

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	2024	2023
Revenus locatifs	8.1.1.	369,2	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	8.1.1.	1 052,9	1 073,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	8.1.1.	29,5	89,8
Autres produits liés à l'activité	8.1.2.	120,4	129,3
Produits des activités opérationnelles		1 571,9	1 656,9
Achats consommés		(949,8)	(946,1)
Services extérieurs		(202,4)	(223,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(7,6)	(7,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(133,2)	(143,7)
Autres charges liées à l'activité		(39,9)	(56,0)
Charges des activités opérationnelles		(1 332,9)	(1 376,5)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		239,0	280,4
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(26,9)	(22,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	(492,4)	(1 466,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(1,3)	0,2
Résultat sur acquisitions		(0,5)	(1,7)
Résultat sur cessions		0,4	(0,8)
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i>	9.1.	-	(54,9)
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.2.	(39,3)	(2,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(321,0)	(1 268,8)
Coût de l'endettement financier net		(13,8)	(49,7)
Autres produits et charges financiers		(8,6)	(19,7)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4.	(22,4)	(69,4)
Charge d'impôt	10.1.	26,7	9,2
Résultat net des activités poursuivies		(316,7)	(1 329,0)
Résultat des activités abandonnées ^(a)		(0,5)	38,4
RÉSULTAT NET		(317,2)	(1 290,6)
dont résultat net, part du Groupe		(275,9)	(1 250,3)
dont activités poursuivies		(275,4)	(1 213,6)
dont activités abandonnées		(0,5)	(36,7)
dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(41,3)	(40,3)
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	(3,64 €)	(16,50 €)
dont activités poursuivies par action		(3,63 €)	(16,02 €)
dont activités abandonnées par action		(0,01 €)	(0,48 €)
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	(3,64 €)	(16,48 €)
dont activités poursuivies par action		(3,63 €)	(16,00 €)
dont activités abandonnées par action		(0,01 €)	(0,48 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.129

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2024	2023
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(317,2)	(1 290,6)
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :	(16,2)	(29,9)
Variation de juste valeur	(16,1)	(30,0)
Impôts sur variation de juste valeur	0,1	0,3
Recyclage par résultat	(0,3)	(0,2)
- Non recyclables en compte de résultat	0,5	0,3
Écarts actuariels	0,6	0,4
Impôts sur écarts actuariels	(0,0)	(0,1)
TOTAL AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(15,7)	(29,6)
- dont transféré dans le résultat net	(0,3)	(0,2)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	(332,9)	(1 320,2)
- dont résultat global, part du Groupe	(290,0)	(1 276,6)
dont activités poursuivies	(289,5)	(1 238,8)
dont activités abandonnées ^(a)	(0,5)	(37,8)
- dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(42,9)	(43,5)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Autres immobilisations incorporelles	9.1.1.	34,9	31,5
Immobilisations corporelles	9.1.2.	35,6	55,9
Immeubles de placement	5.1.1.	6 266,0	6 646,8
Titres mis en équivalence	9.2.1.	89,3	111,5
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	15,8	18,8
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	5,1	17,1
Dérivés actifs	6.1.3.	49,5	63,0
Actifs d'impôts différés	10.3.	45,5	18,8
ACTIFS NON COURANTS		6 541,7	6 963,4
Stocks et en-cours	8.2.2.	630,4	742,2
Actifs sur contrats	8.2.3.	148,9	204,3
Créances clients	8.2.3.	163,8	168,9
Créances d'impôts		1,6	8,7
Créances diverses	8.2.4.	345,2	342,5
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	338,6	358,5
Dérivés actifs	6.1.3.	0,7	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	1 233,3	1 620,2
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	5.1.	13,2	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	6.1.5.	1 101,9	1 129,7
ACTIFS COURANTS		3 977,7	4 637,7
TOTAL DES ACTIFS		10 519,4	11 601,0

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	7.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 387,4	2 387,4
Actions propres		(31,9)	(33,9)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	47,2	61,8
Autres réserves		2 080,4	3 704,7
Résultat net part du Groupe		(275,9)	(1 250,3)
Capitaux propres - part du Groupe		4 323,4	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1.	40,5	81,8
CAPITAUX PROPRES		4 363,9	5 067,7
Provisions	11.1.	49,8	18,5
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	3 823,5	4 519,5
Dettes de location	8.3.	46,9	48,3
Passifs d'impôts différés	10.3.	19,0	21,4
Autres passifs financiers		55,9	59,0
Dérivés passifs	6.1.3.	3,9	1,3
PASSIFS NON COURANTS		3 999,0	4 668,0
Provisions	11.1.	75,1	57,3
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	859,4	547,8
Dettes de location	8.3.	5,4	12,2
Dettes d'impôts		1,3	2,9
Passifs sur contrats	8.2.3.	85,6	65,4
Dettes fournisseurs		667,6	692,2
Dettes diverses	8.2.4.	460,8	486,0
Autres passifs financiers		0,6	0,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	5.1.2.	0,5	0,8
PASSIFS COURANTS		2 156,6	1 865,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 519,4	11 601,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2024	2023
OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (I)			
Résultat net		(317,2)	(1 290,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		106,9	118,5
Variation de juste valeur des immeubles de placement		492,4	1 457,7
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		30,4	18,2
Autres produits et charges calculés		(6,4)	3,2
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(3,2)	(5,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		0,3	119,8
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		39,3	2,9
Dividendes reçus		(63,8)	(13,5)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		278,8	410,6
Coût de la dette financière nette		46,9	107,1
Charge d'impôt		(26,5)	(10,9)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		299,1	506,8
Intérêts payés		(75,8)	(106,2)
Impôt payé		3,5	(12,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1.	139,6	(79,5)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		366,4	308,2
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>		-	126,2
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(200,2)	(304,6)
- cessions		95,8	148,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1,9)	17,2
Variation des créances financières		2,4	2,2
Investissements opérationnels		(103,9)	(136,8)
Titres de filiales			
- acquisitions		(0,7)	(7,9)
- cessions		0,0	1 400,5
- incidences des variations de périmètre		(14,2)	(272,2)
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
- acquisitions		4,8	11,3
- cessions		0,6	0,8
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		67,0	14,7
Investissements financiers		57,5	1 147,1
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(46,4)	1 010,3
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>		-	(314,2)
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital			
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.3.	(366,7)	(328,1)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(2,8)	(95,4)
Rachat de titres en autocontrôle		(1,4)	0,0
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(371,0)	(416,4)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(648,9)	(832,0)
Remboursements des dettes de location		(9,8)	(11,6)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers		42,9	129,3
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	(224,3)	(461,2)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(595,3)	(877,6)
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>		-	(227,7)
Variation nette de trésorerie (I) + (II) + (III)		(275,3)	440,9
Variations de trésorerie des activités abandonnées		-	(70,7)
Trésorerie nette à l'ouverture		1 407,2	966,3
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		1 131,9	1 407,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(98,3)	(202,3)
TRÉSORERIE NETTE		1 131,9	1 407,2

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 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5
Résultat net					(1 250,3)	(1 250,3)	(40,3)	(1 290,6)
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur				(26,4)		(26,4)	(3,6)	(30,0)
- impôts sur variation de juste valeur				0,2		0,2	0,1	0,3
- recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	0,3	(0,2)
Autres éléments non recyclables :								
- écarts actuariels					0,4	0,4	0,0	0,4
- impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global				(26,6)	(1 250,0)	(1 276,6)	(43,5)	(1 320,2)
Dividendes versés		(126,9)			(201,2)	(328,1)	(98,0)	(426,1)
Augmentation de capital							7,7	7,7
Actions propres			0,0			0,0		0,0
Autres ^(a)				(37,3)	40,0	2,7	(1 880,9)	(1 878,2)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	116,2	2 387,4	(33,9)	61,8	2 454,4	4 985,9	81,8	5 067,7
Résultat net					(275,9)	(275,9)	(41,3)	(317,2)
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur				(14,2)		(14,2)	(1,9)	(16,1)
- impôts sur variation de juste valeur				0,1		0,1	0,0	0,1
- recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	0,2	(0,3)
Autres éléments non recyclables :								
- écarts actuariels					0,6	0,6		0,6
- impôts sur écarts actuariels					(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat global				(14,6)	(275,4)	(290,0)	(42,9)	(332,9)
Dividendes versés					(366,7)	(366,7)	(1,1)	(367,8)
Actions propres ^(b)			2,0		(3,5)	(1,4)		(1,4)
Autres				0,0	(4,4)	(4,4)	2,8	(1,7)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024	116,2	2 387,4	(31,9)	47,2	1 804,4	4 323,4	40,5	4 363,9

(a) En 2023, les autres effets sont principalement liés à la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

(b) Les actions propres détenues ont été ramenées de 456 244 au 31 décembre 2023 à 455 966 au 31 décembre 2024.

2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1. Principes généraux	327	NOTE 8. Données opérationnelles	354
1.1. Informations générales	327	8.1. Produits des activités opérationnelles	354
1.2. Référentiel comptable	327	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	355
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	328	8.3. Dettes de location	359
NOTE 2. Faits marquants de l'exercice 2024	329	NOTE 9. Autres actifs non courants	360
2.1. Investissements	329	9.1. <i>Goodwills</i> , autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	360
2.2. Évolution de l'endettement financier	329	9.2. Titres mis en équivalence	362
2.3. Distribution de dividendes	329	NOTE 10. Impôts sur les résultats	364
NOTE 3. Périmètre de consolidation	330	10.1. Charge d'impôt	364
NOTE 4. Information sectorielle	331	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	365
4.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel	332	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	365
4.2. Résultats sectoriels	334	NOTE 11. Provisions	366
4.3. État de la situation financière sectorielle	335	11.1. Provisions	366
NOTE 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	336	11.2. Passifs éventuels	367
5.1. Patrimoine immobilier	336	NOTE 12. Rémunérations et avantages au personnel	367
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	338	12.1. Avantages à court terme	367
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	340	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	368
NOTE 6. Financement et instruments financiers	341	12.3. Paiements fondés sur des actions	370
6.1. Structure financière et contribution au résultat	341	12.4. Effectifs	372
6.2. Gestion des risques financiers	347	NOTE 13. Autres informations	372
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	350	13.1. Parties liées	372
NOTE 7. Capitaux propres et résultat par action	351	13.2. Engagements hors bilan	373
7.1. Capital social et actionariat	351	13.3. Événements postérieurs à la clôture	376
7.2. Dividendes	352	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	376
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	352	13.5. Périmètre	377
7.4. Résultat par action	353		

NOTE 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France, cotée à l'Euronext Paris, ayant opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »). En date du 27 décembre 2024, le siège social de la Société a été transféré d'Issy-les-Moulineaux au 1, avenue du Général-de-Gaulle à Puteaux (92800).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2024 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.

Le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2023 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 2024 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 et qui sont présentés à la note 1.2.1. ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un arrêté par le conseil d'administration du 18 février 2025.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2024

- Amendements à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants, et Passifs non courants assortis de *covenants*.

Le premier amendement clarifie les principes de classement d'un passif au bilan en courant ou en non courant.

Le second amendement :

- précise que les *covenants* à respecter après la date de clôture ne doivent pas affecter la classification en courant/non courant à la date de clôture ;
- visent à améliorer les informations à fournir sur les dettes à long terme assorties de *covenants*.

- Amendement à la norme IFRS 16 « Passif de location dans le cadre d'une cession-bail ».

Cet amendement apporte des clarifications sur l'évaluation ultérieure des opérations de cession-bail, en particulier celles incluant des loyers variables.

- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 « Accords de financement avec les fournisseurs ».

Ces amendements ajoutent des obligations d'information sur les accords de financement fournisseurs. Ils visent à améliorer la transparence de ces accords, en aidant à comprendre leur impact sur les passifs, les flux de trésorerie et le risque de liquidité de l'entité.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.

Les travaux menés par l'OCDE relatifs aux défis fiscaux soulevés par la numérisation de l'économie (BEPS) ont conduit à l'adoption de règles globales anti-érosion de la base d'imposition (dit « Modèle de règles GloBE – Pilier 2 »), approuvées le 14 décembre 2021 par le Cadre inclusif de l'OCDE et le G20.

