

Icade SA

Siège social : 35, rue de la Gare - 75 019 Paris

Société anonyme au capital de 112 966 652 €

N° Siren : 582 074 944

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

II - Justification des appréciations

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

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

Icade SA
Comptes annuels
Exercice clos le
31 décembre 2015

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 22 février 2016

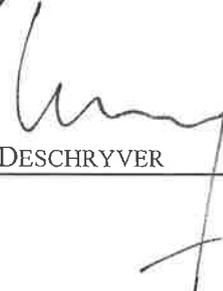
Les commissaires aux comptes

MAZARS



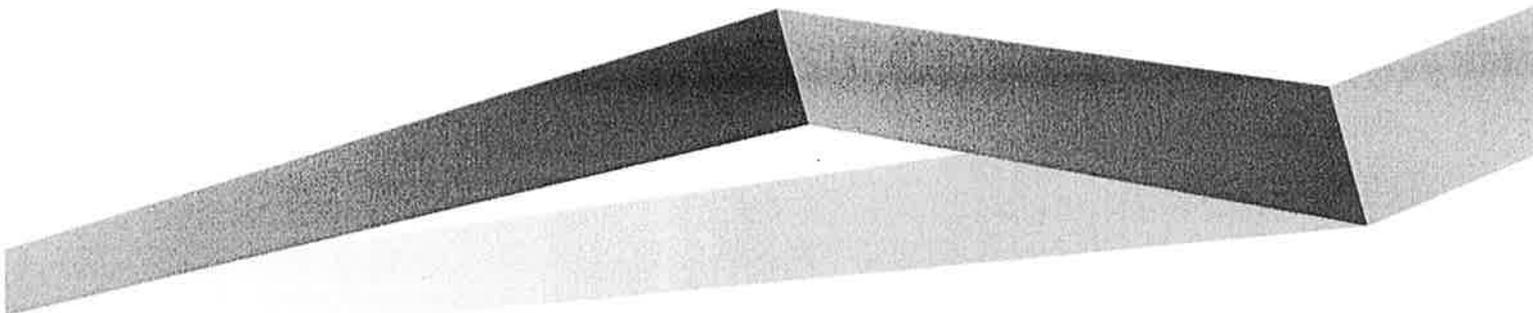
GILLES RAINAUT

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT



JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

nous donnons vie à la ville



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2015

SOMMAIRE

1 ÉTATS FINANCIERS	3
Bilan	3
Compte de résultat	5
2 ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS	7

1. ÉTATS FINANCIERS

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2015	Valeur nette 31/12/2014
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	9	6	3	6
Fonds commercial	1 276 221	252 187	1 024 034	1 240 372
Autres immobilisations incorporelles	14	-	14	23
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	1 276 244	252 193	1 024 051	1 240 401
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 049 412	110 751	938 661	938 047
Constructions	3 369 978	1 255 492	2 114 486	2 042 849
Autres immobilisations corporelles	1 161	1 032	129	194
Immobilisations en cours	79 091	7 061	72 030	216 383
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	7 153	-	7 153	4 153
Total immobilisations corporelles	4 506 795	1 374 336	3 132 459	3 201 626
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 248 790	182 165	2 066 625	1 687 286
Créances rattachées à des participations	1 044 269	3 890	1 040 379	521 652
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	199	-	199	291
Autres immobilisations financières (dont actions propres)	19 030	4 113	14 917	16 099
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations financières	3 312 288	190 168	3 122 120	2 225 328
Total actif immobilisé (II)	9 095 327	1 816 697	7 278 630	6 667 355
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 188	191	997	1 432
Avances et acomptes versés sur commandes	5 497	-	5 497	4 115
Créances				
Clients et comptes rattachés	95 276	9 603	85 673	74 236
Autres créances	33 142	310	32 832	31 166
Groupe et associés	635 585	-	635 585	980 411
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	35 297	2 389	32 908	28 930
Instruments dérivés	80 944	788	80 156	116 954
Disponibilités	294 044	-	294 044	287 733
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	165	-	165	4 473
Total actif circulant (III)	1 181 138	13 281	1 167 857	1 529 450
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	23 344	-	23 344	31 994
Primes de remboursement des obligations (V)	8 728	-	8 728	6 211
Total de l'actif (I à V)	10 308 537	1 829 978	8 478 559	8 235 010

