37 millions d'euros des actifs au 31 décembre 2020.

2.2. Investissements et cessions réalisés

Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice.

2.2.1. Foncière Tertiaire

Les investissements de l'exercice pour un montant de 278,6 millions d'euros ont principalement porté sur les opérations en développement en région parisienne et les opérations de VEFA à Lyon et Toulouse.

2.2.2. Foncière Santé

Le montant total des investissements sur la Foncière Santé s'élève à 324,5 millions d'euros dont 150,2 millions d'euros à l'international et 174,3 millions d'euros en France.

En Allemagne, les investissements sont relatifs à la signature, au troisième trimestre, d'un partenariat entre la Foncière Santé et Orpea portant sur l'acquisition d'un portefeuille immobilier de neuf établissements de long séjour pour un montant de total de 145 millions d'euros droits inclus (huit sont situés en Allemagne et un en France).

Au 31 décembre 2020, cette opération est partiellement réalisée avec l'acquisition définitive de sept établissements en Allemagne pour 106,6 millions d'euros. La finalisation de l'acquisition de l'établissement restant est prévue au premier semestre 2021.

Orpea, qui a assuré le développement de la plupart de ces établissements, deviendra locataire et continuera d'assurer l'exploitation de ces établissements.

En Italie, les investissements s'élevant à 42,8 millions d'euros sont détaillés dans la note 5.1.1. En outre, au quatrième trimestre 2020, la Foncière Santé a acquis auprès de Lagune International, un portefeuille immobilier de maisons de retraite en Italie du Nord, entièrement loué ou pré-loué dans le cadre de baux d'une durée initiale de 18 ans ferme, pour un montant total de 130 millions d'euros droits inclus. Ce portefeuille immobilier est constitué de sept projets de maisons de

retraite médicalisées à construire. Dans le cadre de cet accord, au 31 décembre 2020, une maison de retraite médicalisée exploitée par le groupe Gheron a été acquise pour un montant de 14,4 millions d'euros.

En France, le total des investissements de la période s'élève à 174,3 millions d'euros avec notamment la poursuite des partenariats avec Korian et Orpea.

2.2.3. Promotion

Le 29 décembre 2020, le Groupe a finalisé l'acquisition d'Ad Vitam, société de promotion immobilière spécialisée en logements et bureaux, basée à Montpellier, pour 5,6 millions d'euros. Avec cette acquisition, le Groupe ambitionne de développer la marque Ad Vitam by Icade qui sera centrée sur la réalisation de campus d'entreprises dédiés à la « soft industrie » et à forte valeur ajoutée environnementale et énergétique.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

L'année 2020 a été marquée par la mise en place d'un financement innovant avec :

- une première émission obligataire « sociale » (*Social Bond*) par sa filiale Icade Santé d'un montant de 600,0 millions d'euros, à échéance 2030, avec un coupon fixe de 1,375 %. Les fonds issus de cette émission refinanceront des acquisitions ou des projets localisés en France qui revêtent par essence un impact social positif : l'accès aux soins pour tous.

Par ailleurs, le Groupe a sécurisé ses financements en procédant :

- au renouvellement de ses lignes de *back-up* en signant notamment le 21 avril 2020 une nouvelle ligne de crédit *green* de 300,0 millions d'euros sur une durée de sept ans, en remplacement de lignes arrivant à échéance en 2020 pour 290,0 millions d'euros. Les conditions financières attractives et novatrices de cette première ligne de crédit *green* sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025, mesuré annuellement ;

- au renforcement de ses lignes de crédit avec notamment la signature d'un crédit *revolving* solidaire de 150,0 millions d'euros à cinq ans avec Crédit Agricole CIB et Crédit Agricole d'Île-de-France comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de leur rémunération par les deux banques et un abondement de même montant par Icade, au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

Au 31 décembre 2020, ces nouvelles lignes n'ont pas été tirées.

Une revue complète est fournie dans la note 6 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.4. Distribution de dividendes

Tenant compte des appels du Gouvernement liés au contexte d'urgence sanitaire et soucieux d'adopter une attitude responsable, le conseil d'administration de la Société du 1^{er} avril 2020, a décidé d'ajuster à la baisse le montant du dividende 2019 adopté par l'assemblée générale du 24 avril 2020.

Le dividende a ainsi été ramené à la hauteur des obligations de distribution SIIC de la Société, soit un dividende total de 4,01 euros par action, à comparer aux 4,81 euros par action initialement proposés.

Les modalités de versement du dividende distribuable en 2020 au titre des résultats de l'exercice 2019 par la Société aux actionnaires ont été les suivantes :

- une première distribution sous forme d'acompte sur dividendes de 2,41 euros par action en mars 2020 pour un montant de 178,2 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- une seconde distribution pour le solde, soit 1,60 euro par action, en juillet 2020 pour un montant de 118,3 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

Une analyse est fournie dans la note 7 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe en 2020.

Note 3. Périmètre de consolidation

Principes comptables

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

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

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

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

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ou le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. *La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.*

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut *a minima* une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

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

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* – au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses – et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100 %, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne

donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* complet ;

- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun *goodwill* n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* partiel.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du *goodwill*. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

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

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

Activités abandonnées

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

L'évolution du périmètre de consolidation sur l'exercice provient des prises ou des cessions de participations et des créations ainsi que des dissolutions d'entités juridiques sur la période, principalement dans les métiers de la Foncière Santé et de la Promotion.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

La contribution des sociétés acquises en 2020 au chiffre d'affaires et au résultat net du Groupe est non significative, pour les périodes allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine.

3.1. Foncière Santé

Les principales variations du périmètre du métier Foncière Santé ont concerné des prises de participations issues du partenariat noué avec Orpea détaillé au paragraphe 2.2.2, qui a conduit à la prise de participation dans trois entités en Allemagne. L'OPPCI IHE a ainsi acquis 51,0 % de la SAS Oresc 7, 89,9 % de la SAS Oresc 8 et 51,0 % de la SAS Oresc 12.

3.2. Promotion

Le Groupe a acquis le 29 décembre 2020 un promoteur régional opérant à Montpellier : le groupe Ad Vitam, constitué de plusieurs entités juridiques. Cette acquisition répondant à la définition d'une activité

selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3 a été comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée. Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de ce sous-groupe.

À la date de prise de contrôle, la juste valeur de l'actif net réévalué part du Groupe de l'ensemble acquis est estimé à 5,6 millions d'euros. En conséquence, au 31 décembre 2020, aucun *goodwill* n'a été comptabilisé. Néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

Le groupe acquis est consolidé selon la méthode de l'intégration globale dans les états financiers consolidés du groupe Icade à compter de sa date d'acquisition soit au 29 décembre 2020.

Outre cette acquisition, diverses créations et dissolutions d'entités listées en note 13.5 sont intervenues dans le métier de la Promotion au cours de l'exercice 2020.

Note 4. Information sectorielle

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Le Groupe est structuré en fonction de ses trois métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces trois métiers, qui correspondent aux trois secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- ▣ l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ▣ l'activité de **Foncière Santé** qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la

propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;

- ▣ l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire.

La colonne **Inter-métiers et autres** comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
CHIFFRE D'AFFAIRES	403,3	395,5	301,4	270,2	752,4	902,1	(17,0)	(44,9)	1 440,2	1 522,9
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	309,0	305,7	277,3	247,2	(6,4)	44,8	(6,2)	(11,7)	573,7	586,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	50,4	297,5	142,0	119,1	(5,8)	39,7	(2,6)	(5,4)	184,0	450,9
RÉSULTAT FINANCIER	(49,2)	(67,5)	(61,5)	(34,5)	(8,1)	(5,2)	0,2	0,2	(118,6)	(107,0)
RÉSULTAT NET	(0,7)	228,6	76,3	81,9	(12,9)	30,3	0,7	(2,7)	63,4	338,2
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	3,2	(0,5)	32,4	35,6	3,6	2,9	-	-	39,2	38,0
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	(3,8)	229,1	43,9	46,3	(16,5)	27,5	0,7	(2,7)	24,2	300,2

En 2020, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 98,8 % en France (99,9 % en 2019), à 0,9 % en Allemagne et à 0,2 % en Italie.

Le chiffre d'affaires à l'international, réalisé exclusivement par la Foncière Santé, représente 5,6 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2020 de ce métier.

4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	6 023,8	5 991,0	3 983,0	3 791,1	-	-	(20,9)	(21,4)	9 985,9	9 760,7
Autres actifs	3 430,2	3 407,8	(701,4)	(696,4)	1 188,6	1 407,4	(1 085,5)	(1 366,0)	2 831,8	2 752,8
TOTAL DES ACTIFS	9 454,0	9 398,8	3 281,6	3 094,7	1 188,6	1 407,4	(1 106,4)	(1 387,4)	12 817,7	12 513,5
Capitaux propres, part du Groupe	2 936,8	3 154,2	(136,0)	(53,0)	83,3	101,9	(27,6)	(34,3)	2 856,5	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	93,9	99,6	796,9	824,9	4,1	1,6	-	-	894,9	926,1
Dettes financières	5 862,6	5 574,7	2 478,3	2 189,7	376,0	395,3	(1 053,2)	(1 321,6)	7 663,8	6 838,0
Autres passifs	560,7	570,3	142,4	133,1	725,2	908,6	(25,6)	(31,5)	1 402,5	1 580,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 454,0	9 398,8	3 281,6	3 094,7	1 188,6	1 407,4	(1 106,4)	(1 387,4)	12 817,7	12 513,5

4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Flux de trésorerie :										
■ acquisitions	(308,1)	(494,5)	(222,4)	(279,7)	(0,1)	(11,8)	-	-	(530,6)	(785,9)
■ cessions	4,6	705,5	0,2	18,3	19,7	-	-	-	24,6	723,8

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

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 5.3.2).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles 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, et 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.

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 de l'immeuble de placement est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Établissements de santé	Autres actifs ^(a)
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	80	15-50
Gros œuvre, structure	100	60	80	30-50
Structures extérieures	30	30	20-40	20-25
Installations générales et techniques	20-25	10-25	20-35	10-25
Agencements intérieurs	10-15	10-15	10-20	10-25
Équipements spécifiques	10-30	10-30	20-35	10-25

(a) Les autres actifs comprennent les hôtels, les logements et les locaux d'activité.

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.

Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 5.2.

Les justes valeurs présentées en note 5.3 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux détenus en vue de leur vente dont les justes valeurs retenues sont définies en note 5.1.2.

Coûts d'emprunt

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.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

- Le poste « Immeubles de placement » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée raisonnablement certaine de location correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immeubles de placement

Conformément à la norme IAS 36, les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Le test est réalisé individuellement pour chaque ensemble immobilier en considérant la valeur nette comptable positionnée en Immeubles de placement minorée, le cas échéant, de la dette de location afférente aux baux à construction. Dans le cas où cette valeur nette comptable individuelle devient supérieure à la valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 5.2).

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.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées au cours des exercices précédents sont reprises. Cette reprise est limitée à la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés dans le cas où la base amortissable et le plan d'amortissement auraient été révisés.

Bien que réalisée par des experts indépendants, la valorisation d'un ensemble 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 ensemble immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle

ou totale lors de l'arrêté suivant, le Groupe ne constate une perte de valeur dans les comptes consolidés que lorsque la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif individuel soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée correspond à la totalité de la moins-value latente.

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

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

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 5.3. Les investissements réalisés en 2020 s'élèvent à 603,0 millions d'euros, portant le patrimoine immobilier des Foncières à 10 123,2 millions d'euros :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Travaux, acquisitions et effets de variations de périmètre ^(a)	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Autres mouvements ^(b)	31/12/2020
Foncière Tertiaire	6 123,5	278,6	(1,4)	(217,1)	(37,2)	(2,9)	6 143,5
Dont bureaux	4 561,0	219,9	(1,2)	(147,2)	(4,6)	(1,4)	4 626,6
Dont parcs d'affaires	1 260,7	57,8	0,0	(55,7)	(26,5)	(0,5)	1 235,9
Dont autres actifs	301,8	0,9	(0,2)	(14,2)	(6,2)	(1,0)	281,1
Foncière Santé	3 789,2	324,5	(0,2)	(130,7)	(3,1)	0,0	3 979,7
TOTAL PATRIMOINE	9 912,7	603,0	(1,6)	(347,8)	(40,3)	(2,8)	10 123,2
Typologie des actifs composant le patrimoine							
Immeubles de placement :							
■ Foncières intégrées globalement	9 760,7	600,2	(0,8)	(340,1)	(34,1)	0,0	9 985,9
■ Foncières mises en équivalence ^(c)	114,0	4,6	(0,9)	(7,7)	(6,2)	0,0	103,9
Immeubles destinés à être cédés	-	-	0,0	-	-	(0,0)	-
Créances financières et autres actifs	78,4	-	-	-	-	(1,6)	76,8
Passifs attachés aux immeubles de placement ^(d)	(40,4)	(1,8)	-	-	-	(1,2)	(43,4)
TOTAL PATRIMOINE	9 912,7	603,0	(1,6)	(347,8)	(40,3)	(2,8)	10 123,2

(a) Dont frais financiers activés pour 6,8 millions d'euros.

(b) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et aux remboursements des dettes de location.

(c) La valeur des immeubles de placement des foncières mises en équivalence est présentée en quote-part de détention.

(d) Les dettes de location portant sur les baux à construction constituent les principaux passifs attachés aux immeubles de placement.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 278,6 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- les immeubles en VEFA Futur Way et Latécoère à hauteur de 37,8 millions d'euros ;
- les projets en développement pour 167,9 millions d'euros, dont 68,0 millions d'euros investis dans le projet Origine à Nanterre (92000) et 32,8 millions dans la restructuration de l'immeuble Fresk à Paris (75015). La livraison de ces actifs est prévue en 2021 ;
- le solde des investissements regroupant les capex et autres, soit 72,9 millions d'euros, est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés dans le cadre des négociations avec les locataires.

Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 324,5 millions d'euros au cours de la période.