Le 14 décembre 2022 a été adoptée la Directive (UE) 2022/2523 visant à appliquer le Modèle de règles GloBE – Pilier 2 au sein de l'Union européenne.

L'article 33 de la loi de finances pour 2024 a transposé cette directive en droit interne instaurant ainsi un niveau mondial d'imposition minimum fixé à 15 % sur les bénéfices des entreprises multinationales pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2023.

Les « *Real Investment Trusts* » (REIT) dont font partie les sociétés d'investissement immobilier cotées « SIIC » sont exclues de ce dispositif, pour les sociétés consolidantes et leurs filiales détenues à au moins 95 %. L'OCDE devrait publier des commentaires spécifiques sur les « REIT » courant janvier pour clarifier la position sur les filiales détenues à moins de 95 %.

Ainsi, au 31 décembre 2024, aucune provision pour impôt n'a été constituée à ce titre dans les comptes consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2024

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉS PAR L'IASB NON ENCORE ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

- Amendement à IAS 21 – Absence de convertibilité. Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité. Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025. Une application anticipée est permise.
- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » :
 - décomptabilisation : les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
 - passifs financiers : ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
 - critère SPPI : ils clarifient l'analyse du critère SPPI pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne.

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ;
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains indicateurs alternatifs de performance en lien avec le compte de résultat ;
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective.

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027.

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

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.

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception des immeubles de placement et 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.

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.

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 à la date de clôture des états financiers consolidés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (*cf. note 5.2.*) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (*cf. note 8.2.*) ;
- 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 8.1.*).

Les estimations comptables qui ont contribué à l'élaboration des états financiers au 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un contexte du secteur immobilier toujours incertain, notamment pour le métier de la Promotion, dont l'activité a été marquée par des baisses de prix en 2024. Dans ce contexte, le Groupe a procédé au cours du premier semestre, à une revue détaillée et exhaustive de son portefeuille d'opérations consistant à :

- pour les projets en cours de travaux, réviser les grilles de prix pour tenir compte des dernières conditions de marché, notamment sur le prix des ventes en bloc ;
- pour les projets avant démarrage des travaux :
 - déprécier l'intégralité des frais d'étude engagés lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer le projet,
 - réviser la valeur des terrains, lorsque ceux-ci ont déjà été acquis, en cohérence avec le nouveau bilan promoteur ou sur la base du prix de revente lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer le projet.

Cette démarche rigoureuse a amené le Groupe à constater une charge avant impôt de 85 millions d'euros dans son compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024.

Plus globalement, le Groupe a pris en considération les données fiables disponibles pour évaluer les impacts du contexte économique sur ses activités au 31 décembre 2024.

D'autre part, le niveau de couverture du passif financier du Groupe est solide au 31 décembre 2024. Cependant, le Groupe restera vigilant à court et à moyen terme quant à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement.

En complément de 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 du Groupe a intégré les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers, notamment, de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre en particulier aux dispositifs réglementaires applicables et à la stratégie de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et Icade a poursuivi activement sa stratégie de financement durable de ses activités dans le respect du cadre de référence d'émission de dettes vertes défini.

Par ailleurs, 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 ;
- 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 ;

- 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.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

En réponse aux Accords de Paris de 2015, le groupe Icade a renforcé sa stratégie environnementale et sociétale en définissant des objectifs ambitieux de réduction de carbone par secteur d'activité pour 2030. Ces objectifs sont intégrés dans sa politique d'investissement et de dépenses, avec des ressources annuelles allouées pour leur mise en œuvre. Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements prévus y compris ceux liés au climat sont communiqués aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1. « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2024 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2024, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

NOTE 2.

Faits marquants de l'exercice 2024

2.1. Investissements

Les investissements de la Foncière s'élèvent à 193,9 millions d'euros et portent notamment sur la poursuite des opérations en développement, dont Edenn à Nanterre Préfecture et Next à Lyon.

Une analyse est fournie en note 5.1. « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements réalisés au cours de la période.

2.2. Évolution de l'endettement financier

La dette financière brute du Groupe a été ramenée de 5 067,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 4 682,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 principalement sous l'effet :

- du rachat de deux souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros :
 - 142,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 17 novembre 2025 et offrant un coupon de 1,125 % (ISIN : FR0013218393) ramenant le montant en circulation de 500,0 millions d'euros à 357,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024,
 - 207,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 10 juin 2026 et offrant un coupon de 1,750 % (ISIN : FR0013181906) ramenant le montant en circulation de 750,0 millions d'euros à 542,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024.

Une soule de 12,7 millions d'euros a été perçue au titre de cette opération de rachat obligataire. Elle a été inscrite dans le compte de résultat consolidé du Groupe sur la ligne « Autres produits et charges financiers » ;

- de l'émission en juillet 2024 de nouvelles obligations pour un montant de 149,0 millions d'euros. Ces obligations sont venues abonder deux souches existantes :

- la souche à échéance janvier 2030, offrant un coupon de 1,000 %, abondée à hauteur de 99,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSH0),
- la souche à échéance janvier 2031, offrant un coupon de 0,625 %, abondée à hauteur de 50,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSCI).

Ces opérations de financement permettent au Groupe de gérer de manière proactive son échéancier de dettes, grâce notamment au produit perçu en 2023 au titre de la première étape de la cession des activités de Santé, comme annoncé dans le cadre du plan stratégique ReShapE.

Le Groupe a également renforcé son profil de couverture de taux long terme avec la souscription de *swaps* à départ *forward* 2026/2027 (notionnel de 200 millions d'euros), (cf. note 6.1.3.).

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.

2.3. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 19 avril 2024 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2023, en numéraire, d'un montant de 4,84 euros bruts par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,42 euros par action, le 6 mars 2024, pour un montant de 183,3 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ; et
- le versement du solde, soit 2,42 euros par action, le 4 juillet 2024, pour un montant de 183,4 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 au cours de l'année.

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.

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 autour de deux métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux métiers, qui correspondent aux deux secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- l'activité de **Foncière** 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. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière ;
- 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).

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

Suite au désengagement de la Foncière Santé intervenu en 2023 et dans le cadre de la revue des indicateurs clés du Groupe, Icade a procédé à une actualisation de la présentation de son information sectorielle afin de refléter l'évolution du reporting interne suivi par la direction du Groupe.

À ce titre, le métier Promotion est présenté désormais avec les données financières des filiales contrôlées de façon exclusive et des filiales coentreprises de la Promotion intégrées à hauteur de leur quote-part de détention.

Cette présentation offre une meilleure appréciation du niveau de performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement propres à cette activité.

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

Les notes suivantes présentent une réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel (*note 4.1.*) et des états de synthèse sectoriels selon le reporting opérationnel (*notes 4.2. et 4.3.*).

4.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024			31/12/2023		
		Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel
Revenus locatifs		369,2	-	369,2	363,9	-	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		1 052,9	136,4	1 189,3	1 073,9	157,5	1 231,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus		29,5	11,0	40,5	89,8	3,0	92,8
Autres produits liés à l'activité		120,4	1,6	122,0	129,3	4,9	134,1
Produits des activités opérationnelles	8.1.	1 571,9	149,0	1 720,9	1 656,9	165,3	1 822,3
Achats consommés		(949,8)	(133,9)	(1 083,7)	(946,1)	(146,1)	(1 092,1)
Services extérieurs		(202,4)	(0,6)	(203,0)	(223,3)	(2,3)	(225,7)
Impôts, taxes et versements assimilés		(7,6)	(1,2)	(8,9)	(7,4)	(0,5)	(7,9)
Charges de personnel, intéressement et participation		(133,2)	-	(133,2)	(143,7)	(0,0)	(143,7)
Autres charges liées à l'activité		(39,9)	(32,6)	(72,5)	(56,0)	(5,9)	(61,9)
Charges des activités opérationnelles		(1 332,9)	(168,4)	(1 501,3)	(1 376,5)	(154,8)	(1 531,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		239,0	(19,4)	219,6	280,4	10,6	291,0
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(26,9)	-	(26,9)	(22,8)	-	(22,8)
Variation de valeur des immeubles de placement		(492,4)	-	(492,4)	(1 466,2)	-	(1 466,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(1,3)	0,2	(1,0)	0,2	-	0,2
Résultat sur acquisitions		(0,5)	-	(0,5)	(1,7)	-	(1,7)
Résultat sur cessions		0,4	0,1	0,5	(0,8)	1,9	1,1
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i>		-	-	-	(54,9)	-	(54,9)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(39,3)	29,1	(10,3)	(2,9)	(4,6)	(7,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(321,0)	10,0	(311,0)	(1 268,8)	7,9	(1 260,9)
Coût de l'endettement financier net		(13,8)	(5,1)	(18,9)	(49,7)	(5,0)	(54,7)
Autres produits et charges financiers		(8,6)	(3,2)	(11,8)	(19,7)	(1,5)	(21,2)
RÉSULTAT FINANCIER		(22,4)	(8,3)	(30,7)	(69,4)	(6,5)	(75,9)
Charge d'impôt		26,7	(1,8)	25,0	9,2	(1,4)	7,8
Résultat net des activités poursuivies		(316,7)	-	(316,7)	(1 329,0)	(0,0)	(1 329,0)
Résultat des activités abandonnées		(0,5)	-	(0,5)	38,4	-	38,4
RÉSULTAT NET		(317,2)	-	(317,2)	(1 290,6)	(0,0)	(1 290,6)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(41,3)	-	(41,3)	(40,3)	(0,0)	(40,3)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		(275,9)	-	(275,9)	(1 250,3)	(0,0)	(1 250,3)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel
Autres immobilisations incorporelles	34,9	(0,0)	34,9	31,5	(0,0)	31,5
Immobilisations corporelles	35,6	-	35,6	55,9	-	55,9
Immeubles de placement	6 266,0	-	6 266,0	6 646,8	-	6 646,8
Actifs financiers	110,2	(8,8)	101,4	147,4	(22,3)	125,1
Dérivés actif	49,5	-	49,5	63,0	0,1	63,1
Actifs d'impôts différés	45,5	1,4	46,9	18,8	0,6	19,4
ACTIFS NON COURANTS	6 541,7	(7,4)	6 534,3	6 963,4	(21,7)	6 941,7
Stocks et en-cours	630,4	145,2	775,7	742,2	216,3	958,4
Actifs sur contrat	148,9	49,5	198,4	204,3	79,9	284,2
Créances clients	163,8	4,3	168,1	168,9	7,8	176,7
Créances d'impôts	1,6	1,1	2,7	8,7	0,9	9,6
Créances diverses	345,2	33,1	378,3	342,5	38,0	380,5
Actifs financiers	338,7	10,5	349,2	358,6	12,3	370,9
Dérivés actif	0,7	-	0,7	0,6	0,0	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 233,3	61,8	1 295,1	1 620,2	84,9	1 705,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	13,2	-	13,2	62,0	-	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	1 101,9	-	1 101,9	1 129,7	-	1 129,7
ACTIFS COURANTS	3 977,7	305,7	4 283,4	4 637,7	440,1	5 077,8
TOTAL DES ACTIFS	10 519,4	298,3	10 817,7	11 601,0	418,4	12 019,5

PASSIF

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe reporting opérationnel
Capitaux propres, part du Groupe	4 323,4	(0,0)	4 323,4	4 985,9	(0,0)	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	40,5	(0,0)	40,5	81,8	(0,0)	81,8
CAPITAUX PROPRES	4 363,9	(0,0)	4 363,9	5 067,7	(0,0)	5 067,7
Provisions	49,8	(31,0)	18,8	18,5	-	18,5
Dettes financières au coût amorti	3 823,5	28,6	3 852,0	4 519,5	52,5	4 572,0
Dettes de location	46,9	-	46,9	48,3	-	48,3
Passifs d'impôts différés	19,0	0,7	19,6	21,4	0,6	22,0
Autres passifs financiers	55,9	0,0	55,9	59,0	0,0	59,0
Dérivés passifs	3,9	-	3,9	1,3	0,1	1,3
PASSIFS NON COURANTS	3 999,0	(1,8)	3 997,2	4 668,0	53,1	4 721,1
Provisions	75,1	0,2	75,3	57,3	5,4	62,6
Dettes financières au coût amorti	859,4	140,6	1 000,0	547,8	170,9	718,7
Dettes de location	5,4	-	5,4	12,2	-	12,2
Dettes d'impôt	1,3	1,7	3,0	2,9	1,2	4,1
Passifs sur contrat	85,6	16,6	102,2	65,4	12,2	77,6
Dettes fournisseurs	667,6	107,7	775,3	692,2	139,8	832,0
Dettes diverses	460,8	33,1	493,9	486,0	35,9	521,9
Autres passifs financiers	0,6	-	0,6	0,7	-	0,7
Dérivés passif	0,1	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	0,5	-	0,5	0,8	-	0,8
PASSIFS COURANTS	2 156,6	300,1	2 456,6	1 865,3	365,3	2 230,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	10 519,4	298,3	10 817,7	11 601,0	418,4	12 019,5