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
CAPITAUX PROPRES		
Capital	112 967	112 831
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	2 692 023	2 686 065
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	11 290	7 926
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	614 512	797 836
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	113 713	95 095
Total	3 730 234	3 885 482
Subventions d'investissement	7 090	7 236
Provisions réglementées	1 007	882
Total capitaux propres (I)	3 738 331	3 893 600
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-
Avances conditionnées	-	-
Total autres fonds propres (II)	-	-
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	10 999	8 845
Provisions pour charges	3 177	3 324
Total provisions pour risques et charges (III)	14 176	12 169
DETTES		
Dettes financières		
Autres emprunts obligataires	1 869 706	1 366 953
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 835 198	2 245 578
Emprunts et dettes financières divers	446 977	351 372
Groupe et associés	346 618	147 182
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	40 671	33 704
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 381	43 504
Dettes fiscales et sociales	50 826	21 094
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	38 343	52 124
Autres dettes	24 091	22 319
Divers		
Instruments dérivés	4 084	5 284
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	35 157	40 127
Total dettes (IV)	4 726 052	4 329 241
Total du passif (I à IV)	8 478 559	8 235 010

Compte de résultat

(en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	312 583	337 698
Production immobilisée		11 950
Subventions d'exploitation	(14)	10
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	41 581	41 985
Autres produits d'exploitation	112 284	108 709
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	466 434	500 352
Charges d'exploitation		
Achats et variations de stocks	68 504	70 555
Services extérieurs	66 052	80 755
Impôts, taxes et versements assimilés	53 021	48 117
Salaires et traitements	4 606	19 404
Charges sociales	1 620	6 393
Dotations aux amortissements et dépréciations	410 353	200 310
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	6 450	2 094
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 372	3 576
Autres charges	2 057	4 297
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	617 035	435 501
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(150 601)	64 851
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supportée		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	276 637	141 488
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	5 679	5 537
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	152 571	17 898
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 084	2 287
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	435 971	167 210
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	20 949	20 498
Intérêts et charges assimilées	135 284	155 894
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	979	4 597
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	157 212	180 989
RÉSULTAT FINANCIER	278 759	(13 779)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	128 158	51 072

Compte de résultat (suite)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	318	248
Produits exceptionnels sur opérations en capital	190 693	129 529
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	463	18 462
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	191 474	148 239
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	816	18 379
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	155 834	79 744
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	966	125
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	157 616	98 248
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	33 858	49 991
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	(27)
Impôts sur les bénéfices	48 303	5 995
TOTAL DES PRODUITS	1 093 879	815 801
TOTAL DES CHARGES	980 166	720 706
RÉSULTAT NET	113 713	95 095

2. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1.	Principaux événements de l'exercice	8
	Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade	8
	Financements mis en place sur l'exercice 2015	8
	Cessions de divers actifs immobiliers	8
	Autres restructurations juridiques	8
	Augmentations de capital des filiales	8
NOTE 2.	Principes et méthodes comptables	9
	Textes appliqués	9
	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	9
	Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation	9
	Immobilisations incorporelles	9
	Immobilisations corporelles	10
	Contrats de location et de crédit-bail	11
	Coûts d'emprunt activés	12
	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	12
	Stocks	12
	Créances clients	13
	Valeurs mobilières de placement	13
	Actions propres Icade	13
	Provisions	13
	Avantages au personnel	13
	Dettes financières et couverture de taux	13
	Instruments financiers hybrides	14
	Impôt	14
NOTE 3.	Notes sur le bilan	15
	Immobilisations incorporelles et corporelles	15
	État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	15
	Immobilisations financières	16
	État des échéances des créances	18
	Instruments dérivés	18
	Valeurs disponibles	18
	Capital social	19
	Capitaux propres	20
	Provisions pour risques et charges	20
	Engagements envers le personnel	22
	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	23
	Dettes financières	25
	État des échéances des dettes financières	26
	État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance	26
	Éléments concernant les entreprises liées et les participations	27
NOTE 4.	Notes sur le compte de résultat	28
	Chiffre d'affaires	28
	Autres produits d'exploitation	28
	Charges d'exploitation	28
	Résultat financier	29
	Résultat exceptionnel	29
	Impôt sur les résultats	29
NOTE 5.	Engagements hors bilan	30
NOTE 6.	Autres informations	33
	Événements postérieurs à la clôture	33
	Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts	33
	Consolidation	34
	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	34
	Effectifs	34
	Tableau des filiales et participations	35