En France ils s'élèvent à 174,3 millions d'euros et concernent principalement :

- l'acquisition le 21 juillet 2020 d'un Ehpad situé à Marseille pour une valeur de 22,6 millions d'euros dans le cadre de la signature avec Orpea de promesses portant sur l'acquisition d'un portefeuille immobilier en France et en Allemagne ;
- l'acquisition le 5 novembre 2020 de la polyclinique Navarre à Pau pour un montant de 36,2 millions d'euros ;
- l'acquisition le 19 décembre 2020 de quatre Ehpads auprès de Korian pour une valeur de 33,6 millions d'euros dans le prolongement du partenariat débuté en 2017.

Les investissements réalisés au titre du développement s'élèvent à 49,9 millions d'euros sur l'exercice et sont attachés aux opérations suivantes :

- le projet de construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne dont la livraison est prévue au deuxième trimestre 2021 pour un montant de 14,1 millions d'euros ;
- l'extension de la polyclinique du parc à Caen à hauteur de 7,8 millions d'euros ;

- 6,3 millions d'euros au titre de la VEFA de la clinique des Joncs Marins à Le Perreux-sur-Marne ;
- le projet de construction du pôle Santé Lunellois pour un montant de 6,1 millions d'euros ;
- les autres projets de développement totalisent quant à eux 15,7 millions d'euros.

Le solde (travaux et autres investissements) sur l'exercice s'est élevé à 24,5 millions d'euros dont 11,4 millions d'euros au titre des capex d'exploitation.

À l'international les investissements atteignent 150,2 millions d'euros et portent principalement sur les opérations suivantes :

- l'acquisition au deuxième trimestre de la RSA Debouchè pour 20,9 millions d'euros ;
- l'acquisition au troisième trimestre de sept Ehpads situés en Allemagne pour une valeur de 106,6 millions d'euros dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un total de neuf établissements de santé en France et en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea ;
- l'acquisition au quatrième trimestre d'une maison de retraite médicalisée exploitée par le groupe Gheron pour un montant de 14,4 millions d'euros. Cette acquisition s'intègre à la promesse d'achat d'un portefeuille immobilier composé de sept établissements de santé en Italie du Nord qu'Orpea a signé auprès de Lagune International pour un montant total de 130 millions d'euros droits inclus.

Les **cessions** pour un prix 4,8 millions d'euros au cours de la période, dont 4,6 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire et 0,2 million d'euros sur la Foncière Santé, ont dégagé une plus-value nette de 4,1 millions d'euros.

Ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement

Dans l'état de la situation financière consolidée, les immeubles de placement sont composés des immeubles détenus en propre par la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé ainsi que des immeubles détenus par voie de crédit-bail et des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction en application de la norme IFRS 16.

La ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement est la suivante :

(en millions d'euros)	Immeubles en propre	Immeubles en crédit-bail	Droit d'utilisation	Total
Valeur brute	11 356,8	535,9	31,3	11 923,9
Amortissements	(1 981,1)	(78,6)	(1,2)	(2 060,9)
Pertes de valeur	(102,4)	-	-	(102,4)
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2019	9 273,3	457,3	30,1	9 760,7
Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre	557,0	41,4	1,8	600,2
Cessions	(0,8)	-	-	(0,8)
Dotations nettes aux amortissements	(325,1)	(13,8)	(1,3)	(340,1)
Dotations nettes des pertes de valeur	(34,1)	-	-	(34,1)
Levées d'option	(19,8)	19,8	0,0	0,0
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2020	9 450,5	504,8	30,6	9 985,9
Dont valeur brute	11 889,8	595,5	33,1	12 518,4
Dont amortissements	(2 306,5)	(90,7)	(2,5)	(2 399,7)
Dont pertes de valeur	(132,9)	-	-	(132,9)

5.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, 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 ; et si
- ▣ sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués à la valeur la plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à leur vente.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	-	9,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	3,1	6,3

Au 31 décembre 2019, les actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente qui ont fait l'objet d'une cession en 2020. Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

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

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'Afrexim (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

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

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

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

- ▣ la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ▣ le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;

- ▣ au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

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

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

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

Les immeubles de bureaux en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire, le parc commercial de Fresnes et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de capex est supérieur à 10 millions d'euros.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement). À noter que, dans le cadre de la crise sanitaire de la Covid-19, les visites initialement programmées entre mars et juin 2020 ont exceptionnellement été repoussées au deuxième semestre 2020 et que la visite de certains Ehpad a dû être limitée à une visite extérieure de l'établissement.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2020, à l'exception néanmoins :

- ▣ des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ;
- ▣ des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (PPP) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable dans la juste valeur du patrimoine immobilier publiée par le Groupe (voir note 5.3.1) ;
- ▣ des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'assets managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des *business plans* établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché dans un contexte de crise sanitaire et économique.

À la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés à l'exception du portefeuille des hôtels.

Concernant le portefeuille des hôtels (moins de 1 % du patrimoine du Groupe), sans remettre en cause la fiabilité des évaluations, les experts ont inclus une clause d'« incertitudes matérielles d'évaluation », qui a pour objectif d'apporter de la clarté et de la transparence sur le fait que, dans les circonstances actuelles, il existe moins de certitude sur leurs évaluations que ce ne serait le cas en période normale.

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du revenu net et l'actualisation des flux de trésorerie), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

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

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

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et pour la réalisation des tests de dépréciation des actifs immobiliers. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

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

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le Parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Le Groupe valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit la construction nette de 230 000 m² de surface et se compose d'une construction totale de 340 000 m² de bureaux *premium*, *medium* et *mixtes* (respectivement 142 000 m², 55 000 m² et 143 000 m²) à des endroits stratégiques pour le développement du Parc et d'une destruction de près de 110 000 m² des bâtiments les plus obsolètes.

La méthode se fonde sur :

- les règles d'urbanisme applicables ;
- la capacité d'absorption estimée ;
- le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement) ;
- le plan de redéveloppement du site à échéances 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 30 300 m² au titre des cinq premières années, 52 100 m² de 5 à 10 ans, 64 700 m² de 10 à 15 ans, 38 400 m² de 15 à 20 ans et 44 100 m² de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du Parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 17 %, comprenant une marge promoteur de 8 %. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (deuxième/troisième couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 ans prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 4,25 %, 6,25 %, 7,25 %, 8,25 % et 9,25 %.

Ce plan de redéveloppement, auquel s'ajoutent des terrains nus, constitue un ensemble de réserves foncières valorisé à 53,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 sur le Parc de Rungis.

De plus, le Groupe identifie, sur l'ensemble de son portefeuille tertiaire, des surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. La valorisation de ces surfaces s'élève à 29,9 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle précommercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Portefeuille de la Foncière Santé

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

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

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

concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe. À noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (*I-Kost*) dans la détermination de la valeur locative.

5.2.3. 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)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,5 %	3,3 % - 7 %	3,2 % - 7,5 %	225 € - 925 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,5 %	4,5 % - 6,5 %	4,2 % - 6,9 %	260 € - 470 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,5 %	4,5 % - 5,3 %	4,0 % - 4,9 %	410 € - 510 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,1 % - 5,5 %	4,1 % - 6 %	4,2 % - 5,6 %	260 € - 370 €
Province	Capitalisation et DCF	4,4 % - 8,8 %	3,8 % - 9 %	3,5 % - 7,9 %	125 € - 275 €
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	4,3 % - 9,5 %	4,4 % - 9 %		115 € - 330 €
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 12 %	5,5 % - 12 %		50 € - 280 €
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	NA	NA	4,8 % - 6,4 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	6,1 % - 7,7 %	6,3 % - 13 %	6,5 % - 13,3 %	115 € - 265 €
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	NA	11 % - 13 %	50 € - 70 €
Logements	Comparaison	NA	NA	NA	NA
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,9 % - 6,8 %	4,8 % - 6,7 %	4,5 % - 6,2 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 8,6 %	4,4 % - 8,3 %	4,2 % - 7,6 %	(a)
International	DCF	4,2 % - 8,0 %	3,7 % - 7,5 %	NA	(a)

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

5.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

5.3.1. Plus-value latente du patrimoine

Les plus-values latentes s'établissent à 4 554,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une hausse de 126,7 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent :

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019			Évolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente
Immeubles de placement ^(a)	14 466,0	9 942,5	4 523,5	14 118,0	9 720,3	4 397,6	348,1	222,2	125,9
Créances financières et autres actifs	83,1	76,8	6,3	84,7	78,4	6,3	(1,6)	(1,6)	0,0
Patrimoine en intégration globale	14 549,1	10 019,3	4 529,8	14 202,7	9 798,7	4 404,0	346,4	220,6	125,9
Immeubles de placement des sociétés mises en équivalence	128,3	103,9	24,4	137,7	114,0	23,7	(9,3)	(10,1)	0,8
TOTAL PATRIMOINE	14 677,5	10 123,2	4 554,3	14 340,4	9 912,7	4 427,6	337,1	210,5	126,7
Répartition du patrimoine :									
Bureaux	6 899,6	4 626,6	2 273,1	6 891,0	4 561,0	2 330,0	8,6	65,6	(56,9)
Parcs d'affaires	1 766,4	1 235,9	530,5	1 793,4	1 260,7	532,7	(26,9)	(24,8)	(2,1)
Autres actifs	356,6	281,1	75,6	369,8	301,8	68,0	(13,1)	(20,7)	7,6
Foncière Tertiaire	9 022,7	6 143,5	2 879,2	9 054,2	6 123,5	2 930,6	(31,5)	20,0	(51,5)
Foncière Santé	5 654,8	3 979,7	1 675,1	5 286,2	3 789,2	1 497,0	368,6	190,5	178,1
TOTAL PATRIMOINE	14 677,5	10 123,2	4 554,3	14 340,4	9 912,7	4 427,6	337,1	210,5	126,7

(a) Immeubles de placement et passifs qui y sont attachés.

5.3.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

L'effet sur le résultat des pertes de valeur est présenté sur la ligne « Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants » du compte de résultat consolidé.

En 2020, les pertes de valeur nettes relatives aux immeubles de placement détenus par les sociétés du Groupe intégrées globalement s'élèvent à 34,1 millions d'euros et se décomposent en une perte de valeur de 39,0 millions d'euros et une reprise de valeur de 4,9 millions d'euros.

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

La sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs comprises entre -5,00 % et + 5,00 % sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros, valeurs nettes comptables à 100 %)	Variation des justes valeurs du patrimoine expertisé			
	(5,00) %	(2,50) %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
Bureaux				
La Défense/Péri-Défense	(19,6)	(9,5)	2,3	4,6
Autre Croissant Ouest	(6,8)	-	-	-
Province	(1,9)	(1,0)	1,0	4,0
TOTAL BUREAUX	(28,3)	(10,5)	3,2	8,5
Parcs d'affaires				
Deuxième couronne	(35,4)	(17,7)	17,7	35,4
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(35,4)	(17,7)	17,7	35,4
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	(63,7)	(28,2)	20,9	43,9
Autres actifs	(2,3)	(1,2)	1,2	2,3
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(66,0)	(29,3)	22,1	46,2
Santé				
Province	(16,7)	(2,9)	0,2	0,5
TOTAL SANTÉ FRANCE	(16,7)	(2,9)	0,2	0,5
Allemagne & Italie	(1,9)	(0,5)	-	-
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	(18,6)	(3,4)	0,2	0,5
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(84,6)	(32,7)	22,3	46,7

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

Dettes financières

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

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, 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 de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés 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 mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. *Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.*

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux fixe ou à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », 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 flux de trésorerie futurs, modèle Black and Scholes...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2020 et 2019 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations ^(d)	31/12/2020
		Émissions et souscriptions ^(c)	Remboursements ^(c)		
Emprunts obligataires	3 882,0	600,0	-	-	4 482,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 097,4	12,5	(139,2)	11,4	1 982,1
Dettes de crédit-bail	196,7	45,1	(21,6)	0,0	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	52,4	-	(2,5)	0,0	50,0
NEU Commercial Papers	441,0	736,0	(441,0)	-	736,0
TOTAL DES EMPRUNTS	6 669,5	1 393,6	(604,3)	11,4	7 470,2
Dettes rattachées à des participations	82,5	-	(21,3)	43,0	104,1
Découverts bancaires	104,0	-	-	(0,8)	103,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	6 855,9	1 393,6	(625,6)	53,6	7 677,5
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(18,0)	-	-	4,3	(13,7)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES^(a)	6 838,0	1 393,6	(625,6)	57,9	7 663,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	48,2	-	(1,1)	20,6	67,7
Actifs financiers ^(b)	(90,2)	(73,8)	-	39,4	(124,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(767,1)	-	-	(423,0)	(1 190,1)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	6 028,8	1 319,8	(626,7)	(305,1)	6 416,8

(a) Dont 1 311,8 millions de dettes financières courantes et 6 352,0 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus.

(c) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

(d) Les autres variations concernent essentiellement les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour 825,9 millions d'euros concerne essentiellement :

- la première émission obligataire « sociale » (*Social Bond*) par Icade santé d'un montant de 600,0 millions d'euros à échéance 2030, avec un coupon fixe de 1,375 % ;
- l'évolution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 295,0 millions d'euros ;

- l'amortissement naturel et les remboursements anticipés d'emprunts et des dettes de crédit-bail pour 151,9 millions d'euros ;
- les nouveaux tirages sur les lignes de crédit et crédit-bail pour 57,6 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 713,9 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 319,8 millions d'euros d'augmentation et 626,7 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de locations (8,0 millions d'euros).

6.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 7 677,5 millions d'euros au 31 décembre 2020. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan 31/12/2020	Courant		Non courant				Juste valeur 31/12/2020
		Part à moins de 1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunts obligataires	4 482,0	257,1	395,7	279,2	-	500,0	3 050,0	4 750,9
Emprunts auprès des établissements de crédit	757,0	5,0	5,4	4,8	13,2	2,6	726,1	839,7
Dettes de crédit-bail	91,1	14,2	8,2	8,4	8,6	15,1	36,6	100,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,2
Dettes rattachées à des participations	2,6	2,6	-	-	-	-	-	2,6
<i>NEU Commercial Papers</i>	736,0	736,0	-	-	-	-	-	736,0
DETTE À TAUX FIXE	6 068,8	1 014,9	409,3	292,4	21,9	517,7	3 812,7	6 429,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 225,1	45,4	21,0	69,7	455,8	168,3	464,9	1 249,5
Dettes de crédit-bail	129,1	19,7	8,1	43,7	18,4	11,7	27,5	131,7
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	36,9	57,0
Dettes rattachées à des participations	101,5	101,5	-	-	-	-	-	101,5
Découverts bancaires	103,2	103,2	-	-	-	-	-	103,2
DETTE À TAUX VARIABLE	1 608,7	272,4	31,6	116,0	476,8	182,6	529,4	1 643,0
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 677,5	1 287,3	440,9	408,4	498,7	700,3	4 342,1	8 072,4

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 5,9 ans au 31 décembre 2020 (6,4 ans au 31 décembre 2019).