4.2. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	31/12/2024				31/12/2023			
	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel
Revenus locatifs	369,2	-	-	369,2	363,9	-	-	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	-	1 189,3	-	1 189,3	-	1 231,4	-	1 231,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	15,9	25,5	(1,0)	40,5	29,4	62,5	0,9	92,8
Autres produits liés à l'activité	112,2	9,9	(0,1)	122,0	123,1	10,6	0,4	134,1
Produits des activités opérationnelles	497,3	1 224,7	(1,1)	1 720,9	516,5	1 304,5	1,3	1 822,3
Achats consommés	0,2	(1 083,9)	-	(1 083,7)	(0,6)	(1 091,5)	-	(1 092,1)
Services extérieurs	(143,1)	(60,8)	0,9	(203,0)	(164,0)	(65,9)	4,2	(225,7)
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	(9,5)	-	(8,9)	(1,7)	(6,1)	-	(7,9)
Charges de personnel, intéressement et participation	(51,5)	(76,7)	(4,9)	(133,2)	(53,1)	(90,8)	0,1	(143,7)
Autres charges liées à l'activité	(9,4)	(67,7)	4,6	(72,5)	(15,5)	(45,0)	(1,5)	(61,9)
Charges des activités opérationnelles	(203,2)	(1 298,6)	0,5	(1 501,3)	(234,9)	(1 299,3)	2,9	(1 531,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	294,1	(73,9)	(0,6)	219,6	281,6	5,2	4,2	291,0
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(18,3)	(10,8)	2,2	(26,9)	(14,7)	(10,2)	2,1	(22,8)
Variation de valeur des immeubles de placement	(492,4)	-	-	(492,4)	(1 466,2)	-	-	(1 466,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	(1,0)	-	(1,0)	-	0,2	-	0,2
Résultat sur acquisitions	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(1,7)	-	(1,7)
Résultat sur cessions	3,7	(3,2)	-	0,5	1,5	(0,3)	-	1,1
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i>	-	-	-	-	(2,9)	(52,0)	-	(54,9)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(9,5)	(0,7)	-	(10,3)	(7,8)	0,3	-	(7,5)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(222,5)	(90,2)	1,7	(311,0)	(1 208,5)	(58,6)	6,3	(1 260,9)
Coût de l'endettement financier net	(22,5)	(13,3)	17,0	(18,9)	(40,5)	(20,1)	5,8	(54,7)
Autres produits et charges financiers	(41,1)	(3,2)	32,5	(11,8)	(12,8)	(7,5)	(0,9)	(21,2)
RÉSULTAT FINANCIER	(63,6)	(16,5)	49,5	(30,7)	(53,3)	(27,6)	5,0	(75,9)
Charge d'impôt	(1,3)	26,3	-	25,0	(0,1)	7,9	-	7,8
Résultat net des activités poursuivies	(287,5)	(80,4)	51,2	(316,7)	(1 262,0)	(78,3)	11,2	(1 329,0)
Résultat des activités abandonnées	-	-	(0,5)	(0,5)	-	-	38,4	38,4
RÉSULTAT NET	(287,5)	(80,4)	50,7	(317,2)	(1 262,0)	(78,3)	49,6	(1 290,6)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(38,8)	(2,5)	-	(41,3)	(109,7)	3,8	65,6	(40,3)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(248,7)	(77,9)	50,7	(275,9)	(1 152,3)	(82,1)	(16,0)	(1 250,3)

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

4.3. État de la situation financière sectorielle

ACTIF

(en millions d'euros)	31/12/2024				31/12/2023			
	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	25,0	9,9	-	34,9	22,3	9,1	-	31,5
Immobilisations corporelles	14,5	21,1	-	35,6	29,5	28,5	(2,1)	55,9
Immeubles de placement	6 266,0	-	-	6 266,0	6 646,8	-	-	6 646,8
Actifs financiers	278,1	(138,7)	(38,0)	101,4	407,4	(139,4)	(143,0)	125,1
Dérivés actif	49,5	-	-	49,5	63,0	0,1	-	63,1
Actifs d'impôts différés	0,0	46,9	-	46,9	0,0	19,4	-	19,4
ACTIFS NON COURANTS	6 633,1	(60,8)	(38,0)	6 534,3	7 169,1	(82,3)	(145,1)	6 941,7
Stocks et en-cours	0,8	774,9	-	775,7	0,8	957,6	-	958,4
Actifs sur contrat	-	198,4	(0,0)	198,4	0,0	286,2	(2,0)	284,2
Créances clients	97,1	81,2	(10,2)	168,1	107,3	81,0	(11,6)	176,7
Créances d'impôts	0,6	2,1	-	2,7	0,0	9,6	-	9,6
Créances diverses	134,4	291,9	(48,0)	378,3	87,2	294,3	(1,1)	380,5
Actifs financiers	429,9	135,1	(215,8)	349,2	364,9	119,9	(113,8)	370,9
Dérivés actif	0,7	-	-	0,7	0,2	0,5	-	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	937,4	442,0	(84,3)	1 295,1	1 290,6	442,1	(27,6)	1 705,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	13,2	-	-	13,2	62,0	-	-	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	(0,0)	-	1 101,9	1 101,9	(0,0)	-	1 129,7	1 129,7
ACTIFS COURANTS	1 614,2	1 925,6	743,6	4 283,4	1 912,9	2 191,2	973,7	5 077,8
TOTAL DES ACTIFS	8 247,3	1 864,8	705,6	10 817,7	9 082,0	2 108,9	828,6	12 019,5

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

PASSIF

(en millions d'euros)	31/12/2024				31/12/2023			
	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel	Foncière	Promotion ^(a)	Inter-métiers et Autres	Groupe reporting opérationnel
Capitaux propres, part du Groupe ^(b)	3 106,9	(56,5)	1 273,0	4 323,4	3 635,8	35,0	1 315,1	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	38,0	2,5	-	40,5	74,6	7,2	-	81,8
CAPITAUX PROPRES	3 144,9	(54,0)	1 273,0	4 363,9	3 710,5	42,2	1 315,1	5 067,7
Provisions	11,3	7,5	-	18,8	11,3	7,2	-	18,5
Dettes financières au coût amorti	3 822,6	67,4	(38,0)	3 852,0	4 518,4	196,5	(143,0)	4 572,0
Dettes de location	39,8	7,1	-	46,9	41,6	6,7	-	48,3
Passifs d'impôts différés	15,6	4,0	-	19,6	15,6	6,4	-	22,0
Autres passifs financiers	55,7	0,2	-	55,9	58,8	0,1	-	59,0
Dérivés passifs	3,9	-	-	3,9	1,1	0,3	-	1,3
PASSIFS NON COURANTS	3 948,9	86,3	(38,0)	3 997,2	4 646,9	217,2	(143,0)	4 721,1
Provisions	18,3	45,6	11,4	75,3	14,1	36,5	12,0	62,6
Dettes financières au coût amorti	755,3	744,5	(499,8)	1 000,0	338,0	745,4	(364,7)	718,7
Dettes de location	2,8	2,6	-	5,4	9,4	4,9	(2,1)	12,2
Dettes d'impôt	0,1	2,9	-	3,0	1,2	3,0	-	4,1
Passifs sur contrat	(0,0)	102,3	-	102,2	-	77,6	-	77,6
Dettes fournisseurs	105,7	667,2	2,5	775,3	88,6	737,2	6,2	832,0
Dettes diverses	271,2	266,6	(44,0)	493,9	273,2	244,3	4,4	521,9
Autres passifs financiers	0,0	0,6	-	0,6	0,0	0,7	-	0,7
Dérivés passif	0,0	0,3	-	0,3	0,0	0,0	-	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	-	-	0,5	0,5	-	-	0,8	0,8
PASSIFS COURANTS	1 153,5	1 832,5	(529,4)	2 456,6	724,6	1 849,5	(343,4)	2 230,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 247,3	1 864,8	705,6	10 817,7	9 082,0	2 108,9	828,6	12 019,5

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

(b) Les capitaux propres part du Groupe de la Promotion sont présentés après élimination des titres.

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.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

IMMEUBLES DE PLACEMENT, HORS ACTIFS RECONNUS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui 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.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 5.1.2.), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3., conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

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.

IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un immeuble, il le présente distinctement sur la ligne « Immeubles de placements détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- l'immeuble 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.

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 immeubles faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les immeubles détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

Le patrimoine immobilier de l'activité Foncière est principalement composé d'immeubles de placement et est réparti en trois principales classes d'actifs :

- bureaux *well-positioned* ;
- bureaux *to-be-repositioned* ;
- locaux d'activité.

Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2, son évolution se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	Travaux ^(a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Variations de périmètres ^(b)	Autres mouvements ^(c)	31/12/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		6 646,8	192,9	(82,6)	(475,3)	(53,4)	37,6	6 266,0
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) ^(d)		62,0	0,0	(13,0)	1,8	-	(37,6)	13,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU BILAN	5.3.	6 708,8	192,9	(95,6)	(473,5)	(53,4)	0,0	6 279,1
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(e)		91,3	1,0	-	(12,1)	-	-	80,2
Créances financières et autres actifs		70,6		-	-	-	(2,4)	68,1
VALEUR COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 870,7	193,9	(95,6)	(485,7)	(53,4)	(2,4)	6 427,4
Dettes de location		(29,2)						(33,7)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		5,5						4,4
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0						6 398,2

(a) Les travaux de la Foncière comprennent 2 millions d'euros de frais financiers activés.

(b) Les variations de périmètre correspondent à la cession de la SNC Arcade par la Foncière à la Promotion.

(c) Les autres mouvements correspondent essentiellement aux remboursements des créances financières et aux reclassements entre immeubles de placement et immeubles de placement destinés à être cédés.

(d) Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente de la Foncière.

(e) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

INVESTISSEMENTS/ACQUISITIONS

Les investissements de la **Foncière** pour 193,9 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- les opérations en développement à hauteur de 113,7 millions d'euros dont Edenn à Nanterre (62,4 millions d'euros) et Next à Lyon (18,9 millions d'euros) ;
- le solde des investissements regroupant les autres Capex pour 80,2 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

CESSIONS

Les **cessions** réalisées au cours de la période concernent principalement Quai de Rive Neuve et Le Castel à Marseille, Dulud à Neuilly ainsi que Milkyway à Lyon.

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 réalisés régulièrement. 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 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 2020 dans le *Blue Book* (neuvième édition), 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 établies 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 en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de Capex est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

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).

Pour l'établissement des comptes du 31 décembre 2024, et selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les terrains et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise, à l'exception néanmoins :

- des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes 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 au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

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.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par capitalisation du revenu net et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée), recoupées 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. 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.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent 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.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les dix prochaines années (maintenance, développement, restructuration). En particulier, ces plans de travaux intègrent les investissements nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte carbone d'Icade et à la mise en conformité avec le Décret éco-énergie tertiaire. Ces investissements, que ce soit à travers la méthode par capitalisation du revenu net ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ont un impact direct sur la valorisation des immeubles.

Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Icade communique également aux experts les éléments nécessaires à la bonne appréciation de la juste valeur des immeubles : baux, état locatif, budget de charges, etc. À compter de 2023, Icade fournit en sus, pour ses immeubles de bureaux, l'ensemble des critères RSE tels que définis par la « Grille RSE AFREXIM » publiée en 2023 par l'AFrexim. Ces critères portent sur les niveaux de consommation électrique, d'émission de GES, de labellisation environnementale des immeubles, de proximité aux transports en commun, etc.