NOTE 1 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

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

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

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

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

1.2. Financements mis en place sur l'exercice 2015

Icade a réalisé sur l'exercice 2015 :

- ✦ l'émission d'un emprunt obligataire de 500 000 milliers d'euros à échéance 7 ans assorti d'une marge de 125 points de base au-dessus du taux de référence soit un coupon de 1,875 % ;
- ✦ la poursuite d'un programme de billets de trésorerie, support de dettes court terme et ainsi constitué d'un encours de 302 500 milliers d'euros au 31 décembre 2015

Par ailleurs, en 2015, Icade a procédé au remboursement d'emprunts et de contrats de crédit-bail pour un montant de 412 500 milliers d'euros.

1.3. Cessions de divers actifs immobiliers

Au cours de l'exercice 2015, Icade a cédé divers actifs immobiliers à usage de Parcs d'affaires, d'entrepôt et d'assiettes foncières pour un montant de 183 112 milliers d'euros. Par ailleurs, Icade a poursuivi son programme de cession de logements à l'unité générant un produit de cession de 7 259 milliers d'euros.

1.4. Autres restructurations juridiques

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

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
SCI MONDOTTE	19/03/2015	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 23/03/2015)	30/04/2015	30/04/2015	-
SCI EVRY EUROPEEN	22/07/2015	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 23/07/2015)	31/08/2015	31/08/2015	-

1.5. Augmentations de capital des filiales

Icade a procédé à des augmentations de capital par création d'actions nouvelles concernant six sociétés pour un montant global de 309 085 milliers d'euros, dont 248 653 milliers d'euros concernant Icade Santé pour le financement de son programme d'investissement.

NOTE 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2015 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 22 février 2016. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2014 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

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

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

Chiffre d'affaires

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

Revenus locatifs

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

Prestations de services

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

Autres produits d'exploitation

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

2.5. Immobilisations corporelles

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

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

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

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

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

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

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

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

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

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

Indemnités d'éviction

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

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

Subventions d'investissement

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

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

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs. Le cas échéant, il est tenu compte des mali techniques, affectés au prorata des plus-values latentes des actifs immobiliers apportés, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

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

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

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

Côté preneur

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

Côté bailleur

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

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

2.7. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

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

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

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

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres titres immobilisés

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

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

2.9. Stocks

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

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

2.10. Créances clients

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

2.11. Valeurs mobilières de placement

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

2.12. Actions propres Icade

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

2.13. Provisions

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

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

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16. Instruments financiers hybrides

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

2.17. Impôt

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

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

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

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

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

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

NOTE 3. NOTES SUR LE BILAN

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations (en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2014	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres	Valeur brute 31/12/2015
INCORPORELLES ⁽¹⁾	1 276 328	-	(9)	(75)	-	1 276 244
CORPORELLES						
Terrains	1 050 450	-	12 775	(13 813)	-	1 049 412
Constructions	3 187 796	-	30 025	(5 138)	157 295	3 369 978
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	799	-	-	-	-	799
Mobilier et informatique	428	-	-	(129)	19	318
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44
IMMOBILISATIONS EN COURS	220 536	-	159 040	(136 018)	(157 314)	86 244
<i>Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours</i>	<i>4 153</i>	<i>-</i>	<i>117</i>	<i>(117)</i>	<i>3 000</i>	<i>7 153</i>
SOUS-TOTAL	4 460 053	-	201 840	(155 098)	-	4 506 795
TOTAL GÉNÉRAL	5 736 381	-	201 831	(155 173)	-	5 783 039

(1) Dont mali technique pour 1 272 527 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

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

Au titre de l'exercice 2015, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1 799 milliers d'euros.