Au 31 décembre 2020, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans et celle des couvertures associées est de 5,6 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2019	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2020
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux fixe 3,375 %	<i>In fine</i>	279,2	-	-	279,2
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux fixe 2,25 %	<i>In fine</i>	257,1	-	-	257,1
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux fixe 1,875 %	<i>In fine</i>	395,7	-	-	395,7
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	<i>In fine</i>	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5 %	<i>In fine</i>	600,0	-	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux fixe 1,625 %	<i>In fine</i>	600,0	-	-	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875 %	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375 %	<i>In fine</i>	-	600,0	-	600,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						3 882,0	600,0	-	4 482,0

6.1.3. Instruments dérivés

Présentation des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés passifs sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux *cash flow hedge* (CFH) pour un montant de 74,7 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2020
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = de (1) à (5) inclus
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(53,7)	-	-	0,2	(21,1)	(74,5)
Swaps de taux - payeur fixe	(53,7)	-	-	0,2	(21,1)	(74,5)
Instruments non qualifiés de couverture	(0,4)	-	-	0,3	-	(0,2)
Swaps de taux - payeur fixe	(0,4)	-	-	0,3	-	(0,2)
Options de taux	0,0	-	-	(0,0)	-	0,0
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(54,1)	-	-	0,5	(21,1)	(74,7)
Instruments dérivés : appels de marge	5,9	-	1,1	-	-	7,0
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	(48,2)	-	1,1	0,5	(21,1)	(67,7)
Dont instruments dérivés Actif	6,3	-	1,1	(0,2)	(0,1)	7,0
Dont instruments dérivés Passif	(54,4)	-	-	0,7	(21,0)	(74,7)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 67,7 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2020 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont part du Groupe	Dont part des participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2019	(45,6)	(34,8)	(10,8)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(21,1)	(17,2)	(3,9)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(1,0)	(0,7)	(0,3)
Autres éléments du résultat global	(22,1)	(18,0)	(4,1)
Autres mouvements	-	(0,4)	0,4
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020	(67,7)	(53,1)	(14,5)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2020 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020			
	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 de taux - payeur fixe	1 241,5	35,7	401,9	803,9
Options de taux - cap	35,5	5,2	30,3	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 276,9	40,9	432,2	803,9
Swaps de taux - payeur fixe	24,7	-	-	24,7
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	24,7	-	-	24,7
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	1 301,6	40,9	432,2	828,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2019	1 296,4	32,9	282,3	981,2

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;

- des autres produits et charges financiers (principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 118,6 millions d'euros pour l'exercice 2020, contre une charge nette de 107,0 millions d'euros pour l'exercice 2019.

(en millions d'euros)	2020	2019
Charges d'intérêts sur dettes financières	(102,3)	(94,8)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(12,3)	(12,4)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,5	1,6
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(113,1)	(105,5)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,8	1,7
Revenus des créances et des prêts	6,6	5,3
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,4	7,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(104,7)	(98,5)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	(1,9)	0,6
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,5	0,7
Commissions de non-utilisation	(7,2)	(7,0)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,5)	(18,1)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,3)	(2,3)
Autres produits et charges financiers ^(a)	(2,4)	17,5
Total des autres produits et charges financiers	(13,9)	(8,5)
RÉSULTAT FINANCIER	(118,6)	(107,0)

(a) Dont au 31 décembre 2019, une quote-part de résultat sur l'opération CNET pour 15,2 millions d'euros.

6.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :
Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de Bourse si applicable...);

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2020 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2020
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	23,8	0,0	-	(1,9)	-	0,3	22,2
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	23,8	0,0	-	(1,9)	-	0,3	22,2
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	48,4	40,2	(9,3)	-	-	(2,8)	76,5
Prêts	0,3	0,2	-	-	-	0,0	0,5
Comptes courants associés	17,7	-	-	-	-	2,7	20,4
Dépôts et cautionnements versés	8,2	24,2	(3,1)	-	(0,4)	0,8	29,6
Autres ^(b)	-	10,9	-	-	-	(0,0)	10,9
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	74,6	75,5	(12,4)	-	(0,4)	0,6	138,0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	98,5	75,5	(12,4)	(1,9)	(0,4)	0,9	160,2

(a) Les actifs financiers en juste valeur sont principalement composés des titres de participation non consolidés.

(b) Inclut les fonds bloqués issus des dépôts de garantie reçus.

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 74,2 millions d'euros au 31 décembre 2020. La part non courante de ces derniers s'élève à 73,6 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 71,6 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2020 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	76,5	75,8	0,7
Prêts	0,5	0,2	-
Dépôts et cautionnements versés	29,6	0,5	27,0
Comptes courants associés	20,4	20,4	-
Autres	10,9	-	0,0
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	138,0	97,0	27,7

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (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, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Équivalents de trésorerie (comptes à terme)	286,6	229,0
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	903,5	538,1
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1 190,1	767,1

6.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction corporate et financements, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du directeur des risques et du directeur financier du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

6.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à donner un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

La crise de la Covid-19, apparue au premier semestre 2020, a engendré des tensions sur les marchés financiers, impactant la liquidité des entreprises par la fermeture brusque du marché court terme des *NEU Commercial Papers* pendant deux semaines, une première historique sur ce support. L'intervention de la Banque centrale européenne via la Banque de France a permis au marché de se relancer progressivement. Au 31 décembre 2020, la liquidité et le volume d'opérations sur ce marché sont revenus à des niveaux d'avant-crise.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dettes comme l'illustre le tableau ci-dessous (passifs financiers hors contrats de construction et VEFA).

Pendant la crise, le pilotage quotidien de la liquidité du Groupe a été renforcé en maintenant une gestion soutenue de la trésorerie, des placements, de l'en-cours de NEU CP et de celui de lignes de crédit disponibles (RCF).

Le Groupe a conservé un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions, et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds. Dans le contexte de crise sur l'exercice 2020, le Groupe a souhaité renforcer cette capacité financière en accroissant ses lignes bancaires disponibles. Ainsi entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020, l'en-cours de lignes de crédit de type RCF a augmenté de 1 740 millions d'euros à 2 130 millions d'euros (+ 390 millions d'euros), totalement disponible au 31 décembre 2020. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirage des opérations de promotion lorsqu'elles ont été mises en place et qui sont affectées à des programmes spécifiques. Ce sont plus de cinq années de remboursement en capital et en intérêts qui sont ainsi sécurisées.

Pendant toute l'année 2020, le Groupe n'a pas eu recours à son en-cours de lignes de crédit qui reste donc totalement disponible.

Au 31 décembre 2020, la trésorerie du Groupe, nette de découverts bancaires, s'élève à 1 087 millions d'euros et le montant des *NEU Commercial Papers* est de 736 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2020										
	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 principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts			
Emprunts obligataires	257,1	71,5	674,9	126,7	500,0	100,5	3 050,0	119,7	4 482,0	418,5	4 900,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	50,4	21,3	100,9	41,1	639,8	38,2	1 191,0	85,2	1 982,1	185,8	2 167,9
Dettes de crédit-bail	33,9	3,3	68,3	5,2	53,8	3,6	64,2	2,5	220,2	14,6	234,8
Autres emprunts et dettes assimilées	2,5	0,9	5,2	1,7	5,4	1,5	36,9	4,6	50,0	8,7	58,7
<i>NEU Commercial Papers</i>	736,0	-	-	-	-	-	-	-	736,0	-	736,0
Dettes rattachées à des participations	104,1	-	-	-	-	-	-	-	104,1	-	104,1
Découverts bancaires	103,2	-	-	-	-	-	-	-	103,2	-	103,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 287,3	97,0	849,2	174,8	1 198,9	143,8	4 342,1	212,1	7 677,5	627,7	8 305,2
Instruments financiers dérivés	-	13,5	-	24,3	-	18,8	-	17,3	-	73,9	73,9
Dettes de location	8,0	2,1	13,1	3,9	8,1	3,5	29,3	35,0	58,5	44,5	103,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	506,1	-	10,5	-	-	-	-	-	516,6	-	516,6
TOTAL	1 801,4	112,7	872,8	203,0	1 207,0	166,0	4 371,3	264,4	8 252,6	746,1	8 998,6

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

6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d'audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

Pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Depuis maintenant cinq ans, dans des conditions de marché financier favorables aux emprunteurs avec des niveaux de taux historiquement bas, le Groupe a fait le choix d'une politique de gestion prudente avec des taux de couverture entre 96 % et 98 % de la dette globale.

(en millions d'euros)	31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	4 482,0	-	4 482,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	757,0	1 225,1	1 982,1
Dettes de crédit-bail	91,1	129,1	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	49,8	50,0
NEU Commercial Papers	736,0	-	736,0
Répartition des emprunts	6 066,2	1 404,0	7 470,2
<i>Répartition des emprunts (en %)</i>	81 %	19 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(a)	6.1.3	1 276,9	(1 276,9)
Répartition après couverture	7 343,2	127,0	7 470,2
Répartition après couverture (en %)	98 %	2 %	100 %

(a) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf. note 6.1.3).

Au 31 décembre 2020, la dette totale du Groupe, composée à 81 % de dette à taux fixe et à 19 % de dette à taux variable, est couverte à 98 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans, celle des couvertures associées est à 5,6 ans.

À noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations

de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 21,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	67,4	0,4
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(73,0)	(0,2)

Le contexte de la crise la Covid-19 n'est pas venu impacter ce risque, reculant même l'horizon estimé par les marchés d'une éventuelle remontée des taux d'intérêt.

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien, et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une politique de

contrepartie bancaire pilotée par la direction financière du Groupe. Le contexte de crise de la Covid-19 n'a pas mis en exergue de facteur spécifique sur ce risque.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. 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. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 23,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

		Covenants	31/12/2020
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	43,7 %
ICR	Minimum	> 2	5,38x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,04 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	14,7 Md€
Dettes des filiales Promotion/dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	1,6 %
Sûretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	8,3 %

(a) Environ 20 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 milliards d'euros, 7 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 73 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers – notions de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2020 les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2020, la Caisse des dépôts dispose de 39,32 % des droits de vote d'Icade SA et détient 39,04 % de son capital.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 43,7 % au 31 décembre 2020 (contre 42,0 % au 31 décembre 2019).

Le plafond de ce covenant a été rehaussé fin 2020 à 60 % (précédemment 52 %) par avenants aux contrats avec l'ensemble des prêteurs bancaires et placement privé de la Société.

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,38x sur l'exercice 2020 (5,84x en 2019). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses covenants bancaires.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2020 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2020
ACTIFS					
Actifs financiers	160,2	138,0	-	22,2	160,2
Instruments dérivés	7,0	7,0	-	-	7,0
Actifs sur contrats	125,9	125,9	-	-	125,9
Créances clients	319,9	319,9	-	-	319,9
Autres créances d'exploitation ^(a)	38,3	38,3	-	-	38,3
Équivalents de trésorerie	286,6	-	-	286,6	286,6
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	937,9	629,1	-	308,8	937,9
PASSIFS					
Dettes financières	7 663,8	7 663,8	-	-	8 072,4
Dettes de location	58,5	58,5	-	-	58,5
Autres passifs financiers	74,8	74,8	-	-	74,8
Instruments dérivés	74,7	(0,0)	74,5	0,2	74,7
Passifs sur contrats	43,8	43,8	-	-	43,8
Dettes fournisseurs	491,1	491,1	-	-	491,1
Autres dettes d'exploitation ^(a)	274,0	274,0	-	-	274,0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 680,6	8 605,9	74,5	0,2	9 089,1

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

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

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.

Au 31 décembre 2020, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ▣ d'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ▣ d'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;
- ▣ d'équivalents de trésorerie (niveau 1 de juste valeur).

Au 31 décembre 2020, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2020 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2020			Juste valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3	-	0,0	-	0,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5	-	-	22,2	22,2
Équivalents de trésorerie	6.1.6	286,6	-	-	286,6
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3	-	74,7	-	74,7

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2020, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2019 et est composé de 74 535 741 actions ordinaires représentant un capital de 113,6 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2020, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2020 et 2019.

Actionnaires	31/12/2020		31/12/2019	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts ^(a)	29 098 615	39,04 %	28 895 618	38,77 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(b)	14 188 442	19,04 %	14 137 510	18,97 %
Concert Icamap Investments S.à.r.l./GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians ^(c)	-	-	3 794 708	5,09 %
Public	30 515 556	40,94 %	26 948 876	36,16 %
Salariés	192 859	0,26 %	164 998	0,22 %
Autodétention	540 269	0,72 %	594 031	0,80 %
TOTAL	74 535 741	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Par courrier du 7 avril 2020, la Caisse des dépôts et consignations a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 39 % du capital et des droits de vote d'Icade.

(b) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2020.

(c) Par courrier reçu le 21 février 2020, le concert composé d'Icamap Investments S.à.r.l., GIC Private Limited et Future Fund Board of Guardians a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote d'Icade.