Au-delà de la prise en compte de l'impact des travaux dédiés au développement durable, les experts n'ont pas, à ce jour, constaté de preuve que l'ESG (environnement, social et gouvernance) se reflète dans les prix actés ou réalisables pour les bureaux du marché français. Les éléments fournis par Icade sont néanmoins de nature à renforcer la connaissance des immeubles étudiés par les experts et à conforter leur conviction sur la juste valeur de ceux-ci.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux d'actualisation des flux ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

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	5,3 % - 7,8 %	4,0 % - 6,3 %	4,0 % - 6,5 %	270 - 1100
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0 % - 8,5 %	5,5 % - 9,0 %	5,5 % - 8,7 %	218 - 447
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	5,5 % - 6,0 %	5,0 % - 5,5 %	4,8 % - 5,3 %	471 - 581
Première couronne	Capitalisation et DCF	6,5 % - 8,5 %	6,3 % - 8,5 %	6,2 % - 10,0 %	216 - 372
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,9 % - 6,1 %	7,9 % - 8,1 %	10,9 % - 11,1 %	197 - 240
Province	Capitalisation et DCF	6,3 % - 10,9 %	5,8 % - 10,1 %	5,6 % - 9,5 %	125 - 355
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	6,0 % - 10,3 %	5,3 % - 9,5 %	5,0 % - 12,0 %	75 - 325
Deuxième couronne	DCF	5,8 % - 10,0 %	5,5 % - 9,1 %	5,3 % - 11,9 %	55 - 272
Autres actifs de la Foncière					
Hôtels	Capitalisation	n/a	n/a	6,3 % - 8,5 %	n/a ^(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	8,0 % - 10,0 %	7,5 % - 9,5 %	7,8 % - 10,0 %	93 - 284
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,9 % - 10,1 %	n/a	11,9 % - 12,1 %	48 - 58

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

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

Le tableau ci-dessous présente trois analyses de sensibilité de la juste valeur à un paramètre d'expertise : variation du taux de rendement (taux de rendement de la méthode par capitalisation et du taux de rendement de sortie de la méthode DCF), variation du taux d'actualisation et variation de la valeur locative de marché (VLM). Ces trois analyses de sensibilité sont réalisées toutes choses égales par ailleurs pour les actifs en exploitation.

À titre d'exemple, une augmentation des taux de rendement de 50 points de base entraînerait une baisse de valorisation de l'ordre de 6,1 %, soit une diminution de 348,5 millions d'euros. De même, une baisse de 5 % de la VLM entraînerait une baisse de l'ordre de 4,0 % de la valeur du patrimoine en exploitation, soit - 224,8 millions d'euros.

	Bureaux		Parc d'affaires		Autres		Tous secteurs ^(b)	
	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)	(en millions d'euros)
Impact sur la JV au 31/12/2024 ^(a)								
Taux de rendement								
+ 100 pb	(11,9 %)	(471,0)	(10,1 %)	(151,7)	(4,4 %)	(10,2)	(11,1 %)	(632,9)
+ 50 pb	(6,4 %)	(254,9)	(5,9 %)	(88,1)	(2,4 %)	(5,4)	(6,1 %)	(348,5)
+ 25 pb	(3,4 %)	(133,1)	(3,5 %)	(52,8)	(1,2 %)	(2,8)	(3,3 %)	(188,7)
+ 100 pb	(3,7 %)	(146,2)	(8,0 %)	(120,2)	(1,7 %)	(4,0)	(4,8 %)	(270,3)
Taux d'actualisation								
+ 50 pb	(1,9 %)	(75,2)	(4,6 %)	(68,9)	(0,9 %)	(2,0)	(2,6 %)	(146,1)
+ 25 pb	(1,0 %)	(39,0)	(2,8 %)	(42,3)	(0,4 %)	(1,0)	(1,4 %)	(82,4)
VLM								
- 15 %	(11,7 %)	(464,7)	(12,0 %)	(179,1)	(1,5 %)	(3,4)	(11,4 %)	(647,2)
- 10 %	(7,8 %)	(310,3)	(8,4 %)	(125,5)	(1,0 %)	(2,3)	(7,7 %)	(438,2)
- 5 %	(3,9 %)	(155,4)	(4,6 %)	(68,2)	(0,5 %)	(1,1)	(4,0 %)	(224,8)

(a) Pour les immeubles en exploitation uniquement.

(b) Hors actifs assimilés à des créances financières.

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2024 et 2023 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	2024	2023
Variation de valeur en résultat		(492,4)	(1 466,2)
Variation autres ^(a)		18,9	8,1
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.	(473,5)	(1 458,1)

(a) Concerne essentiellement la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur négative de 473,5 millions d'euros reflète des disparités importantes entre les différentes classes d'actifs et entre les actifs au sein d'une même classe en fonction de leur localisation et de leur qualité intrinsèque :

- la reprise se confirme sur le segment des locaux d'activité, avec une hausse des valeurs sur deux semestres consécutifs, soutenue par la stabilisation globale des taux et l'augmentation mesurée de loyers ;
- la valeur des bureaux *well-positioned* a été notamment pénalisée par une décompression additionnelle des taux au

deuxième semestre 2024 pour les actifs situés en périphérie de Paris et en région, compensée toutefois par des événements locatifs favorables (bail signé avec EDF Renouvelables sur l'actif Origine et extension du BEFA de Schneider Electric sur Edenn à Nanterre) ;

- la correction de valeur sur les bureaux *to-be-repositioned* reste la plus forte en raison de l'impact de la dégradation des paramètres d'expertises (taux, loyer de marché, durée de recommercialisation...), dans un contexte d'offre disponible en nette hausse.

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 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 & Scholes...) et fondée sur des données de marché.

DÉCOMPOSITION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE À LA CLÔTURE

La dette financière nette aux 31 décembre 2024 et 2023 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie issus des opérations de financement					Mise en juste valeur et autres variations ^(a)	31/12/2024
	31/12/2023	Émissions et souscriptions ^(c)	Remboursements ^(c)	Variations de périmètre ^(d)			
Emprunts obligataires	3 550,0	149,0	(350,0)	-	-	3 349,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit	996,2	17,5	(73,8)	(2,5)	-	937,4	
Dettes de crédit-bail	0,0	-	(0,0)	-	-	0,0	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	-	(0,0)	-	-	0,0	
NEU Commercial Papers	225,0	225,0	(225,0)	-	-	225,0	
Dettes rattachées à des participations	89,3	-	-	(0,5)	(0,2)	88,6	
Découverts bancaires	202,3	-	-	(0,0)	(103,9)	98,3	
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	5 062,8	391,5	(648,9)	(2,9)	(104,2)	4 698,3	
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	4,5	-	-	(0,0)	(19,9)	(15,4)	
DETTES FINANCIÈRES BRUTES ^(a)	6.1.2. 5 067,3	391,5	(648,9)	(3,0)	(124,1)	4 682,9	
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. (62,4)	-	-	-	16,1	(46,3)	
Actifs financiers ^(a)	6.1.5. (368,9)	-	-	(12,0)	42,4	(338,5)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (1 620,2)	-	-	14,2	372,6	(1 233,3)	
DETTES FINANCIÈRES NETTES	3 015,9	391,5	(648,9)	(0,8)	307,1	3 064,9	

(a) Dont au 31 décembre 2024, 3 823,5 millions de dettes financières non courantes et 859,4 millions de dettes financières courantes. Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus et hors actifs financiers en juste valeur par résultat.

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

(c) Principalement, déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf. note 13.5.).

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

La dette financière brute du Groupe avant prise en compte des instruments dérivés diminue de 384,4 millions d'euros par rapport à la période précédente, principalement sous l'effet des mouvements sur les emprunts obligataires :

- rachat de deux souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros, financé par une partie du produit perçu en 2023 au titre de la première étape de la cession des activités de Santé :
 - 142,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 17 novembre 2025 et offrant un coupon de 1,125 % (ISIN : FR0013218393). Le montant d'obligations 2025 en circulation est ramené de 500,0 millions d'euros à 357,5 millions d'euros,
 - 207,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 10 juin 2026 et offrant un coupon de 1,750 % (ISIN : FR0013181906). Le montant d'obligations 2026 en circulation est ramené de 750,0 millions d'euros à 542,5 millions d'euros.

Une soule de 12,7 millions d'euros a été perçue au titre de cette opération de rachat obligataire. Elle a été inscrite dans le compte de résultat consolidé du Groupe sur la ligne « Autres produits et charges financiers » ;

- émission, en juillet 2024, de nouvelles obligations pour un montant de 149,0 millions d'euros. Ces obligations sont venues abonder deux souches existantes :

- la souche à échéance janvier 2030, offrant un coupon de 1,000 %, abondée à hauteur de 99,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSH0),
- la souche à échéance janvier 2031, offrant un coupon de 0,625 %, abondée à hauteur de 50,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSC1).

Dans le tableau de trésorerie, la variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie est négative de 224,3 millions d'euros. Elle concerne principalement les flux affectant la dette financière brute (391,5 millions d'euros d'augmentation et 648,9 millions d'euros de diminution) et les actifs et passifs financiers (effet positif de 42,9 millions d'euros dont 22,6 millions d'euros concernent les fonds bloqués contractuellement qui ont été débloqués et utilisés sur la période) ainsi que les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (9,8 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 4 698,3 millions d'euros au 31 décembre 2024. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan	Courant						Juste valeur
	31/12/2024	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	
<i>(en millions d'euros)</i>								
Emprunts obligataires	3 349,0	357,5	542,5	600,0	600,0	-	1 249,0	3 069,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	644,0	3,1	292,6	53,0	3,2	3,5	288,6	592,7
Dettes de crédit-bail	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Dettes rattachées à des participations	5,6	5,6	-	-	-	-	-	5,6
<i>NEU Commercial Papers</i>	225,0	225,0	-	-	-	-	-	225,0
Dettes à taux fixe	4 223,5	591,2	835,1	653,0	603,2	3,5	1 537,6	3 893,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	293,4	69,1	42,5	2,8	1,0	164,2	13,8	289,8
Dettes rattachées à des participations	83,0	83,0	-	-	-	-	-	83,0
Découverts bancaires	98,3	98,3	-	-	-	-	-	98,3
Dettes à taux variable	474,8	250,5	42,5	2,8	1,0	164,2	13,8	471,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	4 698,3	841,7	877,6	655,8	604,2	167,6	1 551,4	4 364,2

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 3,9 ans au 31 décembre 2024 (4,6 ans au 31 décembre 2023).

Au 31 décembre 2024, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable (hors *NEU Commercial Papers*) ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,4 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

ICAE	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2024
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	<i>In fine</i>	500,0	-	(142,5)	357,5
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	<i>In fine</i>	750,0	-	(207,5)	542,5
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
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux fixe 1 %	<i>In fine</i>	500,0	99,0	-	599,0
FR0014001M0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux fixe 0,625 %	<i>In fine</i>	600,0	50,0	-	650,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						3 550,0	149,0	(350,0)	3 349,0

L'évolution des emprunts obligataires du Groupe résulte de la gestion proactive de l'échéancier de dettes par le Groupe (cf. note 2.2.).

6.1.3. Instruments dérivés

PRÉSENTATION DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Les instruments dérivés ont pour objectif de couvrir le risque de variation des taux d'intérêt sur les flux de trésorerie futurs.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2024 est le suivant :

Au 31 décembre 2024, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 46,3 millions d'euros contre 62,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

(en millions d'euros)	31/12/2023	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2024
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	62,4	(0,1)	(0,1)	(16,0)	46,3
Swaps de taux – payeur fixe	58,3	0,3	(0,0)	(13,9)	44,7
Options de taux – cap	4,1	(0,4)	(0,0)	(2,1)	1,6
INSTRUMENTS – RISQUES DE TAUX – HORS APPELS DE MARGE	62,4	(0,1)	(0,1)	(16,0)	46,3
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX	62,4	(0,1)	(0,1)	(16,0)	46,3
- dont Instruments dérivés actif	63,7	(0,4)	(0,0)	(13,0)	50,3
- dont Instruments dérivés passif	(1,3)	0,3	(0,1)	(3,0)	(4,0)

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). Elles s'élèvent à 47,5 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Dont part du Groupe	Dont part des participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2023	63,7	61,8	1,9
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(16,1)	(14,2)	(1,9)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,3)	(0,4)	0,2
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	0,1	0,1	0,0
Autres éléments du résultat global	(16,2)	(14,6)	(1,7)
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2024	47,5	47,2	0,3

INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
		Montant	Montant	Montant
Swaps de taux - payeur fixe	426,9	-	88,1	338,8
Options de taux - cap	149,9	130,7	19,2	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	576,8	130,7	107,3	338,8
Swaps de taux - payeur fixe	200,2	-	0,1	200,1
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	200,2	-	0,1	200,1
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2024	777,0	130,7	107,4	538,9
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	608,3	52,0	153,3	403,0

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.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 22,4 millions d'euros pour l'exercice 2024, contre une charge nette de 69,4 millions d'euros pour l'exercice 2023.