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

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2014	Fusions et apports	Dotations aux amortissements	Éléments sortis de l'actif	Autres	31/12/2015
INCORPORELLES	523	-	77	-	-	600
CORPORELLES						
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	1 137 818	-	117 693	(3 163)	-	1 252 348
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	739	-	19	-	-	758
Mobilier et informatique	338	-	30	(94)	-	274
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	1 138 895	-	117 742	(3 257)	-	1 253 380
TOTAL AMORTISSEMENTS	1 139 418	-	117 819	(3 257)	-	1 253 980

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2014	Fusions et apports	Dotations aux dépréciations	Reprises sur dépréciations	Autres	31/12/2015
INCORPORELLES	35 403	-	228 929	(12 739)	-	251 593
CORPORELLES						
Terrains	112 403	-	11 430	(13 082)	-	110 751
Constructions	7 128	-	79	(4 063)	-	3 144
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	-	-	-	-	-	-
Mobilier et informatique	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	7 061	-	-	7 061
SOUS-TOTAL	119 531	-	18 570	(17 145)	-	120 956
TOTAL DEPRECIATIONS	154 934	-	247 499	(29 884)	-	372 549

Jusqu'au 31 décembre 2014, les tests de dépréciation des actifs immobiliers étaient réalisés par actif. A compter de l'exercice 2015, les tests de dépréciations des actifs intégrés dans un parc d'affaires sont réalisés parc par parc. Ce changement d'estimation a une incidence positive sur le résultat de l'exercice pour un montant de 15 868 milliers d'euros.

3.3. Immobilisations financières

Immobilisations (en milliers d'euros)	31/12/2014	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	31/12/2015
Titres de participation	2 011 443	(71 729)	309 085	(9)	2 248 790
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	525 192	-	596 198	(77 121)	1 044 269
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières :					
- Prêts	291	-	-	(92)	199
- Actions propres	19 540	-	-	(1 209)	18 331
- Dépôts & cautionnements	705	-	-	(6)	699
- Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-
Avances et acomptes autres immobilisations	-	-	-	-	-
BRUT	2 557 171	(71 729)	905 283	(78 437)	3 312 288
DÉPRÉCIATIONS	331 843	(7 746)	17 074	(151 003)	190 168
NET	2 225 328	(63 983)	888 209	72 566	3 122 120

Titres de participation

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

(en milliers d'euros)	Titres de participation
31 DÉCEMBRE 2014	2 011 443
Fusions de l'exercice	(71 729)
Augmentations de capital	309 085
Réduction de capital	(5)
Cessions et liquidation de titres de sociétés	(5)
31 DÉCEMBRE 2015	2 248 789

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les créances rattachées se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Créances rattachées	
	31/12/2015	31/12/2014
Montants bruts	1 037 574	521 321
Intérêts courus	6 695	3 871
TOTAL	1 044 269	525 192
DÉPRÉCIATIONS	(3 890)	(3 540)
NET	1 040 379	521 652

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Créances rattachées (hors ICNE)
31 DÉCEMBRE 2014	521 321
Mise en place de financement au profit de la SASU ICADE SANTE	447 400
Mise en place de financement au profit de SCI PDM1	29 000
Mise en place de financement au profit de la SCI LE TOLBIAC	16 941
Dividendes à recevoir ICADE PROMOTION	100 033
Remboursement ICADE LEO LAGRANGE	(9 801)
Remboursement ICADE REIT	(4 000)
Remboursement ICADE SANTE	(46 514)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(16 806)
31 DÉCEMBRE 2015	1 037 574

Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dépréciations des titres de participations	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	Total
31 DÉCEMBRE 2014	324 157	3 540	4 146	331 843
Fusions	(7 746)	-	-	(7 746)
Dotations aux dépréciations	16 355	350	-	16 705
Reprises de dépréciations	(150 601)	-	-	(150 601)
Dotations aux dépréciations des actions propres	-	-	369	369
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(402)	(402)
31 DÉCEMBRE 2015	182 165	3 890	4 113	190 168