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2020 et 2019 au titre respectivement des résultats des exercices 2019 et 2018 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2020	2019
Versement aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent		
■ Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	296,5	287,5
■ Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	52,5
DIVIDENDE TOTAL	296,5	340,0

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2020 et 2019 au titre des résultats 2019 et 2018 s'élèvent respectivement à 4,01 euros et 4,60 euros.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
SITUATION À L'OUVERTURE	926,1	751,5
Variation de capital ^(a)	69,7	123,4
Rachat d'actions Icade Santé ^(b)	(56,6)	-
Autres mouvements	0,0	(0,0)
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(4,1)	(5,5)
Effets des variations de périmètre ^(c)	4,6	92,9
Résultat	39,2	38,0
Dividendes	(84,0)	(74,2)
SITUATION À LA CLÔTURE	894,9	926,1
Dont Foncière Santé	796,9	824,9
Dont Foncière Tertiaire	93,9	99,6
Dont Promotion	4,1	1,6

(a) Les variations de capital concernant les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, se rapportent principalement à Icade Santé (+ 37,5 millions d'euros en 2020 contre + 50,0 millions d'euros en 2019) et à l'OPPCI Icade Healthcare Europe (+ 33,6 millions d'euros en 2020 contre + 73,4 millions d'euros en 2019).

(b) Icade Santé, filiale d'Icade, a procédé au rachat de 2,51 % de ses propres actions auprès d'un de ses actionnaires minoritaires pour un montant de 79,7 millions d'euros dont 33,2 millions d'euros en part des participations ne donnant pas le contrôle. Consécutivement à cette opération, le pourcentage de détention des minoritaires dans Icade Santé a été ramené de 43,16 % à 41,70 % ce qui a généré un impact négatif de 23,3 millions d'euros en capitaux propres sur la part des participations ne donnant pas le contrôle.

(c) En 2019, les variations de périmètre sont principalement issues de la cession de 49 % de la SAS Tour Eqho.

7.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

(en millions d'euros)	31/12/2020				31/12/2019			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	405,8	1 646,5	-	2 052,2	406,7	1 622,4	-	2 029,1
Autres actifs	49,3	43,3	100,4	193,0	42,7	40,0	124,4	207,1
TOTAL DES ACTIFS	455,1	1 689,7	100,4	2 245,2	449,4	1 662,4	124,4	2 236,2
Dettes financières	341,4	835,9	36,5	1 213,8	328,8	780,6	48,2	1 157,6
Autres passifs	19,8	56,9	59,8	136,5	21,0	57,0	74,6	152,6
TOTAL DES PASSIFS	361,2	892,8	96,3	1 350,3	349,8	837,5	122,8	1 310,2
ACTIF NET	93,9	796,9	4,1	894,9	99,6	824,9	1,6	926,1

(en millions d'euros)	2020				2019			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	24,7	127,3	71,2	223,1	9,5	116,6	65,1	191,2
Excédent brut d'exploitation	22,6	117,1	4,8	144,5	8,5	106,7	4,2	119,4
Résultat opérationnel	8,2	60,1	4,8	73,1	2,0	51,6	4,2	57,8
Résultat financier	(4,9)	(26,0)	(1,0)	(31,8)	(2,6)	(14,9)	(0,9)	(18,4)
RÉSULTAT NET	3,2	32,4	3,6	39,2	(0,5)	35,6	2,9	38,0

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	2020	2019
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	122,6	79,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(106,0)	(261,0)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	57,8	330,7
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	74,4	149,5
Trésorerie nette à l'ouverture	175,6	50,4
Trésorerie nette à la clôture	250,0	199,8

7.4. Résultat par action

Principes comptables

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires 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 la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2020 et 2019 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2020	2019
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	21,1	297,7
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	3,2	2,5
Résultat net part du Groupe	24,2	300,2
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 535 741	74 535 741
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(594 392)	(605 039)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ^(a)	73 941 349	73 930 702
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	0,28 €	4,03 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	0,04 €	0,03 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	0,33 €	4,06 €

(a) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

7.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	2020	2019
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	21,1	297,7
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	3,2	2,5
Résultat net	24,2	300,2
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	73 941 349	73 930 702
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	51 257	81 573
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution ^(a)	73 992 606	74 012 275
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	0,28 €	4,02 €
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	0,04 €	0,03 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	0,33 €	4,06 €

(a) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites).

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

- des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière Tertiaire (loyers des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires) et Foncière Santé (loyers des établissements de santé) ;
- des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité Foncière Tertiaire (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

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 de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé.

Revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail

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, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

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

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce, y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	2020	2019
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 440,2	1 522,9
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
■ Foncière Tertiaire	377,0	371,6
■ Foncière Santé	301,4	270,2
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	731,7	882,0

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	2020	2019
Foncière Tertiaire	108,8	110,0
Foncière Santé	25,3	24,6
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	134,2	134,7

Concernant l'activité de Promotion, le carnet de commandes, incluant les coentreprises, s'élève à 1 451,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, dont 707,7 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- stocks et en-cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

(en millions d'euros)	2020	2019
Foncière Tertiaire	16,8	39,6
Foncière Santé	(5,4)	(0,9)
Promotion	173,1	(53,4)
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	184,6	(14,7)

L'amélioration du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2020 qui s'élève à 184,6 millions d'euros s'explique notamment par :

- une augmentation des créances clients de 19,2 millions d'euros compensée par une diminution des autres créances pour 28,5 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 2,2 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- une diminution des stocks, des créances clients et autres créances pour 359,3 millions d'euros compensée en partie par une diminution des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 186,2 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

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.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	121,9	434,9	22,8	579,5	0,8	580,4
Perte de valeur	(9,1)	(6,6)	(1,6)	(17,3)	-	(17,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2019	112,8	428,3	21,2	562,3	0,8	563,1
Valeur brute	103,9	379,0	14,2	497,1	0,8	497,9
Perte de valeur	(11,7)	(12,3)	(1,7)	(25,7)	(0,0)	(25,8)
VALEUR NETTE AU 31/12/2020	92,2	366,7	12,5	471,3	0,8	472,1

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2020
Contrats de construction (avances clients)	10,2	30,9	1,9	-	-	43,0
Avances, acomptes et avoirs à établir	1,9	(1,1)	-	-	-	0,8
PASSIFS SUR CONTRATS	12,1	29,8	1,9	-	-	43,8
Contrats de construction	327,3	(205,5)	4,1	-	-	125,9
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	327,3	(205,5)	4,1	-	-	125,9
Créances clients - contrats de location simple	219,1	20,2	1,3	-	-	240,6
Créances financières clients - contrats de location-financement	77,4	(1,6)	-	-	-	75,8
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	88,0	(39,0)	0,9	-	-	49,9
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	384,5	(20,4)	2,2	-	-	366,3
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(34,1)	0,0	-	(5,8)	(1,3)	(41,3)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(5,8)	-	-	(0,6)	1,3	(5,1)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(39,9)	0,0	-	(6,4)	-	(46,3)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	344,5	(20,4)	2,2	(6,4)	-	319,9

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2020 et 2019 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	307,0	266,3	4,2	1,2	3,6	7,2	24,5
Dépréciation	(39,9)	(26,5)	-	-	-	(0,1)	(13,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2019	267,1	239,8	4,2	1,2	3,5	7,1	11,2
Valeur brute	290,4	224,1	11,5	2,4	10,7	8,9	32,8
Dépréciation	(46,3)	(27,4)	-	(0,0)	-	(2,6)	(16,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2020	244,1	196,8	11,5	2,4	10,7	6,3	16,4

8.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

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

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2020 et 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	12,2	-	12,2	8,1
Créances sur cessions d'immobilisations	0,3	-	0,3	0,4
Opérations sur mandats	52,9	-	52,9	61,7
Charges constatées d'avance	8,2	-	8,2	6,8
Créances fiscales et sociales	191,6	-	191,6	241,0
Autres créances	27,2	(1,4)	25,8	26,1
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	292,4	(1,4)	291,0	344,0

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2020 et 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Avances clients - activités de foncière	69,0	61,9
Dettes sur acquisitions d'actifs	178,7	187,1
Opérations sur mandat	52,9	61,7
Produits constatés d'avance	55,8	48,7
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	166,3	210,1
Autres dettes	26,2	18,5
TOTAL DETTES DIVERSES	548,9	588,1

8.3. Dettes de location

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16 :

- ▣ les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- ▣ le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ▣ le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- ▣ les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ▣ les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;

- ▣ les garanties de valeur résiduelle ;
- ▣ le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ▣ les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ▣ modification du contrat de location ;
- ▣ réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- ▣ réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)	Total dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2019	67,9	37,4	30,5
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	3,9	2,1	1,8
Charge financière de la période	2,3	0,5	1,8
Remboursement de la dette ^(a)	(8,0)	(7,3)	(0,7)
Intérêts payés ^(a)	(2,2)	(0,5)	(1,7)
Effets de sortie des baux	(5,4)	(5,4)	
31/12/2020	58,5	26,8	31,7
Dont part à moins d'un an	8,0	6,8	1,2
Dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	21,2	18,0	3,2
Dont part à plus de cinq ans	29,3	2,0	27,3

(a) Le montant des loyers s'élève à 10,3 millions d'euros.

En 2020, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 0,3 et 3,3 millions d'euros.

Note 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Goodwills

Un *goodwill* est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 3).

Les *goodwills* étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de contrats et relations clientèles acquis, ainsi que de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

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

(a) Principalement des logiciels.

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée à l'exception des *goodwills* (cf. ci-dessus).

Test de dépréciation des *goodwills* et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;

- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des *goodwills* sont réalisés au niveau du groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquels ils sont attachés. La juste valeur de cette activité est elle-même évaluée en faisant la moyenne arithmétique de trois méthodes : flux de trésorerie actualisés (« DCF »), comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un *goodwill* devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction et des baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

Goodwill

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILL	3,0	42,3	45,3	3,0	42,3	45,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Au 31 décembre 2020, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les *goodwills* a été réalisé et n'a pas mis en exergue de dépréciation à comptabiliser, la valeur recouvrable de ces UGT restant supérieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2020 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2020, après ajustement des flux de l'année 2020 tenant compte des effets de la crise de la Covid-19 au niveau des hypothèses de croissance du chiffre d'affaires et de marge opérationnelle et d'un taux d'actualisation s'élevant à 8,5 % (contre 8,3 % au 31 décembre 2019).

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2020
Valeur brute	41,3	8,5	-	-	0,0	(0,2)	49,6
Amortissements	(15,9)	-	-	(6,2)	-	0,0	(22,0)
Pertes de valeur	(5,9)	-	-	-	-	-	(5,9)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19,5	8,5	(0,0)	(6,2)	0,0	(0,1)	21,7

9.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

Immobilisations corporelles hors actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

En application de la norme IFRS 16 :

- le poste « Immobilisations corporelles » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet de test de pertes de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2020
Valeur brute	74,7	6,4	-	-	0,1	81,2
Amortissements	(43,5)	-	-	(5,0)	0,1	(48,4)
Pertes de valeur	(7,1)	-	-	0,3	-	(6,8)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	24,2	6,4	-	(4,7)	0,3	26,1
Valeur brute des baux immobiliers	44,8	2,1	(6,6)	-	0,0	40,4
Amortissements des baux immobiliers	(7,8)	-	1,2	(7,3)	0,0	(14,0)
Droits d'utilisation	37,0	2,1	(5,4)	(7,3)	-	26,3
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	61,2	8,4	(5,4)	(12,1)	0,3	52,4

9.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

Le Groupe considérant que ses participations dans des coentreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes

et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	132,0	0,0	132,1	139,5	0,2	139,7
Quote-part de résultat	(10,9)	0,4	(10,6)	(10,2)	(0,6)	(10,7)
Dividendes versés	3,4	0,5	3,9	(5,9)	0,3	(5,6)
Effets des variations de périmètre et de capital	(3,4)	-	(3,4)	8,7	-	8,7
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	121,1	0,9	122,0	132,0	0,1	132,1

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées). Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	103,9	10,3	114,2	114,0	2,6	116,6
Autres actifs	28,8	211,3	240,2	25,1	194,3	219,4
TOTAL DES ACTIFS	132,7	221,6	354,4	139,1	196,9	336,0
Dettes financières	21,2	100,8	122,0	19,4	55,1	74,4
Autres passifs	10,8	100,5	111,3	6,7	122,9	129,5
TOTAL DES PASSIFS	32,0	201,3	233,3	26,1	178,0	203,9
ACTIF NET	100,8	20,3	121,1	113,1	18,9	132,0

(en millions d'euros)	2020			2019		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	8,8	73,0	81,8	6,7	65,7	72,4
Excédent brut d'exploitation	2,1	3,4	5,6	1,1	3,1	4,2
Résultat opérationnel	(12,8)	3,4	(9,4)	(12,3)	3,1	(9,2)
Résultat financier	(0,2)	(1,0)	(1,2)	(0,2)	(0,4)	(0,6)
Impôts sur les résultats	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)	(0,4)
RÉSULTAT NET	(13,1)	2,1	(10,9)	(12,5)	2,3	(10,2)
dont amortissements nets de subvention	(7,9)	-	(7,9)	(7,2)	-	(7,2)

Note 10. Impôts sur les résultats

Principes comptables

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

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

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Les entités relevant du régime des SPPICAV doivent distribuer :

- 85 % des résultats issus des activités de location ;
- 50 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC (filiale de SPPICAV).

Entrée dans le régime SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

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.

Impôt au taux de droit commun

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

Impôts différés

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs

et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêté des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2020 et 2019 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2020	2019
Impôt exigible au taux de droit commun ^(a)	(4,8)	(6,7)
Impôt différé	6,2	5,1
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(6,5)	(6,5)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(5,2)	(8,1)

(a) Y compris variation nette des provisions pour risques fiscaux.

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2020 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2020, la charge d'impôt théorique s'élève à 16,7 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2020
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	60,3
Charge d'impôt	5,2
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(6,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET APRÈS CVAE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	58,9
Taux d'impôt théorique	28,4 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(16,7)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
■ Différences permanentes ^(a)	(50,6)
■ Secteur exonéré du régime SIIC	71,6
■ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(3,6)
■ Différentiels de taux (France et étranger)	(0,0)
■ Impôt supporté par les minoritaires	0,9
■ Autres impacts (exit tax, provision pour impôt...)	(0,2)
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(b)	1,3
Taux d'impôt effectif	-2,2 %

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

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2020 et 2019 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,5	3,1
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	3,1	3,5
▣ Provisions de passifs non déductibles	2,2	2,3
▣ Location financement	(4,1)	(4,6)
▣ Autres ^(a)	(8,4)	(4,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	9,0	1,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	5,4	1,5
Impôts différés actif	18,0	14,8
Impôts différés passif	12,6	13,3
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	5,4	1,5

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le différentiel de dégagement du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de promotion.