(en millions d'euros)		2024	2023 retraité ^(a)
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(1)	(72,1)	(86,4)
Intérêts sur découverts et instruments de couverture		(3,5)	(5,7)
Intérêts sur projets en développement ^(b)	(2)	2,4	5,7
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		(73,2)	(86,4)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie		34,9	27,2
Revenus des créances et des prêts		18,6	7,3
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie		5,9	2,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		(13,8)	(49,7)
Autres produits et charges financiers ^(c)		(8,6)	(19,7)
RÉSULTAT FINANCIER		(22,4)	(69,4)
Coût de l'endettement (hors découverts)	(1 + 2)	(69,7)	(80,7)
En-cours moyen de dette brute (hors découverts)		4 572,2	5 057,3
Coût de l'endettement (hors découverts) (en %)		1,52 %	1,60 %

(a) En 2024, les intérêts sur projets en développement sont déduits du coût de l'endettement brut. À ce titre, la période comparative a été retraitée pour 5,4 millions d'euros.

(b) En 2024, les intérêts sur projets en développement concernent la Foncière à hauteur de 2 millions d'euros.

(c) Les autres produits et charges financiers incluent la soulte de 12,7 millions d'euros reçue en 2024 lors du rachat des souches obligataires (cf. note 2.5.) ainsi que des commissions de non-utilisation pour 6,4 millions d'euros en 2024 et 6,1 millions d'euros en 2023.

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.

ACTIFS FINANCIERS DÉTENU EN VUE DE LEUR VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif financier ou un groupe d'actifs financiers, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs financiers 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 actifs financiers détenus en vue de leur vente sont constitués de titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture conformément à IFRS 9. Leur juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (actif net réévalué ou valeur liquidative).

VARIATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS SUR L'EXERCICE

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2024 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Variation de périmètre ^(d)	Autres mouvements	31/12/2024
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	18,8	(0,0)	(0,6)	(2,9)	0,5	0,0	15,9
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente ^(b)	1 129,7	-	-	(27,8)	-	-	1 101,9
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	1 148,6	(0,0)	(0,6)	(30,7)	0,5	0,0	1 117,8
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	105,1	26,9	(23,7)	-	12,3	1,5	122,0
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	250,2	-	-	-	(0,3)	(34,1)	215,9
Dépôts et cautionnements versés	5,6	0,5	(1,7)	-	(0,1)	-	4,3
Autres ^(c)	14,5	11,3	(22,6)	-	(0,0)	(1,9)	1,3
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	375,6	38,7	(48,0)	-	11,9	(34,5)	343,7
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	1 524,1	38,7	(48,6)	(30,7)	12,4	(34,5)	1 461,5

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

(b) Les actifs financiers en juste valeur détenus en vue de leur vente sont constitués des participations résiduelles détenues dans la Foncière Santé. L'évolution de ce poste sur l'exercice correspond aux effets des variations de juste valeur. Parallèlement, le Groupe a perçu 60,3 millions d'euros de dividendes sur ces participations.

(c) Les fonds bloqués contractuellement au 31 décembre 2023 ont été débloqués et utilisés sur la période.

(d) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf. note 13.5.).

ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE – PARTICIPATIONS RÉSIDUELLES DANS LA FONCIÈRE SANTÉ

- Au 31 décembre 2024, les actifs financiers évalués en juste valeur par résultat, qui sont classés en actifs destinés à être cédés au bilan, sont constitués de la participation résiduelle dans la Foncière Santé, conformément à la norme IFRS 5, le Groupe ayant considéré que les conditions d'application de cette norme étaient toujours respectées au 31 décembre 2024.

Ainsi, cette participation a été évaluée à sa juste valeur déterminée à partir d'une évaluation de l'ANR NTA/valeur liquidative au 31 décembre 2024 sur la base des informations disponibles à la date de préparation des comptes.

- Avancement du processus de cession de la participation résiduelle au cours de l'exercice :**

Le Groupe a mené des discussions au cours de l'exercice 2024 avec Predica, filiale assurance-vie du Crédit Agricole Assurances, ayant abouti en janvier 2025, à la signature d'un accord, pour procéder à un échange de titres de Præmia Healthcare contre des titres de Future Way, société détenant un immeuble de bureaux *well-positioned* à Lyon dont Icade est déjà l'associé majoritaire à 52,75 %.

Cet échange permet à Icade de réduire son exposition sur Præmia Healthcare de 0,85 % en la ramenant à 21,67 %. Le *closing* de l'opération est prévu au premier trimestre 2025, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

S'agissant du portefeuille international, le processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens est toujours en cours.

Par ailleurs, conformément aux accords liant Icade et Præmia REIM, les options d'achat des titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare dont bénéficie notamment Præmia REIM prennent fin mi-2025.

La présentation des titres résiduels de l'ex-Foncière Santé dans les comptes du Groupe Icade au 30 juin 2025 devra être réappréciée au regard des avancées du processus de cession et des perspectives connues à cette date.

Icade confirme sa stratégie de cession de l'intégralité des activités de Santé. Néanmoins, l'environnement de marché actuel conduit Icade à constater un décalage dans le calendrier d'exécution : la cession des portefeuilles français et international est envisagée de manière progressive en 2025 et 2026.

AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 56,5 millions d'euros au 31 décembre 2024. La part non courante et à plus de cinq ans de ces derniers s'élève à 55,8 millions d'euros.

VENTILATION DES ACTIFS FINANCIERS

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	122,0	122,0	-	-	
Prêts	0,3	0,1	-	0,2	
Comptes courants associés	215,9	215,9	-	-	
Dépôts et cautionnements versés	4,3	0,7	1,0	2,6	
Autres	1,3	-	0,2	1,1	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	343,7	338,6	1,2	3,9	

06

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)	31/12/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie ^(a)	554,3	788,7
Disponibilités	679,0	831,5
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE ^(b)	1 233,3	1 620,2

(a) Constitués de placements à terme et d'OPCVM monétaires.

(b) Y compris intérêts bancaires à recevoir (3,1 millions d'euros).

6.2. Gestion des risques financiers

Les risques financiers (risque de liquidité, risque de placement, risque de contrepartie, risque de taux) sont suivis par la direction financements et trésorerie, rattachée à la direction financière du Groupe. Ils sont encadrés par des politiques financières qui précisent les modalités de gestion opérationnelle de ces risques, établissent des processus et limites d'exposition et définissent les règles de supervision et d'alerte.

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.

Le comité d'audit et des risques est par ailleurs informé au moins une fois par an de la politique financière du Groupe et du suivi des différentes politiques de gestion des risques financiers.

6.2.1. Risque de liquidité

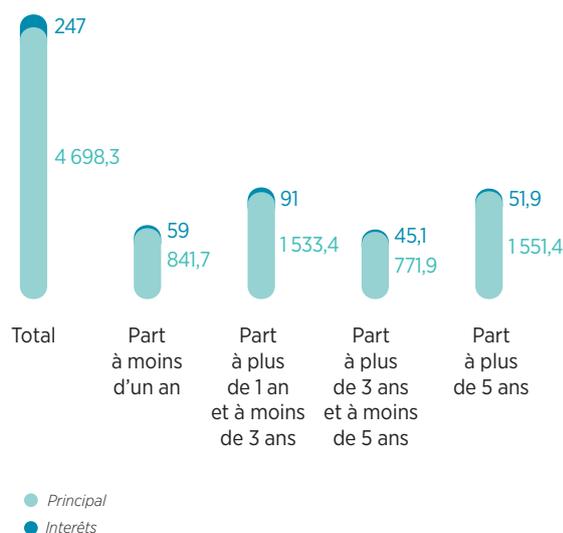
En 2024, le Groupe a renforcé son niveau de liquidité à travers une augmentation de sa position de trésorerie et dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2024, la position de liquidité est composée de :

- 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion) ; et
- 1 133,9 millions d'euros de trésorerie excédentaire, nette des découverts bancaires, y compris intérêts courus non échus.

Nette de la couverture des *NEU Commercial Papers*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 588,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2029.

Par ailleurs, Icade veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous qui présente le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.



6.2.2. Risque de taux

Ce risque est constitué, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et, 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 plusieurs années, le Groupe a fait le choix de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 90 % de la dette globale.

(en millions d'euros)	31/12/2024			
	Notes	Taux fixe	Taux variable	Total
Dettes financières brutes portant intérêt	6.1.2.	4 223,5	474,8	4 698,3
Dettes rattachées à des participations	6.1.2.	(5,6)	(83,0)	(88,6)
Dettes assimilées à taux variable : <i>NEU Commercial Papers</i> ^(a)	6.1.2.	(225,0)	225,0	-
TOTAL		3 993,0	616,7	4 609,7
Répartition avant couverture (en %)		87 %	13 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur	6.1.3.	576,8	(576,8)	-
Répartition après couverture		4 569,8	39,9	4 609,7
Répartition après couverture (en %)		99 %	1 %	100 %

(a) Compte tenu de la maturité moyenne à 3 mois des NEU CP, ces financements à taux fixe en vision spot, créent une exposition au risque de taux. Dès lors, ils sont intégrés à la stratégie de couverture et sont couverts, au même titre que de la dette à taux variable, par des instruments dérivés.

Au 31 décembre 2024, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations), composée à 87 % de dette à taux fixe et à 13 % de dette à taux variable, est couverte à 99 % contre le risque de taux d'intérêt.

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).

Les variations de juste valeur des instruments de couverture, ont un impact négatif sur les « Autres éléments du résultat global » pour 16,1 millions d'euros au 31 décembre 2024 (cf. note 6.1.3.).

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

(en millions d'euros)	31/12/2024	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
INSTRUMENTS DÉRIVÉS		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	33,5	-
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	(37,0)	-
DETTES		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt		2,8
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt		(2,7)

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. Afin de limiter son exposition au risque de contrepartie, 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 encours sur une contrepartie donnée.

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 des assurances et des cautions. 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 40,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers, au titre des engagements pris dans le cadre de ses financements. Ces *covenants*, listés ci-dessous, participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2024, les ratios sont respectés et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

		Covenants	31/12/2024
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60 %	38,2 %
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2	14,48x
Contrôle CDC	Minimum	> 34 %	39,20 %
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 4 Md€	6,4 Md€
Sûretés sur actifs	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	8,3 %

RATIO DE LTV BANCAIRE

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire rapporte les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier réévalué hors droits, auquel s'ajoutent (i) les titres des entités mises en équivalence réévalués hors droits, (ii) les valeurs des sociétés de promotion et (iii) les actifs financiers en juste valeur par résultat. Il ressort à 38,2 % au 31 décembre 2024 (contre 35,1 % au 31 décembre 2023). Ce niveau est très largement en deçà du seuil de *covenant* fixé à 60 %.

RATIO DE COUVERTURE BANCAIRE (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 14,48x sur l'exercice 2024 (5,59x en 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

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 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2024
ACTIFS					
Actifs financiers détenus en vue de leur vente ^(a)	1 101,9			1 101,9	1 101,9
Actifs financiers	359,6	343,7	-	15,9	359,6
Instruments dérivés	50,3	0,0	50,2	-	50,3
Actifs sur contrats	148,9	148,9			148,9
Créances clients	163,8	163,8			163,8
Autres créances d'exploitation ^(b)	85,7	85,7			85,7
Équivalents de trésorerie	554,3	413,8		140,5	554,3
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	2 464,5	1 155,9	50,2	1 258,3	2 464,5
PASSIFS					
Dettes financières	4 682,9	4 682,9		-	4 364,2
Dettes de location	52,4	52,4			52,4
Autres passifs financiers	56,6	56,6			56,6
Instruments dérivés	4,0	-	4,0	-	4,0
Passifs sur contrats	85,6	85,6			85,6
Dettes fournisseurs	667,6	667,6			667,6
Autres dettes d'exploitation ^(b)	253,3	253,3			253,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	5 802,4	5 798,4	4,0	-	5 483,7

(a) Comprend les actifs financiers détenus en vue de leur vente évalués en juste valeur par résultat, qui correspondent aux participations résiduelles dans la Foncière Santé.