3.4. État des échéances des créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2015	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
ACTIF IMMOBILISÉ				
Créances rattachées à des participations	1 044 269	166 890	249 882	627 497
Prêts	199	58	83	58
Dépôts et cautionnements et autres créances	19 030	18 348	137	545
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	5 497	5 497	-	-
Créances clients	95 276	95 276	-	-
Personnel et comptes rattachés	11	11	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	114	114	-	-
État-Impôt sur les sociétés	10	10	-	-
État-Taxe sur la valeur ajoutée	14 222	14 222	-	-
État-Autres impôts et taxes	3 624	3 624	-	-
Groupe et associés	635 585	635 585	-	-
Débiteurs divers	15 161	15 161	-	-
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	165	165	-	-
CHARGES À RÉPARTIR	88 917	34 841	52 323	1 753
TOTAL	1 922 080	989 802	302 425	629 853

Les produits à recevoir s'élèvent à 93 035 milliers d'euros.

3.5. Instruments dérivés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Primes payées sur options de taux	1 759	3 583
Appels de marges versés sur instruments de couverture	13 600	16 700
Intérêts courus sur options de taux	12	-
Soules sur dérivés	65 573	96 671
BRUT	80 944	116 954
AMORTISSEMENTS	(788)	-
NET	80 156	116 954

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

3.6. Valeurs disponibles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2015	Amortissements et dépréciations 31/12/2015	Valeur nette 31/12/2015	Valeur nette 31/12/2014
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	35 297	(2 389)	32 907	28 930
Intérêts courus sur VMP	-	-	-	-
Soldes bancaires et autres liquidités	292 922	-	292 922	286 414
Intérêts courus sur CAT ou DAT	1 122	-	1 122	1 319
TOTAL	329 340	(2 389)	326 951	316 663

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

- ◆ Actions propres-contrat de liquidité : 21 621
- ◆ OPCVM Monétaires : 12 173
- ◆ OPCVM sur contrat de liquidité : 1 503

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	328 218	316 256
Découverts courants (hors ICNE)	(435)	(612)
TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE	327 783	315 644

3.7. Capital social

Evolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en K€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013	73 916 109	112 669
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions	106 277	162
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112 831
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	88 800	136
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	112 967

Détention du capital

	31/12/2015		31/12/2014	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Actionnaires				
Public	34 874 248	47,05	34 759 738	46,96
HoldCo SIIC (*)	38 491 773	51,94	38 491 773	52,00
Salariés	212 200	0,29	231 567	0,31
Autodétention	532 965	0,72	539 308	0,73
TOTAL	74 111 186	100	74 022 386	100

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

Les actions émises sont entièrement libérées.

3.8. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2015
		Réserves	Dividendes		
Capital	112 831	-	-	135	112 966
Primes d'émission	1 448 090	-	-	5 959	1 454 049
Primes de fusion	1 031 473	-	-	-	1 031 473
<i>dont boni de fusion</i>	68 723	-	-	-	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 143	-	-	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 926	-	3 364	-	11 290
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	797 836	-	(183 324)	-	614 512
Résultat de l'exercice précédent	95 095	-	(95 095)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	113 928	113 928
SOUS-TOTAL	3 885 482	-	(275 055)	120 022	3 730 449
Subventions d'investissement	7 236	-	-	(146)	7 090
Provisions réglementées	882	-	-	125	1 007
TOTAL	3 893 600	-	(275 055)	120 001	3 738 546

3.9. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2014	Apport	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2015
Provisions pour risques							
Risques filiales	financier	235	-	1 190	-	-	1 425
Risques fiscaux	exceptionnel	2 944	-	-	(2 944)	-	-
Litiges & Autres provisions pour risques	except/exploit	5 666	-	5 195	(40)	(1 248)	9 573
SOUS-TOTAL		8 845	-	6 385	(2 984)	(1 248)	10 998
Provisions pour charges							
Indemnités de fin de carrière	exploitation	1 536	-	17	(116)	-	1 437
Pensions et obligations similaires	exploitation	592	-	-	(47)	-	545
Primes anniversaires	exploitation	43	-	-	-	-	43
Autres provisions pour charges	exploitation	1 153	-	-	-	-	1 153
SOUS-TOTAL		3 324	-	17	(163)	-	3 178
TOTAL		12 169	-	6 402	(3 147)	(1 248)	14 176

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

Les risques et charges identifiés sont :

- ◆ Les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2015.

Lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a notamment rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

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

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« [la méthode par comparaison] paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'exit tax.