Au 31 décembre 2020, les déficits reportables non activés s'élèvent à 172,8 millions d'euros.

Note 11. Provisions

11.1. Provisions

Principes comptables

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 représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	Dotations	Utilisations	Reprises	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2020
Engagements vis-à-vis du personnel ^(a)	25,8	0,5	(0,5)	-	0,0	(0,0)	25,9
Pertes à terminaison	0,7	0,6	(0,2)	-	-	-	1,1
Autres provisions	48,3	11,6	(14,3)	(2,9)	-	-	42,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	74,9	12,8	(15,1)	(2,9)	0,0	(0,0)	69,6
Provisions non courantes	32,0	0,5	(0,5)	-	0,0	(0,0)	32,1
Provisions courantes	42,8	12,2	(14,6)	(2,9)	-	-	37,6

(a) La détermination et l'analyse des engagements vis-à-vis du personnel sont décrites dans la note 12.

11.2. Passifs éventuels

Principes comptables

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 12. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- ▣ avantages à court terme (ex. : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex. : régime de retraite) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex. : indemnités de fin de carrière) ;
- ▣ autres avantages à long terme (ex. : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « Avantages du personnel ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

12.1. Avantages à court terme

Principes comptables

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

Principes comptables

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement 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 lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les 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) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

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

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé 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, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

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

(en millions d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.1	22,6	22,3
Autres avantages à long terme	12.1.2	3,3	3,5
TOTAL		25,9	25,8

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	22,3	19,9
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,7	1,4
Coût financier net de l'exercice		0,1	0,3
Coûts de la période	(3)	1,8	1,7
Prestations versées	(4)	(1,5)	(1,6)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,3	0,1
(Gains)/Pertes actuariels de l'exercice	(6)	0,0	2,1
Autres ^(a)	(7)	-	0,2
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(8) = (1) + (2) + (5) + (6) + (7)	22,6	22,3

(a) Correspond à la consommation sur la période des actifs de couverture.

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2020 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 0,33 % au 31 décembre 2020 et 0,60 % au 31 décembre 2019.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2020 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2020 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes/femmes :

- tables INSEE hommes-femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020,
- tables INSEE hommes-femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

12.2.2. Autres avantages à long terme

(en millions d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Primes anniversaires		3,3	3,5
TOTAL		3,3	3,5

12.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)					
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total	
(1,00) %	2,6	0,3	0,1	3,0	
(0,50) %	1,3	0,1	0,0	1,4	
1,00 %	(2,2)	(0,2)	(0,1)	(2,5)	
0,50 %	(1,2)	(0,1)	0,0	(1,3)	

12.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N + 1	2,1	0,3	0,0	2,4
N + 2	0,7	0,3	0,0	1,0
N + 3	1,2	0,3	0,0	1,5
N + 4	0,4	0,2	0,0	0,6
N + 5	0,8	0,3	0,0	1,1
Au-delà	17,8	2,0	0,6	20,3
TOTAL	22,9	3,3	0,7	26,8
Actualisation	(0,9)	0,0	(0,1)	(0,9)
Engagements au 31/12/2020	22,1	3,3	0,6	25,9

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,5	1,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,7

12.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

12.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2020 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2020 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans						Mouvements sur la période				
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2020	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2020	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2010 ^(d)	15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89	39 511	(39 511)	-	-	-
Plan 2011 ^(d)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	-	-	2 904	2 904
Plan 2012 ^(d)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	-	6 985	6 985
Plan 2013 ^(d)	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	14 209	-	(450)	13 759	13 759
Plan 2014 ^(d)	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237
TOTAL PLANS							73 846	(39 511)	(450)	33 885	33 885
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							85,06	86,89	87,47	82,90	82,90

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la Société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2020			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2020		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2015 ^(b)	23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674	-	4 326	-	-	-	-	-	4 326	-
Plan 1-2018 ^(c)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	38 680	40	-	(36 040)	(2 640)	-	-	36 080	-
Plan 2-2018 ^(d)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	45 588	-	45 588	(17 232)	(28 356)	-	-	17 232	-
Plan 2019 ^(d)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 918	-	8 918	-	(650)	-	8 268	-	8 268
Plan 1-2020 ^(e)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	-	-	-	32 910	(420)	-	32 490	-	-
Plan 2-2020 ^(e)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	-	-	-	65 542	(214)	-	65 328	-	65 328
TOTAL					93 186	4 366	54 506	98 452	(53 272)	(32 280)	106 086	57 638	73 596

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

(b) Plan émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF par Icade, sur la base de la parité d'échange retenue, les 19 674 actions du plan 2015 restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été converties en 5 360 actions Icade.

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

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(e) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

12.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe), et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 (2,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2019).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2020 et 2019 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non-cadres		Total salariés	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Foncière	325,7	314,9	91,4	97,9	417,1	412,7
Promotion	466,9	448,4	277,5	265,3	744,4	713,8
TOTAL DES EFFECTIFS	792,6	763,3	368,9	363,2	1 161,5	1 126,5

Note 13. Autres Informations

13.1. Parties liées

Principes comptables

Selon IAS 24 « Information relative aux parties liées », une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- ▣ d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;

▣ d'une entité :

- qui est membre d'un même groupe que la Société,
- qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
- qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
- qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ▣ la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- ▣ les filiales de la Société ;
- ▣ les coentreprises et entreprises associées de la Société ;

- ▣ les dirigeants de la Société, au cas présent 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.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants du Groupe

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe par catégorie pour les exercices 2020 et 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	7,3	6,0
Paievements fondés sur des actions	0,3	0,3
AVANTAGES COMPTABILISÉS	7,6	6,4
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,7
TOTAL	9,1	8,1

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées au 31 décembre 2020 et 2019 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2020			31/12/2019		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	11,6	11,6	0,0	9,8	9,8
Dettes associées	2,3	113,3	115,7	1,1	85,7	86,8

13.2. Engagements hors bilan

Principes comptables

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires

et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2020 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2020	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	-	-	-	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 264,7	73,6	278,1	913,0
Hypothèques	892,7	13,0	93,8	785,9
Privilèges de prêteurs de deniers	103,9	26,1	77,2	0,7
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	267,8	34,5	107,1	126,1
Nantissements de titres, avals et cautions	0,3	-	-	0,3
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 605,4	1 421,8	183,6	-
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	418,4	258,4	160,0	-
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA ^(a)	130,8	126,9	3,9	-
Promesses d'achat d'immeubles de placement	275,8	119,7	156,1	-
Promesses de vente d'immeubles de placement	11,8	11,8	-	-
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 169,7	1 151,6	18,1	-
Promesses d'achat de terrains	332,2	332,2	-	-
Réservations de logements TTC	679,7	679,7	-	-
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	123,2	123,2	-	-
Garanties à première demande données	34,6	16,5	18,1	-
Autres engagements donnés :	17,3	11,7	5,6	-
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,3	0,3	-	-
Autres engagements donnés	17,0	11,4	5,6	-

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2020 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2020	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	29,0	21,5	7,4	-
Garanties de passif	29,0	21,5	7,4	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	2 362,9	2 338,3	10,5	14,1
Lignes de crédit non utilisées	2 362,9	2 338,3	10,5	14,1
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	3 795,4	944,5	1 516,3	1 334,6
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	3 304,4	461,7	1 508,1	1 334,6
Promesses d'achat d'immeubles de placement	10,0	10,0	-	-
Promesses de vente d'immeubles de placement	275,8	119,7	156,1	-
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	2 533,5	298,1	1 139,4	1 096,0
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	111,9	13,1	45,6	53,1
Garanties bancaires relatives aux travaux	38,6	-	38,6	-
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	334,6	20,7	128,4	185,5
Engagements liés à l'activité de Promotion :	455,4	455,4	-	-
Promesses de vente de terrains	-	-	-	-
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	123,2	123,2	-	-
Garanties à première demande reçues - Promotion	-	-	-	-
Promesses d'achat de terrains	332,2	332,2	-	-
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	35,7	27,4	8,2	0,0
Autres avals et cautions reçus	34,3	26,9	7,4	-
Autres engagements reçus	1,3	0,5	0,8	0,0

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

Location-financement

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

(en millions d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	56,9	51,3
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,8	5,7
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		22,1	24,1
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		93,6	97,3
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A-B	121,6	127,1
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	43,3	42,5
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C-I-D-F	48,1	50,6
Impact de la désactualisation	F	(12,8)	(12,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,2	3,3
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		11,6	12,0
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		28,3	31,0
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C-D-E-F-G	43,0	46,3
Investissement net dans le contrat de location	I	43,0	46,3

Locations simples

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	3 875,6	4 169,9
À moins d'un an	629,6	631,7
De un à cinq ans	2 024,8	2 033,5
Au-delà de cinq ans	1 221,2	1 504,7

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Le 11 janvier 2021, Icade a procédé avec succès, à une émission obligataire de 600 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans. Sursouscrite près de trois fois par des investisseurs de premier rang, cette opération démontre l'intérêt du marché de crédit pour la signature Icade, permettant à la société de retrouver des niveaux historiquement bas sur ses marges, avec un *spread* de 85 ct au-dessus du *swap*. L'utilisation de ces fonds sera principalement allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros prévu le 24 février 2021. Le Groupe a également anticipé le 18 janvier 2021 le remboursement de l'échéance finale de sa souche

avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

Avec cette opération, Icade poursuit la gestion dynamique de son bilan, dans des conditions attractives de marché, visant notamment à optimiser le coût moyen de la dette tout en allongeant sa maturité.

- Le 1^{er} février et le 19 février 2021, Icade a signé deux promesses de vente sur les immeubles Millénaire 1 à Aubervilliers et Le Loire à Villejuif pour plus de 320 millions d'euros. Elles ont été réalisées dans des conditions normales de marchés et sont en ligne avec les valeurs d'expertises du 31 décembre 2020.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Émetteur	0,4	0,4	38,5 %	36,5 %	0,4	0,4	35,5 %	25,7 %
Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	56,2 %	49,8 %	0,6	0,7	50,1 %	39,6 %
Services autres que la certification des comptes								
Émetteur	0,0	0,0	2,4 %	3,5 %	0,0	0,0	1,5 %	1,3 %
Filiales intégrées globalement	0,0	0,1	2,9 %	10,1 %	0,2	0,6	12,8 %	33,3 %
TOTAL	1,1	1,2	100,0 %	100,0 %	1,2	1,7	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et *due diligences* sur les opérations d'acquisition.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2020 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
BUREAUX					
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00		IG	100,00
ICADE LÉO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATÈGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI SILKY WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	65,31		IG	65,31
SCI FACTOR E.	SCI	65,31		IG	65,31
POINTE MÉTRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP. PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	48,61	Coentreprise	MEE	50,00
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020		2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation
FONCIÈRE SANTÉ				
SANTÉ FRANCE				
ICADE SANTÉ	SAS	58,30		IG
SCI TONNAY INVEST	SCI	58,30		IG
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	58,30		IG
SNC SEOLANES INVEST	SNC	58,30		IG
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	58,30		IG
SCI CHAZAL INVEST	SCI	58,30		IG
SCI DIJON INVEST	SCI	58,30		IG
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	58,30		IG
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	58,30		IG
SCI SAINT SAVEST	SCI	58,30		IG
SCI BONNET INVEST	SCI	58,30		IG
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	58,30		IG
SA NCN ASSOCIÉS	SA		Fusion	56,84
SCI SOCIÉTÉ DU CONFLUENT	SCI		Fusion	56,84
SAS LE CHÂTEAU	SAS		Acquisition puis fusion	
SCI HAUTERIVE	SCI	58,30		IG
SANTÉ INTERNATIONAL				
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG
SAS IHE SALUD IBÉRICA	SAS	59,39		IG
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	59,39		IG
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	61,83		IG
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	61,83		IG
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	61,83		IG
SAS IHE ERKNER	SAS	61,83		IG
SAS IHE KYRITZ	SAS	61,83		IG
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	61,83		IG
SAS IHE COTTBUS	SAS	61,83		IG
SAS IHE BELZIG	SAS	61,83		IG
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	61,83		IG
SAS IHE KLAUSA	SAS	61,83		IG
SAS IHE AUENWALD	SAS	61,83		IG
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	61,83		IG
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	61,83		IG
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	61,83		IG
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	61,83		IG
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	61,83		IG
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	61,83		IG
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	61,83		IG
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	61,83		IG
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	61,83		IG
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	-	Dissolution		100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00		IG	100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SCI CASTEL D'UZÈGES	SCI	-	Dissolution		62,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES BASTIDES D'UZÈGES	SCI	-	Dissolution		62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	-	Dissolution		50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00		IG	100,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	-	Dissolution		100,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRÉS	SNC	-	Dissolution		50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ÎLOT 4	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Entr. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Entr. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Entr. associée	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Entr. associée	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Entr. associée	MEE	17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	SCI	17,40	Entr. associée	MEE	17,40
SNC NANTERRE MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SOISY AVENUE KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99
33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCI	-	Dissolution		55,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00		IG	100,00
LE GAND CHÈNE	SCI	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RÉSID. HÔTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Entr. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Entr. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
RÉSIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CŒUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ÉCOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	-	Dissolution		51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	-	Dissolution		70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TRIGONES NÎMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÈS	SCCV	99,96		IG	99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ÉTOILE HOCHÉ	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURÈS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE OMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE OMB 1A	SCCV	44,45	Entr. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SCCV CARE44	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV IPK NÎMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BÉARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIÈRES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELÈS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRÉ VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3 M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA RÉUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DÉVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV ARGENTEUIL LES BÜCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACÈRES	SCCV	51,00		IG	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	100,00		IG	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SCCV BOUL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	
SCCV BILL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	
SCCV LILLE PRÉVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	
SCCV ARCHEVÊCHÉ	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	
PROMOTION TERTIAIRE					
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	-	Dissolution		66,67
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	-	Dissolution		50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITÉ SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	72,50
ARKADEA SAS	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Entr. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA FORT DE FRANCE	SCI	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV Océan Commerces	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CRÉPET	SCI	65,00	Coentreprise	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HÔTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
Autres Informations