(b) 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 2024, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- d'équivalents de trésorerie, cotées sur un marché actif (niveau 1 de juste valeur) ;
- 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).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024			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.	-	50,3	-	50,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	1 117,8	1 117,8
Équivalents de trésorerie	6.1.6.	140,5	-	-	140,5
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	4,0	-	4,0

NOTE 7.

Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2023 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2024, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2024 et 2023.

Actionnaires	31/12/2024		31/12/2023	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 070	39,20 %	29 885 064	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85 %	14 373 960	18,85 %
Public	31 157 319	40,87 %	31 226 943	40,96 %
Salariés	362 230	0,48 %	292 334	0,38 %
Autodétention	455 966	0,60 %	456 244	0,60 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

7.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2024 et 2023 au titre respectivement des résultats des exercices 2023 et 2022 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2024	2023
Versement ^(a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	366,7	202,0
- le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- la « prime de fusion » - Remboursement d'apport		126,1
MONTANT TOTAL DISTRIBUÉ	366,7	328,1

(a) Les modalités de versement du dividende 2023 sont les suivantes (cf. note 2.3.) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,42 euros par action le 6 mars 2024 pour un montant de 183,3 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,42 euros par action, le 4 juillet 2024 pour un montant de 183,4 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2024 et 2023 au titre des résultats 2023 et 2022 s'élèvent respectivement à 4,84 euros et 4,33 euros.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
SITUATION À L'OUVERTURE	81,8	2 096,6
Variation de capital	(0,0)	7,7
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(1,7)	(3,2)
Effets des variations de périmètre ^(a)	2,8	(1 880,9)
Résultat	(41,3)	(40,3)
Dividendes	(1,1)	(98,0)
SITUATION À LA CLÔTURE	40,5	81,8
Dont Foncière	38,0	74,6
Dont Promotion	2,5	7,2

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé en 2023.

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)	31/12/2024			31/12/2023		
	Foncière	Promotion ^(a)	Total ^(a)	Foncière	Promotion ^(a)	Total ^(a)
Immeubles de placement	341,9	-	341,9	373,6	-	373,6
Autres actifs	17,5	176,9	194,4	31,9	209,9	241,7
TOTAL DES ACTIFS	359,4	176,9	536,3	405,5	209,9	615,4
Dettes financières	302,7	85,8	388,5	312,3	97,5	409,8
Autres passifs	18,7	81,4	100,1	18,6	92,9	111,5
TOTAL DES PASSIFS	321,4	167,2	488,6	330,9	190,4	521,3
ACTIF NET	38,0	9,7	47,7	74,6	19,5	94,1

(a) Les minoritaires sont présentés hors effet des options d'acquisition.

(en millions d'euros)	2024			2023		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produit des activités opérationnelles	18,7	124,4	143,1	17,1	122,4	139,4
Excédent brut d'exploitation	15,7	(1,1)	14,7	(104,2)	7,7	(96,5)
Résultat opérationnel	(28,9)	(1,2)	(30,1)	(104,2)	7,6	(96,6)
Résultat financier	(9,9)	(2,8)	(12,6)	(5,4)	(4,2)	(9,6)
Résultat net des activités poursuivies	(38,8)	(2,5)	(41,3)	(109,7)	3,8	(105,9)
Résultat des activités abandonnées ^(a)			-			65,6
RÉSULTAT NET			(41,3)			(40,3)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(en millions d'euros)	2024	2023
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	28,8	69,1
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(9,1)	(144,8)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(2,1)	(133,3)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	17,7	(209,0)
Trésorerie nette à l'ouverture	5,8	218,2
Trésorerie nette à la clôture	23,5	9,2

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 *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par 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 2024 et 2023 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2024	2023
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(275,4)	(1 213,6)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées ^(a)	(0,5)	(36,7)
Résultat net part du Groupe	(275,9)	(1 250,3)
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(465 798)	(472 327)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ^(b)	75 768 747	75 762 218
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(3,63 €)	(16,02 €)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	(0,01 €)	(0,48 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	(3,64 €)	(16,50 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(b) 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)	2024	2023
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(275,4)	(1 213,6)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées ^(a)	(0,5)	(36,7)
Résultat net part du Groupe	(275,9)	(1 250,3)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 768 747	75 762 218
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	73 934	91 271
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution ^(b)	75 842 681	75 853 489
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(3,63 €)	(16,00 €)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	(0,01 €)	(0,48 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	(3,64 €)	(16,48 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

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

NOTE 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités opérationnelles

PRINCIPES COMPTABLES

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent les revenus et les autres produits liés à l'activité.

Les revenus du Groupe sont constitués :

- 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 de Foncière ;
- 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 de Foncière (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 comme 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 « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

REVENUS DE LOCATIONS-FINANCEMENT

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, 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.

8.1.1. Revenus du Groupe

Les revenus des activités du Groupe se détaillent de la manière suivante :

(en millions d'euros)	2024	2023
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	369,2	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA – Promotion	1 052,9	1 073,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	29,5	89,8
TOTAL DES REVENUS	1 451,5	1 527,7

Après prise en compte des mouvements de l'exercice, correspondant aux prestations réalisées et aux nouvelles ventes actées sur la période, les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale de l'activité de Promotion s'élèvent à 807,1 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ces prestations se réaliseront au cours des 24 prochains mois.

8.1.2. Autres produits liés à l'activité

Les « Autres produits liés à l'activité » (120,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 129,3 millions d'euros au 31 décembre 2023) comprennent principalement la refacturation de charges locatives, par la Foncière aux locataires, qui s'élève à 111,4 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 121,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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)	2024	2023
Foncière	(5,3)	(31,0)
Promotion	145,0	(40,0)
Activité abandonnée ^(a)	-	(8,6)
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	139,6	(79,5)

(a) Activité de Foncière Santé déconsolidée en 2023.

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2024, s'élève à 139,6. Elle est principalement générée par la Promotion et notamment par :

- la diminution des stocks (+ 139,7 millions d'euros) ;
- la diminution des actifs et passifs sur contrat pour (+ 75,7 millions d'euros) ;
- l'augmentation des dettes fournisseurs et des autres dettes (- 68,6 millions d'euros).

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	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	151,7	655,4	12,7	819,7	0,8	820,5
Perte de valeur	(31,9)	(44,1)	(2,3)	(78,3)	(0,0)	(78,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	119,8	611,2	10,4	741,4	0,8	742,2
Valeur brute	138,7	578,9	10,1	727,8	0,8	728,6
Perte de valeur	(67,6)	(29,9)	(0,6)	(98,1)	(0,0)	(98,2)
VALEUR NETTE AU 31/12/2024	71,1	549,1	9,5	629,6	0,8	630,4

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 2024 :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre ^(a)	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2024
Contrats de construction (avances clients)	65,1	20,4	-	-	85,5
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,3	(0,3)	-	-	0,1
Passifs sur contrats	65,4	20,2	-	-	85,6
Contrats de construction et VEFA	204,3	(55,4)	-	-	148,9
Actifs sur contrats – valeur nette	204,3	(55,4)	-	-	148,9
Créances clients – contrats de location simple	50,0	(7,1)	-	-	42,9
Créances financières clients – contrats de location-financement	69,8	(2,4)	-	-	67,4
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	76,4	6,9	(3,5)	-	79,8
CRÉANCES CLIENTS – VALEUR BRUTE	196,1	(2,7)	(3,5)	-	190,0
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(23,1)	-	-	(0,1)	(23,2)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,1)	-	0,8	0,4	(3,0)
CRÉANCES CLIENTS – DÉPRÉCIATION	(27,2)	(0,0)	0,8	0,2	(26,2)
CRÉANCES CLIENTS – VALEUR NETTE	168,9	(2,7)	(2,7)	0,2	163,8

(a) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf. note 13.5.).

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 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	126,4	80,6	1,4	5,1	3,0	6,2	30,1
Dépréciation	(27,2)	(2,0)	(0,1)	(2,6)	(0,3)	(0,9)	(21,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	99,2	78,7	1,3	2,5	2,7	5,3	8,7
Valeur brute	122,6	110,8	(32,4)	6,8	4,7	2,3	30,5
Dépréciation	(26,2)	(2,1)	(0,4)	(1,1)	(1,0)	(0,1)	(21,5)
VALEUR NETTE AU 31/12/2024	96,4	108,7	(32,8)	5,7	3,8	2,2	9,0

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 2024 et 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	35,3	-	35,3	24,2
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,1
Opérations sur mandats	48,9	-	48,9	42,4
Charges constatées d'avance	9,1	-	9,1	5,7
Créances fiscales et sociales	201,5	-	201,5	228,1
Autres créances	60,0	(9,7)	50,3	42,0
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	354,9	(9,7)	345,2	342,5

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Avances clients – activités de foncière	63,2	59,8
Dettes sur acquisitions d'actifs	156,4	154,1
Opérations sur mandat	48,9	42,4
Produits constatés d'avance	35,5	27,9
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	123,0	164,0
Autres dettes	33,7	37,8
TOTAL DETTES DIVERSES	460,8	486,0

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.

<i>(en millions d'euros)</i>	Total dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2023	60,4	31,2	29,2
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	13,0	6,2	6,8
Charge financière de la période	2,2	0,5	1,7
Remboursement de la dette ^(a)	(9,8)	(8,7)	(1,0)
Intérêts payés ^(a)	(2,2)	(0,5)	(1,7)
Autres mouvements	-	-	-
Effets de sortie des baux	(11,4)	(10,0)	(1,4)
31/12/2024	52,4	18,7	33,7
dont part à moins d'un an	5,4	4,0	1,4
dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	10,2	5,9	4,4
dont part à plus de cinq ans	36,7	8,8	27,9

(a) Le montant des loyers s'élève à 14,1 millions d'euros.

En 2024, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,6 million d'euros et 2,2 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 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, soit entre un et trois ans.

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée.

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).

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 »).

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 baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

GOODWILL

Au 31 décembre 2024, il n'y a plus de *goodwills*.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels. Les variations de ce poste sur l'exercice sont présentées dans le tableau suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions et travaux	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31,5	10,8	(9,2)	1,8	34,9

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.

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2024
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	26,4	2,3	(0,6)	(7,8)	(1,8)	18,4
Droits d'utilisation	29,5	6,2	(7,3)	(11,2)	(0,0)	17,2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	55,9	8,5	(7,9)	(19,0)	(1,8)	35,6

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.

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

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 2023 et le 31 décembre 2024 :

(en millions d'euros)	Titres mis en équivalence	
	31/12/2024	31/12/2023
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	111,5	128,3
Quote-part de résultat	(39,4)	(2,9)
Dividendes versés	(11,0)	(1,0)
Effets des variations de périmètre et de capital	(2,7)	(12,8)
Autres mouvements ^(a)	(0,1)	(0,1)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	58,3	111,5
Provisions pour risques et charges ^(a)	31,0	-
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	89,3	111,5

(a) Reclassement au passif du bilan, sur la ligne provisions non courantes, des valeurs négatives significatives des titres mis en équivalence (cf. note 11.1.).