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225.084.492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

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

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

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

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

Dans ce cadre, Icade a demandé au tribunal de transmettre au Conseil d'Etat, aux fins de transmission au Conseil constitutionnel, une question prioritaire de constitutionnalité (« QPC »), portant sur les dispositions de l'article 208 C ter du Code général des impôts, ayant une incidence sur le taux d'imposition applicable aux fractions de l'exit tax versées au titre des exercices 2009 et 2010.

Considérant cette QPC sérieuse, nouvelle et applicable au litige, le Tribunal administratif de Montreuil a ordonné sa transmission au Conseil d'Etat par une ordonnance du 16 février 2015, ainsi que le sursis à statuer sur la requête principale.

De même, le Conseil d'Etat a décidé de transmettre cette QPC au Conseil constitutionnel, par un arrêt en date du 29 avril 2015.

Le Conseil constitutionnel, après avoir entendu les parties au cours de son audience du 16 juin 2015, a déclaré les dispositions de l'article 208 C ter du Code général des impôts conformes à la Constitution, par une décision en date du 26 juin 2015.

Cette décision définitive, sans incidence sur la question de valorisation des immeubles, a conduit à reconnaître le bien-fondé des rectifications portant sur le taux d'exit tax applicable aux fractions d'imposition spontanément liquidées pour un montant de 16,8 millions d'euros.

Par ailleurs, concernant la valorisation des immeubles, et afin de mettre un terme à la procédure contentieuse en cours, Icade et l'administration fiscale sont parvenues à un accord le 18 décembre 2015 conduisant au paiement d'un rappel d'impôt, pénalités et intérêts de retard d'un montant de 14,7 millions d'euros.

Ainsi, les conséquences financières de cette vérification de comptabilité, qui s'élèvent à un montant total de 31,5 millions d'euros, sont désormais définitives et ont été comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 au compte de résultat dans un compte de charge d'impôt en contrepartie d'une dette fiscale au passif du bilan.

- ◆ Dans le cadre de son activité, Icade est confronté à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2015 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

3.10. Engagements envers le personnel

(en milliers d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	2 128	6 623
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	492
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	2 128	7 115
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	-	(6 082)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	92	261
Coût financier de l'exercice	f	35	113
Coût de la période	g = e + f	127	374
Prestations versées sur l'exercice	h	(513)	(1 142)
Étalement du coût des services passés	i	-	(492)
Gains actuariels de l'exercice	j	239	2 355
Charges nettes comptabilisées par résultat	k = g + h + i + j	(147)	1 095
PASSIF NET À LA CLÔTURE	l = c + d + k	1 981	2 128
Changement de régime		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	n = a + d + g + h + j	1 981	2 128

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2015 selon les modalités de l'Accord Unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ♦ taux d'actualisation : 1.81 % au 31 décembre 2015 et 1.66 % au 31 décembre 2014; Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ♦ tables de mortalité hommes/femmes :
 - tables INSEE Hommes-Femmes 2011-2013 au 31 décembre 2015;
 - tables INSEE Hommes-Femmes 2010-2012 au 31 décembre 2014;
- ♦ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Le taux de turnover est défini pour l'ensemble des entités du pôle foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de turnover.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge (moins de 50 ans; 50 ans et plus). Les taux retenus pour le calcul des hypothèses d'évolution de salaires correspondent au pourcentage global d'augmentation des salaires constaté sur les quatre dernières années (2011, 2012, 2013, 2014).

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2015
Icade comité exécutif	1 537
Icade autres salariés	1 448
TOTAL NON COMPTABILISÉ	2 985

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

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

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

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2015 sont les suivants :