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2020			2019
		% intérêt 2020	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2019
SNC IP2 T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV NEWTON 61	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
PROMOTION AUTRES					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	51,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SNC DU HAUT DE LA TRANCHÉE	SNC	100,00		IG	100,00
SAS ODESSA DÉVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	32,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV RUEIL EDISON	SCCV	100,00		IG	

2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société Icade,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement (Notes 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur nette de 9 985,9 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2020, soit 78% de l'actif consolidé. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2020 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Notes 1.3 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 des activités de promotion immobilière s'élève à 752,4 millions d'euros, soit 52 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la quinzième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la neuvième année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

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

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

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 15 mars 2021

Les commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle

3. États financiers comptes annuels

Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2020	Valeur nette 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	3,4	1,0	2,4	2,8
Immobilisations corporelles					
Terrains		930,0	84,5	845,5	857,0
Constructions		3 186,3	1 276,4	1 910,0	1 878,5
Autres immobilisations corporelles		887,9	158,7	729,1	761,3
Immobilisations en cours, avances et acomptes		591,8	-	591,8	539,5
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 596,0	1 519,6	4 076,4	4 036,2
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 264,5	28,0	2 236,4	2 152,4
Créances rattachées à des participations	5.1	393,0	-	393,0	828,4
Prêts		0,5	-	0,5	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		103,1	5,0	98,0	107,0
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		2 761,0	33,1	2 728,0	3 088,1
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		8 360,4	1 553,6	6 806,8	7 127,0
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		0,4	-	0,4	2,3
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	144,8	34,9	109,9	104,5
Autres créances	6.1	901,3	1,4	899,9	868,5
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	0,0	-	0,0	0,0
Instruments dérivés	7.1.1	6,3	-	6,3	6,3
Disponibilités	7.1.2	845,9	-	845,9	532,6
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		4,6	-	4,6	0,8
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 904,1	36,3	1 867,8	1 515,8
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	14,8	-	14,8	14,5
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	16,5	-	16,5	19,6
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 295,9	1 589,9	8 705,9	8 676,9

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers comptes annuels

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	113,6	113,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 644,4	2 644,4
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,4	11,4
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		67,3	3,5
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		82,8	360,2
TOTAL		3 105,2	3 318,8
Subventions d'investissement		6,0	6,2
Provisions réglementées		16,2	12,6
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 127,3	3 337,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		12,8	20,5
Provisions pour charges		3,2	3,5
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	9	16,0	24,0
DETTES			
Dettes financières	7.2		
Autres emprunts obligataires		3 409,8	3 409,7
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		545,2	652,1
Emprunts et dettes financières divers		1 340,5	945,7
Dettes d'exploitation	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		38,0	37,8
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		54,0	55,3
Dettes fiscales et sociales		23,4	28,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		86,3	131,5
Autres dettes		19,2	15,1
Divers			
Instruments dérivés		6,1	6,1
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		40,3	34,3
TOTAL DETTES (III)		5 562,7	5 315,4
TOTAL DU PASSIF (I À III)		8 705,9	8 676,9

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	264,7	263,0
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		0,2	0,0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		26,1	43,9
Autres produits d'exploitation		77,5	95,5
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		368,5	402,4
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		41,5	52,0
Services extérieurs		73,4	82,8
Impôts, taxes et versements assimilés		40,7	44,0
Salaires et traitements	10.1	4,1	7,8
Charges sociales	10.1	1,8	2,7
Dotations aux amortissements et dépréciations		171,2	153,5
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		13,7	7,6
Dotations aux provisions pour risques et charges		1,5	9,0
Autres charges		9,3	2,5
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		357,2	362,0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	11,3	40,4
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		182,1	327,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		4,4	3,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		9,3	118,3
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2,6	3,7
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		198,5	452,9
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		29,6	10,2
Intérêts et charges assimilées		90,3	112,9
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,4	3,8
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		123,3	127,0
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	75,1	326,0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		86,5	366,4
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,0	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		4,9	872,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-	0,6
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		4,9	873,5
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,1	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		4,9	875,4
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		3,6	3,6
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		8,6	879,4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(3,7)	(5,9)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		-	0,4
TOTAL DES PRODUITS		571,9	1 728,8
TOTAL DES CHARGES		489,1	1 368,6
RÉSULTAT NET		82,8	360,2

Annexe aux états financiers

Note 1.	Principaux événements de l'exercice	262	Note 6.	Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	271
1.1.	Pandémie de la Covid-19	262	6.1.	Échéances des actifs	271
1.2.	Distribution de dividendes	262	6.2.	Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	272
1.3.	Investissements et cessions réalisés	262	6.3.	Échéances des passifs	272
1.4.	Financements	262			
1.5.	Autres restructurations juridiques	262			
Note 2.	Principes et méthodes comptables	263	Note 7.	Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	273
2.1.	Textes appliqués	263	7.1.	Instruments dérivés et autres actifs financiers	273
2.2.	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	263	7.2.	Passifs financiers et coût de l'endettement	274
2.3.	Activité de la Société	263			
2.4.	Immobilisations incorporelles	263	Note 8.	Capital	275
2.5.	Immobilisations corporelles	263	8.1.	Évolution du nombre d'actions en circulation	275
2.6.	Contrats de location et de crédit-bail	265	8.2.	Détention du capital	275
2.7.	Coûts d'emprunt activés	265	8.3.	Variation des capitaux propres	276
2.8.	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	265	Note 9.	Provisions pour risques et charges	276
2.9.	Stocks	265			
2.10.	Créances clients	265	Note 10.	Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	277
2.11.	Valeurs mobilières de placement	265	10.1.	Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	277
2.12.	Actions propres	266	10.2.	Effectifs moyens	277
2.13.	Provisions	266	10.3.	Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	277
2.14.	Avantages au personnel	266	10.4.	Avantages postérieurs à l'emploi	278
2.15.	Dettes financières et couverture de taux	266	10.5.	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	278
2.16.	Impôt	266	10.6.	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	279
Note 3.	Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	267	Note 11.	Compte de résultat	280
3.1.	Immobilisations incorporelles et corporelles	267	11.1.	Résultat d'exploitation par destination	280
3.2.	Investissements de l'exercice	267	11.2.	Résultat financier	281
3.3.	Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	268	11.3.	Résultat exceptionnel	281
3.4.	Résultat de cession d'actifs immobiliers	268	11.4.	Impôt sur les résultats	281
Note 4.	Titres, revenus des participations et résultat de cession	269	Note 12.	Engagements hors bilan	282
4.1.	Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	269	12.1.	Engagements donnés	282
4.2.	Dépréciations des titres de participation	269	12.2.	Engagements reçus	282
4.3.	Résultat de cession des titres de participation	269			
Note 5.	Financements intra-groupe	270	Note 13.	Autres informations	283
5.1.	Financements accordés aux filiales et participations	270	13.1.	Événements postérieurs à la clôture	283
5.2.	Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	270	13.2.	Entreprises liées	283
5.3.	Financements consentis à Icade par les filiales et participations	271	13.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	283
			13.4.	Tableau des filiales et participations	284

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Pandémie de la Covid-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de la Covid-19 qui s'est traduite par des périodes de confinement et un ralentissement significatif de l'activité économique pour la quasi-totalité des secteurs d'activité notamment pendant les périodes de confinement.

Icade a pris une série de mesures d'urgence dès l'annonce du confinement en France afin d'assurer au mieux la poursuite de ses activités dans le respect de la sécurité de ses salariés, le maintien de sa solidité financière et la préservation de ses besoins en liquidité.

Icade a également contribué aux efforts de solidarité nationale en abandonnant ses créances de loyers portant sur le deuxième trimestre et sur le mois de novembre notamment au profit des TPE de moins de dix salariés fermées par décret, en réduisant le montant du dividende 2019 au minimum de distribution imposé par le régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) auquel la Société est assujettie, ou encore par la signature d'une ligne de crédit *revolving* solidaire de 150,0 millions d'euros : sur la durée de la ligne de crédit, jusqu'à 0,3 million d'euros seront ainsi versés par la Société à l'Institut Pasteur pour soutenir les programmes de recherche sur la Covid-19, et notamment la recherche d'un candidat vaccin.

1.2. Distribution de dividendes

Tenant compte des appels du Gouvernement liés au contexte d'urgence sanitaire et soucieux d'adopter une attitude responsable, le conseil d'administration de la Société du 1^{er} avril 2020 a décidé d'ajuster à la baisse le montant du dividende 2019 adopté par l'assemblée générale du 24 avril 2020.

Le dividende a ainsi été ramené à la hauteur des obligations de distribution SIIC de la Société, soit un dividende total de 4,01 euros par action, à comparer à 4,81 euros par action initialement proposé.

Les modalités de versement du dividende distribuable en 2020 au titre des résultats de l'exercice 2019 par la Société aux actionnaires ont été les suivantes :

- une première distribution sous forme d'acompte sur dividendes de 2,41 euros par action en mars 2020 pour un montant de 178,2 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- une seconde distribution pour le solde, soit 1,60 euro par action, en juillet 2020 pour un montant 118,3 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

1.3. Investissements et cessions réalisés

Les principales opérations en cours de développement, Origine, Fresk, Fontanot et Latécoère, se sont poursuivies pendant l'année 2020 et représentent un investissement de 129,2 millions d'euros.

En 2020, les acquisitions d'actifs se sont réalisées principalement au travers de la filiale Icade Healthcare Europe et de ses filiales, dont sept établissements de long séjour en Allemagne pour un montant de 106,5 millions d'euros et trois établissements en Italie pour 42,7 millions d'euros.

Aucune cession significative n'a été réalisée en 2020.

1.4. Financements

Icade a sécurisé ses financements en procédant :

- au renouvellement de ses lignes de *back-up* en signant notamment le 21 avril 2020 une nouvelle ligne de crédit *green* de 300,0 millions d'euros sur une durée de sept ans, en remplacement de lignes arrivant à échéance en 2020 pour 290,0 millions d'euros. Les conditions financières attractives et novatrices de cette première ligne de crédit *green* sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025, mesuré annuellement ;
- au renforcement de ses lignes de crédit avec notamment la signature d'un crédit *revolving* solidaire de 150,0 millions d'euros à cinq ans avec Crédit Agricole CIB et Crédit Agricole d'Île-de-France comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de leur rémunération par les deux banques et un abondement de même montant par Icade, au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

Au 31 décembre 2020, ces nouvelles lignes n'ont pas été tirées.

1.5. Autres restructurations juridiques

Il n'y a pas eu d'opérations de restructurations juridiques en 2020.

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2020 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 19 février 2021. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2019 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice. Elles ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit en § 1.1 générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières en tenant compte des informations fiables disponibles à la date de préparation des comptes annuels.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

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

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

- la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable, notamment pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

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.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :

- Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

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

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Autres actifs
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

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

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

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 enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs 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 sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

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

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

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.

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.

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 nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

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. Dans le cas particulier des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère. Les titres des sociétés foncières sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

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 immobilisations financières

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

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

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 leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

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

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes, une dépréciation est comptabilisée.

2.13. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire 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 est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

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

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

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

- ▣ Premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ▣ Second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Impôt

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- ▣ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ▣ 70 % des plus-values de cession ;
- ▣ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

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

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

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	1,3	-	-	-	(0,0)	1,2
Autres immobilisations incorporelles	2,1	-	0,1	-	-	2,1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3,3	-	0,1	-	(0,0)	3,4
Terrains	930,0	-	-	(0,0)	0,1	930,0
Constructions	1 925,7	-	-	(1,5)	51,4	1 975,6
Installations et agencements	1 110,4	-	-	(0,3)	100,6	1 210,7
Autres immobilisations corporelles	888,0	-	-	(0,1)	-	887,9
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	412,5	-	-	(0,0)	-	412,5
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	474,3	-	-	(0,1)	-	474,2
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	527,0	0,0	208,0	(3,7)	(148,4)	582,9
Avances sur immobilisations corporelles	12,4	-	0,2	(0,0)	(3,7)	8,9
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 393,5	0,0	208,2	(5,6)	(0,0)	5 596,0
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 396,8	0,0	208,2	(5,6)	(0,0)	5 599,4

Au titre de l'exercice 2020, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 5,5 millions d'euros.

Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2020
Bureaux	0,0	12,8	122,2	15,5	150,5
Parcs d'affaires	-	-	16,9	40,1	57,0
Autres actifs immobiliers	-	-	-	0,5	0,5
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	0,0	12,8	139,1	56,2	208,0
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	0,3	0,3
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	0,0	12,8	139,1	56,4	208,3

Les investissements des actifs immobiliers en VEFA concernent l'immeuble Latécoère à Toulouse, livré le 21 janvier 2021.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Origine, Fresk, Fontanot, Ilot C et Jump.

Les autres investissements d'un montant de 56,2 millions d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 6,6 millions d'euros ;
- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 26,4 millions d'euros ;
- des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 21,4 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	(0,5)	-	(0,4)	-	0,0	(1,0)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(0,5)	-	(0,4)	-	0,0	(1,0)
Terrains	(73,0)	-	(11,5)	0,0	-	(84,5)
Constructions	(540,2)	-	(52,2)	1,3	-	(591,2)
Installations et agencements	(617,4)	-	(67,9)	0,2	-	(685,2)
Autres immobilisations corporelles	(126,7)	-	(32,1)	0,0	-	(158,7)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(3,7)	-	(2,3)	0,0	-	(5,9)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(121,9)	-	(29,8)	0,0	-	(151,7)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(0,0)	-	(3,6)	3,6	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 357,3)	-	(167,4)	5,1	-	(1 519,6)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 357,8)	-	(167,8)	5,1	0,0	(1 520,5)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 038,9	0,0	40,5	(0,5)	(0,0)	4 078,9

Fin 2020, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 102,8 millions d'euros contre 84,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. La dotation nette des dépréciations de 18,3 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux pour 11,4 millions d'euros et les immeubles des parcs d'affaires pour 6,9 millions d'euros.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prix de cession des actifs immobiliers	4,5	700,7
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(4,2)	(516,6)
Coûts de cession	(0,3)	(26,5)
RÉSULTAT DE CESSION	(0,1)	157,5
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	0,1
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	(0,1)	157,6

Au cours de l'exercice 2020, la principale cession porte sur l'immeuble de bureaux situé à Bordeaux pour un montant de 0,9 million d'euros. La cession d'actifs de logements s'est élevée à 3,5 millions d'euros.