Les titres mis en équivalence concernent principalement des coentreprises. Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024			31/12/2023		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	80,2	-	80,2	91,3	-	91,3
Autres actifs	23,8	319,5	343,3	25,0	441,4	466,4
TOTAL DES ACTIFS	103,9	319,5	423,5	116,3	441,4	557,7
Dettes financières	16,4	176,7	193,1	20,7	223,3	244,1
Autres passifs	7,2	164,9	172,1	7,7	195,1	202,8
TOTAL DES PASSIFS	23,5	341,6	365,1	28,4	418,4	446,9
ACTIF NET	80,4	(22,1)	58,3	87,9	23,0	110,8

<i>(en millions d'euros)</i>	2024			2023		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	11,8	154,5	166,3	12,1	165,3	177,5
Excédent brut d'exploitation	2,8	(19,9)	(17,1)	2,9	10,6	13,5
Résultat opérationnel	(8,7)	(19,6)	(28,3)	(6,9)	12,5	5,6
Résultat financier	(0,9)	(8,5)	(9,4)	(0,9)	(6,5)	(7,4)
Impôts sur les résultats	0,1	(1,8)	(1,7)	0,0	(1,4)	(1,4)
RÉSULTAT NET	(9,5)	(29,8)	(39,4)	(7,8)	4,5	(3,3)
dont amortissements nets de subvention	(0,2)	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)

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

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.

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 2024 et 2023 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2024	2023
Impôt exigible au taux de droit commun	(2,0)	(0,8)
Impôt différé	29,3	11,6
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(0,6)	(1,5)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	26,7	9,2

Aucune charge d'impôt complémentaire n'a été constatée au titre de l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2 (cf. note 1.2.1.).

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

L'impôt théorique pour l'exercice 2024 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2024, l'impôt théorique est un produit de 87,7 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2024
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	(316,7)
Charge d'impôt hors cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	27,3
Résultat des sociétés mises en équivalence soumises à l'impôt société (MEE à l'IS) ^(a)	(4,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET RÉSULTAT DES MEE À L'IS	(339,5)
Taux d'impôt théorique	25,8 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	87,7
Incidence sur l'impôt théorique des :	
- Sociétés relevant du régime SIIC ^(b)	(61,8)
- Différences permanentes	(0,4)
- Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	0,4
- Impôt supporté par les minoritaires	1,2
- Autres impacts (<i>exit tax</i> , provision pour impôt...)	0,2
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE ^(c)	27,3
Taux d'impôt effectif	8,0 %

(a) Le résultat des sociétés mises à l'équivalence qui sont directement soumises à l'impôt société (sociétés opaques) est exclu du rapprochement car leur résultat, net de l'impôt société afférent, est positionné sur la ligne « résultat des sociétés mises en équivalence ».

(b) Impact de l'impôt théorique sur le résultat dégagé par les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et dont le résultat relevant du secteur exonéré ne génère pas d'impôt société.

(c) 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 2024 et 2023 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	20,8	4,8
- Provisions pour engagements liés au personnel	1,7	1,6
- Provisions de passifs non déductibles	3,8	4,7
- Location-financement	(3,8)	(3,7)
- Autres ^(a)	(14,4)	(16,6)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	18,5	6,8
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉES	26,6	(2,6)
Impôts différés actif	45,5	18,8
Impôts différés passif	19,0	21,4
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉES	26,6	(2,6)

(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 et les déficits reportables.

Au 31 décembre 2024, les déficits reportables non activés s'élèvent à 167,9 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)	31/12/2023	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre ^(a)	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2024
Engagements vis-à-vis du personnel	16,4	1,0	(0,2)	-	-	(0,6)	-	16,6
Provisions sur actif net des mises en équivalence ^(b)							31,0	31,0
Autres provisions	59,5	27,1	(7,7)	(10,7)	9,1	-	-	77,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	75,8	28,1	(7,9)	(10,7)	9,1	(0,6)	31,0	124,9
Provisions non courantes	18,5	1,0	(0,2)	-	-	(0,6)	31,0	49,8
Provisions courantes	57,3	27,1	(7,7)	(10,7)	9,1	-	-	75,1
dont : résultat opérationnel		28,1	(7,1)	(9,7)				
dont : résultat financier		(0,0)	(0,5)	(1,0)				
dont : charges d'impôt		-	(0,2)	-				

(a) Déconsolidation d'entités de la Promotion ayant réalisé leur activité (cf. note 13.5.).

(b) Reclassement des valeurs négatives des titres mis en équivalence (cf. note 9.2.1.).

Les autres provisions couvrent des risques contentieux et des risques de sorties de ressources sans contreparties dont l'échéance ou le montant restent incertains incluant notamment une évaluation des impacts de l'application de l'article 37 de la loi 2024-

364 du 22 avril 2024 (dite loi DDADUE) en estimant le coût moyen des absences sur la base d'une première évaluation du nombre de jour de congés payés de l'effectif en arrêt de travail sur les 15 années ouvertes à la rétroactivité.

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.

Au 31 décembre 2024, 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 (exemple : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (exemple : régime de retraite) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (exemple : indemnités de fin de carrière) ;
- autres avantages à long terme (exemple : 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)		31/12/2024	31/12/2023
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	14,3	14,2
Autres avantages à long terme	12.2.	2,3	2,2
TOTAL		16,6	16,4

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2024	31/12/2023
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	14,2	16,0
Effet des variations de périmètre et autres mouvements (a)	(2)	-	(1,3)
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,0	0,6
Coût financier net de l'exercice		0,5	0,5
Coûts de la période	(3)	1,5	1,0
Prestations versées	(4)	(0,8)	(1,1)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,7	(0,1)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(0,6)	(0,4)
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	14,3	14,2

(a) En 2023 : principalement lié à la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2024 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 3,28 % au 31 décembre 2024 et 3,75 % au 31 décembre 2023.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2024 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables Insee hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023 ;
- 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)		31/12/2024	31/12/2023
Primes anniversaires		2,3	2,2
TOTAL		2,3	2,2

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)		Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
Variation du taux d'actualisation	(1,00) %	1,5	0,2	1,6
	(0,50)%	0,7	0,1	0,8
	1,00 %	(1,3)	(0,1)	(1,4)
	0,50 %	(0,7)	(0,1)	(0,7)

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, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N + 1	1,0	0,3	1,3
N + 2	0,7	0,3	0,9
N + 3	1,3	0,2	1,5
N + 4	1,0	0,2	1,2
N + 5	0,7	0,1	0,8
Au-delà	15,6	1,8	17,3
TOTAL	20,2	2,9	23,1
Actualisation	(5,9)	(0,6)	(6,5)
ENGAGEMENTS AU 31/12/2024	14,3	2,3	16,6

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Au 31 décembre 2024, aucune indemnité éventuelle de rupture de contrat de travail (hors parties liées) n'a été recensée.

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 2024 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2024 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans						Mouvements sur la période				Dont exerçables à la fin de 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 2024	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2024	
Plan 2013 ^{(c) (d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	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)	-	-	-
TOTAL PLANS							23 996	(23 996)	-	-	-
Prix moyen d'exercice par action (en euros)								84,27			

(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 2024 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2024			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2024		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2022 ^(a)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	36 240	160	-	34 960	1 280	-	35 120	-	-
Plan 2-2022 ^(b)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	85 064	170	85 064	12 199	72 865	-	12 369	-	-
Plan 1-2023 ^(a)	31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	20 300	20	-	-	2 620	-	17 680	20 ^(e)	-
Plan 2-2023 ^(c)	31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	65 056	125	65 056	474	11 648	-	52 934	599 ^(e)	52 934
Plan 1-2024 ^(a)	31/07/2024	3 ans	4 ans	29 310	-	-	-	29 310	-	1 020	28 290	-	-
Plan 2-2024 ^(d)	31/07/2024	3 ans	4 ans	85 869	-	-	-	85 869	-	4 419	81 450	-	81 450
TOTAL					206 660	475	150 120	115 179	47 633	93 852	180 354	48 108	134 384

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

(b) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), (ii) à l'évolution du cours de l'action, et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et à la politique d'égalité hommes/femmes. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i.i) à l'évolution du cours de l'action par rapport à l'indice EPRA « eurozone » (hors UK) (i.ii) à l'évolution globale absolue de l'action Icade, (ii) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2023 et à la politique de formation des collaborateurs. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance la dotation pourra être majorée de 15 % pour les critères (i.i), (i.ii) et (ii) et de 10 % pour les critères (iii).

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

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 1,2 million d'euros au titre de l'exercice 2024 (2,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023).

12.4. Effectifs

Les effectifs moyens du Groupe au 31 décembre 2024 et 2023 sont présentés, hors Foncière Santé, dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non-cadres		Total salariés	
	31/12/2024	31/12/2023 ^(a)	31/12/2024	31/12/2023 ^(a)	31/12/2024	31/12/2023 ^(a)
Foncière Tertiaire	314,5	306,4	76,5	70,4	390,9	376,8
Promotion	432,3	500,6	183,1	247,3	615,4	747,9
TOTAL DES EFFECTIFS	746,7	807,0	259,6	317,8	1 006,3	1 124,8

(a) Retraité des effectifs de la Foncière Santé qui est sortie du périmètre du groupe Icade le 5 juillet 2023.

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 a 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 DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2024 et 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	9,7	6,7
Paiements fondés sur des actions	0,3	0,8
AVANTAGES COMPTABILISÉS	10,0	7,5
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,0	1,1
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	1,1
TOTAL	11,0	8,6

(a) Les montants incluent les charges patronales.

CRÉANCES ET DETTES AVEC LES PARTIES LIÉES

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2024 et 2023 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,1	9,2	9,3	4,1	10,6	14,7
Dettes associées	6,6	166,0	172,6	10,9	138,5	149,4
Garanties reçues	7,9	105,5	113,4	9,3	109,6	118,9

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

Les tableaux qui suivent présentent les engagements hors bilan, donnés et reçus, par le Groupe au 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2024 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	119,1	116,5
Engagements attachés à des participations cédées	119,1	116,5
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 047,9	1 155,1
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ^(a)	689,3	743,1
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	87,4	100,0
Nantissements de titres, avals et cautions ^(b)	271,1	312,0
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 516,1	1 679,0
Engagements liés au développement et aux arbitrages – Foncière :	175,8	185,5
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA ^(c)	152,3	137,7
Promesses de vente données – Promotion – Terrains	23,5	0,1
Promesses de vente d'immeubles de placement	-	47,7
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 333,5	1 479,1
Promesses d'achat de terrains	278,8	329,7
Réservations de logements TTC	943,3	859,6
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(c)	106,8	277,4
Garanties à première demande données	4,6	12,4
Autres engagements donnés :	6,9	14,4
Autres engagements donnés	6,9	14,4

(a) Concerne principalement la Foncière (665,9 millions au 31 décembre 2024 et 717,2 millions d'euros au 31 décembre 2023).

(b) Porte principalement sur les cautions données par Icade promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

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

Autres engagements liés à l'activité de Promotion

Le 21 décembre 2024, la société IP3M a conclu une promesse de vente synallagmatique avec la société Immobilière Casino en vue de l'acquisition de divers ensembles immobiliers pour un montant total de 50,2 millions d'euros hors taxes sous conditions suspensives

principales de purge de tout droit de préemption ou de préférence et de levée des inscriptions hypothécaires. Cette promesse doit être réalisée au plus tard le 26 juin 2025, à l'exception d'un site dont l'échéance est fixée au 20 septembre 2025.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2024 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 882,4	1 906,0
Lignes de crédit non utilisées	1 882,4	1 906,0
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	744,2	972,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages – Foncière :	271,5	237,4
Promesses d'achat d'immeubles de placement	-	47,7
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs	117,0	116,3
Garanties bancaires relatives aux travaux	21,3	9,4
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	133,1	63,9
Engagements liés à l'activité de Promotion :	437,8	713,1
Promesses de vente de terrains	23,5	0,1
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	106,8	271,8
Garanties à première demande reçues et cautions reçues – Promotion	28,8	111,5
Promesses d'achat de terrains	278,8	329,7
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	34,9	21,9
Autres engagements reçus	34,9	21,9

(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)		31/12/2024	31/12/2023
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	80,6	74,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		6,1	6,1
Investissement brut initial dans le contrat de location d'un à cinq ans		24,2	23,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		67,5	74,0
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	97,8	103,9
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	61,9	58,2
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	31,3	35,0
Impact de la désactualisation	F	(26,4)	(23,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		2,7	2,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir d'un à cinq ans		9,5	9,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		18,8	21,2
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	31,0	33,9
Investissement net dans le contrat de location	I	31,0	33,9

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)	31/12/2024	31/12/2023
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	1 265,8	1 474,0
À moins d'un an	312,1	330,2
D'un à cinq ans	769,6	860,7
Au-delà de cinq ans	184,2	283,1

13.3. Événements postérieurs à la clôture

- Débouclage du PPP avec le CHRU de Nancy pour 54,9 millions d'euros.

Début février, Icade a débouclé par anticipation le partenariat public-privé (PPP) du Bâtiment Philippe Canton à Nancy, à travers (i) la résiliation du bail emphytéotique hospitalier du Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) et (ii) le transfert des dettes associées au CHRU. Conformément à la

stratégie de recentrage du portefeuille, cette opération permet à Icade de se désengager d'un actif non stratégique et des dettes associées pour 50,7 millions d'euros.

- Cession de l'immeuble Tolbiac.

Dans le cadre de sa stratégie d'amélioration du BFR de la Promotion, la société IP2T a signé en janvier 2025 une promesse de vente de l'immeuble Tolbiac (Paris 13^e) pour un montant de 19,5 millions d'euros correspondant à la valeur comptable au 31 décembre 2024.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
AUDIT								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur	0,5	0,4	36,2 %	38,2 %	0,4	0,4	39,0 %	39,0 %
- Filiales intégrées globalement	0,6	0,7	48,1 %	59,7 %	0,6	0,7	58,6 %	59,6 %
Services autres que la certification des comptes								
- Émetteur	0,0	0,0	2,3 %	1,7 %	0,0	0,0	2,4 %	1,4 %
- Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,4 %	0,4 %	-	-	0,0 %	0,0 %
Honoraires de certification des informations en matière de durabilité								
- Émetteur	0,2		13,1 %					
- Filiales intégrées globalement								
TOTAL	1,3	1,1	100,0 %	100,0 %	1,1	1,1	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.

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée ^(a)	Forme juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
FONCIÈRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
Bureaux et parcs d'affaires					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	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 À FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	52,75		IG	52,75
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	100,00
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITÉS	SCI	51,00		IG	51,00
SNC ARCADE	SNC		Cession Promotion		100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00		IG	55,00
SCI ICADE HAIE-COQ	SCI	100,00		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		Cession		31,69
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00

(a) Le Groupe a procédé à une revue de son périmètre et a déconsolidé des sociétés du métier Promotion ayant réalisé la totalité de leur activité.

	Forme Juridique	2024		2023	
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale					
MEE = Mise en équivalence					
Déconsolidée					
PROMOTION					
Promotion Logement					
SCI DU CASTELET	SCI	99,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL		Déconsolidée		100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL		Déconsolidée		86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL		Déconsolidée		86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL		Déconsolidée		100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC		Déconsolidée		100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI		Déconsolidée		100,00
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC		Déconsolidée		50,00
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI		Déconsolidée		70,00
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI		Déconsolidée		33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC		Déconsolidée		66,70
SNC LA POSÉIDON	SNC		Déconsolidée		100,00
MARSEILLE PARC	SCI		Déconsolidée		50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL		Déconsolidée		96,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI		Déconsolidée		50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI		Déconsolidée		75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI		Déconsolidée		17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI		Déconsolidée		17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI		Déconsolidée		18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI		Déconsolidée		13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI		Déconsolidée		17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI		Déconsolidée		50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI		Déconsolidée		16,94

	Forme Juridique	2024		2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation
IG = Intégration globale				
MEE = Mise en équivalence				
Déconsolidée				
BOULOGNE PARC B3F	SCI		Déconsolidée	16,94
SAS AD2B	SAS		Déconsolidée	100,00
SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	SCI		Déconsolidée	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI		Déconsolidée	49,90
ESSEY LÈS NANCY	SCI		Déconsolidée	75,00
SCI LE CERCLE DES ARTS - Logement	SCI		Déconsolidée	37,50
LES ARCHES D'ARS	SCI		Déconsolidée	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI		Déconsolidée	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50	IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI		Déconsolidée	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL		Déconsolidée	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI		Déconsolidée	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI		Déconsolidée	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC		Déconsolidée	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC		Déconsolidée	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC		Déconsolidée	60,00
SCI ORLÉANS St JEAN LES CÈDRES	SCI		Déconsolidée	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99	IG	99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI		Déconsolidée	100,00
RUE DU MOULIN	SCI		Déconsolidée	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI		Déconsolidée	100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00	IG	100,00
CDP THONON	SCI		Déconsolidée	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI		Déconsolidée	100,00
SCI RÉSID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI		Déconsolidée	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI		Déconsolidée	50,00
SNC URBAVIA	SNC		Déconsolidée	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI		Déconsolidée	50,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI		Déconsolidée	100,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV		Déconsolidée	50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI		Déconsolidée	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI		Déconsolidée	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI		Déconsolidée	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI		Déconsolidée	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI		Déconsolidée	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI		Déconsolidée	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI		Déconsolidée	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI		Déconsolidée	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV		Déconsolidée	50,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale					
MEE = Mise en équivalence					
Déconsolidée					
SNC ROBINI	SNC		Déconsolidée		50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI DES AUBÉPINES	SCI		Déconsolidée		60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI		Déconsolidée		66,70
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI		Déconsolidée		80,00
SCCV RICHET	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI		Déconsolidée		20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC		Déconsolidée		100,00
CŒUR DE VILLE	SARL		Déconsolidée		70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV		Déconsolidée		50,00
OVALIE 14	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.1	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.2	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT3	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI		Déconsolidée		65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV		Déconsolidée		80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV		Déconsolidée		40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV		Déconsolidée		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		Déconsolidée		80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI		Déconsolidée		80,00
SCCV ECOPARK	SCCV		Déconsolidée		90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI		Déconsolidée		90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV		Déconsolidée		58,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSCH	SCCV		Déconsolidée		90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI BLACK SWANS	SCI		Déconsolidée		85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV		Déconsolidée		85,00
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI TRIGONES NÎMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE	SCCV		Déconsolidée		100,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI		Déconsolidée		51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV CARENA	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI		Déconsolidée		60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI		Déconsolidée		80,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI		Déconsolidée		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		Déconsolidée		65,00
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV L'ÉTOILE HOCHE	SCCV		Déconsolidée		60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV		Déconsolidée		49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV		Déconsolidée		44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV		Déconsolidée		65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV		Déconsolidée		75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV		Déconsolidée		50,00
SSCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV		Déconsolidée		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	100,00		IG	100,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV		Déconsolidée		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		Déconsolidée		60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV		Déconsolidée		40,00
SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IPIR	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M 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
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	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 DID2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACÉRÈS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS MONTPELLIER SW	SAS	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCCV BILL DÉVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PRÉVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZÉ	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV		Dissolution		50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHÂTENAY LAVALLÉE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BÉATRICE MORTIER IMMOBILIER – BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV		Déconsolidée		95,00
SAS LES HAUTS DE LA VALSIÈRE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV LE SÉRANNE	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	66,67
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 – BID1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 7 – B2A TOUR DE SEINE	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 8 – B2A PARTICIPATIF	SCCV		Déconsolidée		25,00
SAS 9 – B2A CITÉ TECHNIQUE	SAS		Déconsolidée		25,00
SCCV TREVOUX ORFÈVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTÉ	SAS	70,00		IG	70,00
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS		Déconsolidée		45,00
SAS L'ORÉE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLÉES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	51,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale					
MEE = Mise en équivalence					
Déconsolidée					
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV ÎLE NAPOLÉON	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG	65,29
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG	32,65
SCCV BLEU PLATINE - SÈTE	SCCV	45,70		IG	45,70
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV		Liquidation	IG	45,70
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LADY SAINT CLAIR - SÈTE	SCCV		Fusion		65,29
SCCV BASSA NOVA - PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV VILLA HERMÈS - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV HERMÈS 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SÈTE PREMIÈRE LIGNE	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG	33,30
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE	32,65
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG	65,29
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG	65,29
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	65,29		IG	52,23
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG	52,23
SAS 68 AMPÈRE	SAS	80,00		IG	80,00
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV 86 FÉLIX ÉBOUÉ	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ÉCHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZAC RÉPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV BRON CLAIRIÈRE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG	43,55
SCCV CŒUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCCV BRON CLAIRIÈRE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN PARIS 9 PÉTRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG	75,00
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE	29,38
SCCV 63 DUPONT DES LOGES	SCCV		Liquidation	IG	100,00
SAS BF3 SAINT RAPHAËL	SAS	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCCV ARCHEVÊCHÉ	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SCCV MONTIGNY LOTS 1C 5A 5B	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ÎLOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	56,80		IG	29,38
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SNC M&A CE	SNC	65,29		IG	65,29
SCCV BREST RÉPUBLIQUE DÉVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASTELNAU DALHIAS	SCCV		Dissolution		90,00
SCCV SAINT VALÉRY CAVÉE LÉVÊQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	100,00		IG	70,00
SCCV NANTERRE PARTAGÉE	SCCV	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
SCCV NIMOZA NÎMES	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE CLOS DES OLIVIERS-MARGUERITES	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	63,33		IG	39,18
FONDATION D'ENTREPRISE ICADE PIERRE POUR TOUS	Fondati on	100,00		IG	100,00
SAS EQUINOVE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV LA SAUVEGARDE	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV CHOISY B7	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCCV DE LA BERGERIE	SCCV	51,00		IG	
L'OLIU - REDESSAN	SCCV	65,29		IG	
SAS IPSXM	SAS	100,00		IG	
SCCV MAS VINHA - FRONTIGNAN	SCCV	65,29		IG	
SCCV 1 PLACE COPERNIC	SCCV	55,00		IG	
SNC ARCADE	SNC	90,00		IG	
SCCV L'AIGARELLE - FABRÈGUES	SCCV	65,29		IG	
SCCV PREMIUM B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV PREMIUM RE3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON CLAIRIÈRE M3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SARL JARDINS HABITES-FRONTIGNAN	SARL	65,29		IG	
SCCV HELEN KELLER LOT 6	SCCV	51,00		IG	
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	SCCV	100,00		IG	
SCCV ST VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	SCCV	54,00		IG	
SAS GAVY AMÉNAGEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	SCCV	50,10		IG	
SCCV SAINT MAUR LA PIE	SCCV	70,00		IG	
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	
SCCV LA MURAILLE	SCCV	30,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CHARLARY II	SCCV	51,00		IG	
SCCV LA PENA	SCCV	100,00		IG	
SCCV EUSKADI	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LAVOISIER	SCCV	100,00		IG	
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIÈRE	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	
SCCV GENAY PROULIEU	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	
Promotion Tertiaire					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV		Déconsolidée		50,00
SNC GERLAND 1	SNC		Déconsolidée		50,00
SNC GERLAND 2	SNC		Déconsolidée		50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC		Déconsolidée		60,00
ICAPROM	SNC		Déconsolidée		45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV		Déconsolidée		100,00
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS		Déconsolidée		35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI		Déconsolidée		50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS		Déconsolidée		65,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée					
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV SKY 56	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV SILOPARK	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL		Déconsolidée		50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI		Déconsolidée		51,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV		Déconsolidée		49,90
SAS IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV		Déconsolidée		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
SNC IP2T	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	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS ODESSA DÉVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV PIOM 2	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS		Déconsolidée		100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - BIC1 BUREAUX	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 2 - BID1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 5 - BIC1 HÔTEL	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 6 - BIC3 COWORKING	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS 10 COMMERCES BIA4 ET BIBIB3	SAS		Déconsolidée		25,00
SCCV BRON CLAIRIÈRE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

	Forme Juridique	2024			2023
		% Intérêt	Coentreprises/ Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
IG = Intégration globale					
MEE = Mise en équivalence					
Déconsolidée					
SCCV ÉCOLE DE LA RÉPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV STEEN PETREQUIN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV CEREREIDE - LATTES	SCCV	65,29	IG		
Promotion autres					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL		Déconsolidée		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	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS WACKEN INVEST	SAS		Liquidation		51,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SAS BREST AMÉNAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS	55,50	Coentreprise	MEE	51,00
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	51,00
SAS REPREDRE RACINES	SAS		Cession	MEE	51,00
SAS JAURES GALLIENI	SAS		Cession	IG	55,00
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00	Ent. Associée	MEE	15,00
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS SAINT PIERRE CENTRE 2025	SAS	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV TOULOUSE GARONNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS L'OLIVERAIE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	