En 2019, la principale cession portait sur l'immeuble de bureaux Crystal Park situé à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 690,2 millions d'euros. La cession d'actifs de logements s'était élevée à 5,5 millions d'euros.

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

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2020	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 006,9	-	118,7	(14,4)	2 111,2	119,4
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	18,2	-	-	-	18,2	0,6
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 160,2	-	118,7	(14,4)	2 264,5	120,0

En 2020, Icade a souscrit au capital des sociétés Urban Odyssey et Quinconces Tertiaire pour un montant total de 7,5 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 111,3 millions d'euros, notamment dans les sociétés Icade Santé, l'OPPCI Icade Healthcare Europe et Icade 3.0.

Les remboursements de capital s'élèvent à 14,4 millions d'euros en 2020 et concernent les sociétés Tour Eqho et Bassin Nord.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2020
Sociétés foncières consolidées	7,8	-	20,3	0,0	28,1
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	7,8	-	20,3	0,0	28,1

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent principalement la SAS Tour Eqho, Icade 3.0, Icade TMM et la société Cycle-Up.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prix de cession des titres de participation	0,2	171,7
Valeurs nettes comptables des titres cédés	-	(329,7)
Coûts de cession	(0,4)	(2,2)
RÉSULTAT DE CESSION	(0,1)	(160,2)
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	104,9
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	(0,1)	(55,3)

Le résultat de cession 2020 est constitué intégralement de compléments de prix et de frais accessoires relatifs aux cessions 2019.

En 2019, les cessions de titres de participation portent principalement sur 49 % de la société Tour Eqho et 100 % de la société Sarvilep cédée à Icade Promotion.

Les reprises de dépréciations sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2020	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	724,87	-	-	(432,34)	292,53	13,68
Sociétés de promotion immobilière consolidées	103,50	-	-	(3,02)	100,48	1,89
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	828,36	-	-	(435,36)	393,01	15,57
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	593,55	-	113,78	(18,64)	688,69	6,44
Sociétés de promotion immobilière consolidées	175,87	-	2,84	(27,14)	151,56	2,82
Sociétés non consolidées	0,04	-	0,00	-	0,04	0,00
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPES (I)	769,46	-	116,61	(45,78)	840,29	9,26
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	27,47	-	1,72	(6,08)	23,11	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	27,47	-	1,72	(6,08)	23,11	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	796,93	-	118,34	(51,86)	863,40	9,26

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- la restructuration du financement d'Icade Santé se traduisant par un remboursement de 410,2 millions d'euros, dont 360 millions d'euros de remboursement anticipé du capital conduisant à la perception d'une indemnité de résiliation de 24,9 millions d'euros.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 102,3 millions d'euros concernant les sociétés Icade Healthcare Europe, Future Way, PDM 1 et Victor Hugo ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 38 millions d'euros concernant les sociétés Icade Promotion, Icade 3.0 et Pointe Métro 1.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants

Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2020
Sociétés foncières consolidées	3,7	-	-	(3,7)	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	3,7	-	-	(3,7)	-

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2020	Charges d'intérêt 2020
Comptes courants intra-groupes						
Sociétés foncières consolidées	443,78	-	101,23	(3,12)	541,89	0,07
Sociétés de promotion immobilière consolidées	4,22	-	0,77	(4,10)	0,89	-
Sociétés non consolidées	1,31	-	-	-	1,31	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPES	449,31	-	101,99	(7,22)	544,08	0,07
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	10,32	-	1,95	(0,05)	12,21	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,02	-	-	-	0,02	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	10,34	-	1,95	(0,05)	12,23	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	459,65	-	103,94	(7,27)	556,32	0,07

Les variations des comptes courants des sociétés foncières s'élèvent à 96 millions d'euros et concernent principalement les sociétés Icade Santé, Silky Way et Pointe Métro 1.

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

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en millions d'euros)	31/12/2020					31/12/2019
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	393,0	172,2	173,7	47,1	2,2	828,4
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,5	0,2	0,0	0,2	-	0,3
Autres immobilisations financières	103,1	62,8	0,1	40,2	-	107,4
<i>dont actions propres</i>	39,2	-	-	39,2	-	43,6
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	496,6	235,2	173,9	87,5	2,2	936,0
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	0,4	0,4	-	-	-	2,3
Créances clients	144,8	144,8	-	-	108,1	134,9
Créances sociales et fiscales	30,1	30,1	-	-	0,1	57,7
Groupe et associés	863,4	863,4	-	-	2,5	796,9
Débiteurs divers	7,8	7,8	-	-	-	18,2
Instruments financiers	7,2	7,2	0,0	-	-	6,3
Charges constatées d'avance	4,6	4,6	-	-	-	0,8
ACTIF CIRCULANT	1 058,3	1 058,3	0,0	-	110,7	1 017,2
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	31,3	6,0	19,3	6,0	-	34,2
TOTAL DES CRÉANCES	1 586,1	1 299,5	193,1	93,6	113,0	1 987,3

Le montant des créances clients intra-groupes s'élève à 5,8 millions d'euros au 31 décembre 2020.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2020	Créances irrécouvrables
Actions propres	0,3	-	5,8	(1,6)	-	4,6	-
Dépôts de garantie	-	0,0	-	-	-	0,0	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0,3	0,0	5,8	(1,6)	-	4,6	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	34,2	-	12,6	(11,9)	-	34,9	(3,1)
Autres créances	0,7	-	1,1	(0,4)	-	1,4	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	34,9	-	13,7	(12,3)	-	36,3	(3,1)

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en millions d'euros)	31/12/2020					31/12/2019
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 409,8	284,9	1 174,9	1 950,0	27,8	3 409,7
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,8	284,9	1 174,9	1 950,0	27,8	3 409,7
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	543,0	5,4	312,6	225,0	0,0	651,0
Soldes créditeurs de banque	2,2	2,2	-	-	-	1,0
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CREDIT	545,2	7,5	312,6	225,0	0,0	652,1
Autres emprunts	736,1	736,0	0,1	-	0,0	441,2
Dépôts et cautionnements reçus	48,1	0,2	-	47,8	-	44,9
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	784,2	736,2	0,1	47,8	0,0	486,1
Comptes courants Groupe	544,7	544,7	-	-	-	449,3
Autres dettes Groupe	11,6	11,6	-	-	-	10,3
GROUPE ET ASSOCIÉS	556,3	556,3	-	-	-	459,6
Avances et acomptes reçus sur commandes	38,0	38,0	-	-	-	37,8
Fournisseurs et comptes rattachés	54,0	54,0	-	-	53,7	55,3
Dettes sociales et fiscales	23,4	23,4	-	-	8,3	28,0
Fournisseurs d'immobilisations	86,3	86,3	-	-	97,8	131,5
Autres dettes	19,5	19,5	-	-	0,7	15,1
DETTES D'EXPLOITATION	221,1	221,1	-	-	156,5	267,6
Instruments financiers et dérivés	5,8	1,4	3,2	1,2	0,0	6,1
Produits constatés d'avance	40,3	40,3	-	-	-	34,3
TOTAL DES DETTES	5 562,7	1 847,8	1 490,8	2 224,0	184,3	5 315,4

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 32,7 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Instruments dérivés (en millions d'euros)	31/12/2019 net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		Paiement pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2020 net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent			
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-	-
Primes payées sur instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	0,4	0,6	(0,7)	-	-	-	0,2
Appels de marges versés sur instruments dérivés	5,9	-	-	-	1,1	-	7,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	6,3	0,6	(0,7)	-	1,1	-	7,2
Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés	6,0	0,6	(0,8)	-	-	-	5,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS	6,0	0,6	(0,8)	-	-	-	5,8

Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé) (en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020	Juste valeur au 31/12/2020	Charges et produits d'intérêts
Options de taux <i>caps</i>		125,0	-	(125,0)	-	-	-
Options de taux <i>floors</i>		-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		575,0	-	(125,0)	450,0	(37,8)	(4,9)
Échéance inférieure à un an		125,0			-		
Échéance entre un et cinq ans		200,0			100,0		
Échéance supérieure à cinq ans		250,0			350,0		

L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe « Dettes financières et couverture de taux ».

7.1.2. Trésorerie

Trésorerie (en millions d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	31/12/2020	31/12/2019	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres – contrat de liquidité	-	-	-	(0,8)
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,0	0,0	-	(0,8)
Comptes à terme ou dépôts à terme	265,7	219,6	1,3	-
Soldes débiteurs de banque	579,3	313,0	0,5	-
DISPONIBILITÉS	845,0	532,6	1,8	-
TOTAL TRÉSORERIE	845,0	532,7	1,8	(0,8)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en millions d'euros)	31/12/2019	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2020
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	8,1	0,0	(1,4)	-	6,7
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	6,4	3,6	(1,8)	(0,1)	8,1
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	14,5	3,6	(3,2)	(0,1)	14,8
Primes de remboursement des obligations	19,6	(0,0)	(3,1)	-	16,5
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	34,2	3,6	(6,4)	(0,1)	31,3

Les frais et commissions relatifs à la mise en place ou prolongation de lignes de crédit s'élèvent en 2020 à 3,6 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2020	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	3 409,7	-	-	-	0,1	3 409,8	3 409,8	-	(60,2)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,7	-	-	-	0,1	3 409,8	3 409,8	-	(60,2)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	651,0	-	-	(107,8)	(0,2)	543,0	236,5	306,5	(6,4)
Soldes créditeurs de banques	1,0	-	-	-	1,1	2,2	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	652,1	-	-	(107,8)	1,0	545,2	236,5	306,5	(6,4)
Autres emprunts	0,2	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	-	(0,0)
Billets de trésorerie	441,0	-	736,0	(441,0)	-	736,0	736,0	-	1,5
Dépôts et cautionnements reçus	44,9	-	-	-	3,2	48,1	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	486,1	-	736,0	(441,0)	3,2	784,2	736,1	-	1,5
Comptes courants Groupe	449,3	-	-	-	95,4	544,7	-	544,7	-
Autres dettes Groupe	10,3	-	-	-	1,3	11,6	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	459,6	-	-	-	96,7	556,3	-	544,7	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 007,5	-	736,0	(548,9)	100,9	5 295,5	4 382,4	851,2	(65,1)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 236,5 millions d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 0,3 million d'euros.

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- le remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire le 30 septembre 2020 pour 94,7 millions d'euros ;
- l'augmentation nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 295,0 millions d'euros (dont 736,0 millions d'euros d'augmentation et 441,0 millions d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 13,2 millions d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2019 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2020 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	3,375 %	In fine	279,2			279,2	(9,4)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	2,250 %	In fine	257,1			257,1	(5,8)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	1,875 %	In fine	395,7			395,7	(7,4)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0			750,0	(13,1)
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125 %	In fine	500,0			500,0	(5,6)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500 %	In fine	600,0			600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625 %	In fine	600,0			600,0	(9,8)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 750,0			3 382,0	-	-	3 382,0	(60,2)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 01/01/2019	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	74 535 741	113,6

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2020		31/12/2019	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts ^(a)	29 098 615	39,04 %	28 895 618	38,77 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(b)	14 188 442	19,04 %	14 137 510	18,97 %
Concert Icamap Investments S.à.r.l./GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians ^(c)	-	-	3 794 708	5,09 %
Public	30 515 556	40,94 %	26 948 876	36,16 %
Salariés	192 859	0,26 %	164 998	0,22 %
Autodétention	540 269	0,72 %	594 031	0,80 %
TOTAL	74 535 741	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Par courrier du 7 avril 2020, la Caisse des dépôts et consignations a déclaré avoir franchi à la hausse les seuils statutaires de 39 % du capital et des droits de vote d'Icade.

(b) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2020.

(c) Par courrier reçu le 21 février 2020, le concert composé d'Icamap Investments S.à.r.l., GIC Private Limited et Future Fund Board of Guardians a déclaré avoir franchi en baisse les seuils de 5 % du capital et des droits de vote d'Icade.

Au 31 décembre 2020, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,04 % et 19,04 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en millions d'euros)	31/12/2019	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2020
		Réserves	Dividendes		
Capital	113,6	-	-	-	113,6
Primes d'émission	1 454,4	-	-	-	1 454,4
Primes de fusion	983,5	-	-	-	983,5
<i>dont boni de fusion</i>	0,9	-	-	-	0,9
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,4	-	-	-	11,4
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	3,5	63,7	-	-	67,3
Résultat de l'exercice précédent	360,2	(63,7)	(296,5)	-	0,0
Résultat de l'exercice	-	-	-	82,8	82,8
TOTAL	3 318,8	-	(296,5)	82,8	3 105,2
Subventions d'investissement	6,2	-	-	(0,2)	6,0
Provisions réglementées	12,6	-	-	3,6	16,2
CAPITAUX PROPRES	3 337,5	-	(296,5)	86,2	3 127,3

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en millions d'euros)	Nature	31/12/2019	Fusions & Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2020
Risques filiales	Fin.	-	-	-	-	-	-
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	20,5	-	1,5	(8,8)	(0,4)	12,8
PROVISIONS POUR RISQUES		20,5	-	1,5	(8,8)	(0,4)	12,8
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	2,3	-	0,0	(0,1)	-	2,2
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	1,2	-	-	(0,1)	(0,2)	1,0
PROVISIONS POUR CHARGES		3,5	-	0,0	(0,2)	(0,2)	3,2
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		24,0	-	1,5	(9,0)	(0,5)	16,0

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2020 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	0,2	0,5
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,1	0,2
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,2	0,7
Salaires	(4,1)	(7,8)
Charges sociales	(1,8)	(2,7)
Charges fiscales sur salaires	(0,5)	(0,5)
CHARGES DE PERSONNEL	(6,4)	(11,0)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(6,2)	(10,3)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2020	31/12/2019
Cadres	11,3	9,6
Employés	0,0	0,1
Cadres mis à disposition	-	1,0
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	11,3	10,7

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

Indemnités éventuelles (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Icade – membres du comité exécutif	1,5	1,7
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en millions d'euros)

		31/12/2020	31/12/2019
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	2,2	2,4
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	0,2
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	2,2	2,6
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	0,1
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	0,0	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	-
Coût financier de l'exercice	G	0,0	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,0
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,3)	(0,4)
Étalement du coût des services passés	J	-	(0,2)
Gains actuariels de l'exercice	K	0,1	0,0
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,1)	(0,5)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	2,1	2,2
Actif de couverture		(0,0)	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	2,1	2,2

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2020 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 0,33 % au 31 décembre 2020 et 0,60 % au 31 décembre 2019.
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 2018-2019 au 31 décembre 2020,
 - tables INSEE hommes-femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

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

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

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

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

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en millions d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Rémunérations versées	4,0	3,7
Rétributions des administrateurs	0,5	0,4
TOTAL	4,4	4,1

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

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2020 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2020 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2020 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2020	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2020	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2010 ^(c)	15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89	39 511	(39 511)	-	-	-
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	-	2 904	2 904	2 904
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	-	6 985	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	14 209	-	(450)	13 759	13 759
Plan 2014 ^{(c)(d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237
TOTAL PLANS							73 846	(39 511)	(450)	33 885	33 885
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							85,06	86,89	87,47	82,90	82,90

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la Société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1 ^{er} janvier 2020			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2020		
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2015 ^(b)	23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674	-	4 326	-	-	-	-	-	4 326	-
Plan 1-2018 ^(c)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	38 680	40	-	(36 040)	(2 640)	-	36 080	-	-
Plan 2-2018 ^(c)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	45 588	-	45 588	(17 232)	(28 356)	-	17 232	-	-
Plan 2019 ^(d)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 918	-	8 918	-	(650)	-	8 268	-	8 268
Plan 1-2020 ^(c)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	-	-	-	32 910	(420)	-	32 490	-	-
Plan 2-2020 ^(e)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	-	-	-	65 542	(214)	-	65 328	-	65 328
TOTAL					93 186	4 366	54 506	98 452	(53 272)	(32 280)	106 086	57 638	73 596

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

(b) Plan émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF par Icade, sur la base de la parité d'échange retenue, les 19 674 actions du plan 2015 restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été converties en 5 360 actions Icade.

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

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(e) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	243,2	241,1
<i>dont bureaux</i>	140,3	138,4
<i>dont parcs d'affaires</i>	92,4	91,8
<i>dont logements</i>	2,6	2,7
<i>dont autres actifs</i>	8,0	8,2
Ventes de marchandises	0,0	0,6
Prestations de services de nature immobilière	14,9	15,3
Prestations de nature administrative et comptable	6,0	5,1
Refacturation des personnels mis à disposition	0,2	0,5
Prestations diverses	0,3	0,4
CHIFFRE D'AFFAIRES	264,7	263,0

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	243,2	241,1
Charges du foncier	(1,7)	(1,8)
Charges locatives récupérables non récupérées	(14,7)	(11,9)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(12,1)	(3,7)
LOYERS NETS	214,7	223,8
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(40,7)	(46,9)
RÉSULTATS DIVERS	0,0	0,5
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(145,8)	(146,8)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,4)	(3,3)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(18,3)	17,6
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	7,4	(2,8)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(2,5)	(1,8)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11,3	40,4

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

Les revenus locatifs s'élevaient à 243,2 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 2,1 millions d'euros à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux livraisons des opérations de développement pour

12,0 millions d'euros, (Paris Gambetta, Spring, le Brabant sur le Parc du Pont de Flandre et Monaco sur le Parc de Rungis) compensées par les arbitrages de 2019 pour 11,7 millions d'euros.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 3,6 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	119,9	267,1
Produits financiers liés aux participations	24,8	32,0
Charges financières liées aux participations	(0,1)	-
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(17,0)	98,8
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	127,7	398,0
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1,9	1,7
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	5,6	4,2
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2,6	3,7
Charges d'intérêts sur dettes financières	(65,1)	(65,8)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(4,9)	(4,7)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(3,4)	(3,8)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3,1)	(3,6)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(66,3)	(68,4)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(5,5)	(5,7)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	24,9	8,1
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	0,1	(13,9)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(5,8)	4,7
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	-	4,0
Autres produits et charges financiers	-	(0,9)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	13,7	(3,6)
RÉSULTAT FINANCIER	75,1	326,0

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 106,6 millions d'euros contre 231,2 millions d'euros en 2019. Les principales sociétés contributrices sont Icade Santé pour 98,2 millions d'euros et Tour Egho pour 6,9 millions d'euros.

Une pénalité de remboursement anticipé de 24,9 millions d'euros a été facturée à la société Icade Santé suite au remboursement anticipé de prêts à hauteur de 360,0 millions d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de cession d'actifs immobiliers	(0,1)	157,5
Résultat de cession des titres de participation	(0,1)	(160,2)
Quote-part de subventions	0,2	0,5
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,6)	(3,0)
Autres produits et charges exceptionnels	(0,1)	(0,7)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(3,7)	(5,9)

En 2020, le résultat exceptionnel s'explique principalement par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 pour - 3,6 millions d'euros.

Les effets sur le résultat de la cession d'actifs immobiliers sont décrits dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

En 2019, les dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions de - 3,0 millions d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM 4 et à une reprise de provision pour risque lié à un engagement contracté dans le cadre de la cession d'un actif en 2010.

En 2019, les autres produits et charges exceptionnels correspondent au règlement d'un engagement lié à une cession de 2010 pour 0,5 million d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2020 à - 3,5 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2020.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation^(a)	3,0	3,0	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	3,0	3,0	-	-
Engagements liés au financement	711,6	456,5	29,8	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	453,8	453,8	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,5	0,2	11,3	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	21,0	2,6	18,4	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	171,8	136,2	7,9	27,6
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	79,6	79,6	-	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	20,7	20,7	-	-
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	32,4	32,4	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	36,5	1,8	7,1	27,6
Garanties à première demande données	0,6	0,6	-	-
Autres engagements donnés	1,9	1,1	0,8	-

(a) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2020.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation^(a)	-	-	-	-
Engagements liés au financement	2 130,6	2 130,6	-	-
Lignes de crédit non utilisées	2 130,6	2 130,6	-	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 260,2	287,5	685,0	287,7
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - loyers minimaux à recevoir	883,4	210,0	534,5	138,9
Promesses d'achat reçues - Foncière - immobilisations corporelles	16,9	16,9	-	-
Promesses de ventes reçues - Foncière - immobilisations corporelles	32,4	32,4	-	-
BEFA - engagements reçus	268,2	18,1	106,7	143,3
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	0,3	0,2	0,0	-
Garanties bancaires reçues - travaux	38,6	-	38,6	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	2,1	-	1,7	0,4
Autres engagements reçus	1,3	1,3	-	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	17,0	8,5	3,5	5,0
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

(a) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2020.

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Le 11 janvier 2021, Icade a procédé avec succès à une émission obligataire de 600 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans. Sursouscrite près de trois fois par des investisseurs de premier rang, cette opération démontre l'intérêt du marché de crédit pour la signature Icade, permettant à la Société de retrouver des niveaux historiquement bas sur ses marges, avec un *spread* de 85 ct au-dessus du *swap*.

L'utilisation de ces fonds sera principalement allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros prévu le 24 février 2024. Le Groupe a également anticipé le 18 janvier 2021 l'échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

Avec cette opération, Icade poursuit la gestion dynamique de son bilan, dans des conditions attractives de marché, visant notamment à optimiser le coût moyen de la dette tout en allongeant sa maturité.

13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	94,2 %	91,2 %	0,4	0,4	95,4 %	96,5 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	5,8 %	8,8 %	0,0	0,0	4,6 %	3,5 %
TOTAL	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %	0,5	0,4	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment *covenants*), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales et les interventions au titre des émissions obligataires (*lettres de confort*).

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	ICADE SANTÉ	577 412	974 458	58	1 082 513	1 082 513	150 000			275 123	47 339	98 212	2020
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	286 488	(1 355)	59	169 495	169 495		184 208		1 224	(2 295)		2020
SAS	TOUR EQHO	198 002	(23 666)	51	163 682	150 311				34 221	5 084	6 862	2020
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	7 154	100	116 594	116 594	96 524	34 580		22 056	7 191		2020
SAS	ICADE - RUE DES MARTINETS	107 000	1 685	100	113 972	113 972		349		6 013	1 554	943	2020
SCI	DU BASSIN NORD	89 583	14 651	50	65 609	65 609				8 669	(19 638)	2 673	2020
SCI	POINTE MÉTRO 1	13 955	5 078	100	52 878	52 878		63 682		8 152	2 335		2020
SCI	PDM 2	42 702	(15)	100	42 702	42 702					(15)		2020
SCI	ICADE - LÉO LAGRANGE	40 000	1 662	100	40 000	40 000	18 100	1 662		4 840	1 662		2020
SCI	PDM 1	39 652	4 239	100	39 652	39 652	11 781	18 072		9 702	4 239		2020
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(8 101)	33	37 179	37 179		13 923		9 718	(250)		2020
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 043	100	34 388	34 388		33 390		5 370	3 287		2020
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 368	100	23 240	19 368				43 463			2020
SCI	LE TOLBIAC	22 938	816	100	22 938	22 938	9 541	816		2 679	816		2020
SCI	NEW WAY	6 200	962	100	15 295	15 295		21 618		2 538	962		2020
SAS	ICADE TMM	13 200	(3 494)	100	13 200	9 858		17 282		1 253	(1 222)		2020
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 664	100	11 497	11 497		1 725		2 749	1 223		2020
SCI	SILKYWAY	1	(525)	100	10 648	10 648		89 540		7 046	1 931		2020
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	1 102	100	10 234	10 234	4 810	7 140		1 864	1 102		2020
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	621	99	10 155	10 155		11 642		2 493	621		2020
SASU	ICADE 3,0	5 930	(2 024)	100	9 900	3 906				397	(2 023)		2020
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376		51	5 802	5 802							2020
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	7 931	77	2 788	2 788		20 776		4 593	(316)		2020
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(1)	100	1 650	1 650					(1)		2020
SA	CYCLE-UP	1 980	(1 917)	49	1 500	30		750		686	(1 312)		2020
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	(11 955)	100	1 400	1 400		1 100		4 525	(237)		2020
GmbH	IHE COTTBUS	30	5 073	6	1 242	1 242				1 264	878		2020
GmbH	IHE FLORA MARZINA	25	3 697	6	1 074	1 074				999	708		2020
GmbH	IHE NEURUPPIN	30	2 532	6	991	991				727	550		2020
GmbH	IHE BREMERHAVEN	25	3 637	6	848	848				1 347	659		2020
GmbH	IHE KYRITZ	1 000	1 841	6	844	844				515	319		2020
GmbH	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	1 638	6	830	830				552	411		2020
GmbH	IHE KOPPENBERGS HOF	25	2 942	6	829	829				811	568		2020
GmbH	IHE ERKNER	1 000	1 276	6	808	808				388	281		2020
GmbH	IHE RADENSLEBEN	1 000	1 723	6	768	768				605	373		2020
GmbH	IHE KLAUSA	25	2 143	6	584	584				524	397		2020
GmbH	IHE BELZIG	26	2 830	6	544	544				646	390		2020
GmbH	IHE FRIEDLAND	25	1 501	6	500	500				584	324		2020
GmbH	KLT GRUNDBESITZ	25	164	6	452	452				896	92		2020
GmbH	IHE HENNIGSDORF	26	4 068	6	339	339				323	170		2020
GmbH	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	25	1 489	6	308	308				707	463		2020
GmbH	BRN GRUNDBESITZ	25	(89)	6	306	306				678	(110)		2020
GmbH	ARN GRUNDBESITZ	25	537	6	260	260				323	137		2020
GmbH	IHE AUENWALD	25	572	6	204	204				233	99		2020
GmbH	TGH GRUNDBESITZ	25	250	6	185	185					(128)		2020
SCI	LAFAYETTE	2	2 086	55	95	95		19 194		5 272	1 751		2020
SCI	STRATÈGE	2	2 129	55	84	84		8 918		3 824	1 910		2020
SCI	ORIANZ	10	(97)	65	65	65		20 902		5 031	771		2020

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2020
États financiers comptes annuels

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SCI	FACTORE.	10	(16)	65	65	65		11 537		2 530	453		2020
GmbH	IHE LICHTENBERG	25	174	6	52	52				599	153		2020
SCI	BSP	10	(500)	99	10	10				1 238	(183)		2020
SCIA	LE PARC DU MILLÉNAIRE	5	(1 202)	86	5	5		103 960			(1 202)		2020
SCI	FUTURE WAY	2	(1 867)	51	1	1		19 667		208	(1 423)		2020
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(328)	51	1	1		3 448		1 644	(258)		2020
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT		3 232	100							799		2019
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1		45				40					2020
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 111 205	2 083 156	290 756	709 921					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	177 256	100	135 089	135 089	100 000	148 000		651 881	24 337		2019
SOCIÉTÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉ CONSOLIDÉE					135 089	135 089	100 000	148 000					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	63 079	2 573	47	18 105	18 105				3 516	3 211	535	2019
SEML	SAINT-DENIS COMMERCES	41 000	(41 000)		50	50							
SEM	PLAINE DÉVELOPPEMENT				17	17							
SIC	SEMHACH				6	6							
SCI	LA SUCRIÈRE	5	33	99	4	4		40			(1)		2020
SEM	SEMGEP				3	3							
SNC	SNC CAPRI DANTON	1		100	1	1							2019
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	(1)	33				1			28 006	55	2019
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					18 186	18 186	-	41					
TOTAL					2 264 480	2 236 431	390 756	857 962					

4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée Générale de la société Icade

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 076,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit 47 % de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- ❑ obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- ❑ obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- ❑ entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2020 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- ❑ vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.8 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2020, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 236,4 et 393,0 millions d'euros, soit globalement 30 % de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant principalement sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- ❑ Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- ❑ Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité:
 - pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées,
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers,
 - pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société,
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues,
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- ❑ Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- ❑ Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la quinzième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la neuvième année.

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

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 15 mars 2021

Les commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle