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

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2015 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2015 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011 achevé	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
	(1)		*1.2-2008* (a)	*1- 2011* (a)		
	(b)	(b)				
Date d'attribution	10/05/2006	10/05/2007	24/07/2008	03/03/2011	-	-
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	-	-
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	7 ans	8 ans	-	-
Nombre d'options octroyées	65 410	71 000	145 000	147 500	428 910	
Prix d'exercice (en euros)	87,00	126,98	66,61	80,86	-	-
Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2015	51 000	71 000	39 600	141 000	302 600	82,53
Nombre d'options exercées pendant la période	48 000	-	28 800	-	76 800	68,63
Nombre d'options annulées pendant la période	-	2 000	8 000	107 143	117 143	80,33
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	3 000	-	2 800	-	5 800	68,32
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2015	-	69 000	-	33 857	102 857	95,74
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>	-	-	-	19 408	19 408	80,86
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>	-	69 000	-	33 857	102 857	95,74
<i>Réalisation des conditions de performance:</i>						
<i>conditions de performance liées au marché</i>			0,0 %	0,0 %		
<i>conditions de performance non liées au marché</i>			NA	acquis 8,125%		
Parité ⁽²⁾	1 option= 1,25 action		1 option= 1 action			
Nombre d'actions potentielles	-	86 250	-	33 857	120 107	96,63
Prix d'exercice par action (en euros)	69,60	101,58	66,61	80,86		
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options (en euros)						77,14

(1) Les plans 2006 et 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe SILIC; le nombre d'option octroyé correspond au nombre d'option en circulation à la date d'entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013)

(2) Pour les plans 2006 et 2007, la parité correspond à celle retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit 4 actions Silic pour 1 action Icade

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, 102 857 options de souscription d'actions, représentatives de 120 107 actions, sont exerçables au titre des Plans 2006, 2007 et « 1.2-2008 ».

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

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

Plans d'actions gratuites

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

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

Suite à la fusion à effet différé de Silic dans les comptes d'Icade, les plans d'actions gratuites octroyés en 2014 et en 2015 ont été repris par Icade et convertis suivant la parité définie du traité de fusion.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine				Situation des plans émis à l'origine par SILIC au 22 juillet 2013				Nombre d'actions au 1er janvier 2015			Mouvements sur la période			Nombre d'actions au 31 décembre 2015		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Nombre d'actions SILIC restant en cours d'acquisition	Parité d'échange ⁽¹⁾	Nombre d'actions converties en action ICADE	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumise à condition	Ajustement	actions annulées	dont nombre d'actions attribuées	dont nombre d'actions acquises	dont soumise à condition	
2011	03/03/2011	1	2 ans	4 ans	17 660	-	-	14 860	-	-	-	-	-	14 860	-	
1-2012	02/03/2012	2	2 ans	4 ans	26 190	-	-	23 760	-	-	-	-	-	23 760	-	
2-2012 ⁽²⁾	02/03/2012	2	2 ans	4 ans	28 290	-	-	25 638	-	-	-	-	-	25 638	-	
2012 ⁽³⁾	12/03/2012	2	2 ans	4 ans	12 000	11 947	4/5	14 969	12 673	-	-	-	-	12 673	-	
2013 ⁽³⁾	22/02/2013	2	2 ans	4 ans	12 000	12 000	4/5	15 032	-	12 313	3 564	12 313	-	12 313	-	
1-2014	03/03/2014	4	2 ans	4 ans	21 990	-	-	-	20 550	-	-	1 410	19 110	30	-	
2-2014 ⁽⁴⁾	03/03/2014	4	2 ans	4 ans	14 250	-	-	-	14 250	14 250	-	4 000	10 250	-	10 250	
TOTAL								76 931	47 113	17 814	12 313	5 410	29 360	89 274	10 250	

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

Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.

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

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

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

3.12. Dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Autres emprunts obligataires	1 844 845	1 344 845
Autres emprunts obligataires	24 861	22 108
Intérêts courus sur emprunts obligataires	1 869 706	1 366 953
SOUS-TOTAL	1 869 706	1 366 953
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	1 829 792	2 238 710
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis, de crédit	4 971	6 256
Soldes créditeurs de banques	435	612
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-
SOUS-TOTAL	1 835 198	2 245 578
Emprunts et Dettes financières divers		
Autres emprunts	396 255	296 777
Intérêts courus sur autres emprunts	581	581
Dépôts et cautionnement reçus	50 141	54 014
Dettes rattachées à des participations	-	-
SOUS-TOTAL	446 977	351 372
Groupe et Associés		
Comptes courants Groupe	322 254	136 169
Autres dettes Groupe	24 599	11 013
SOUS-TOTAL	346 853	147 182
TOTAL	4 498 734	4 111 085

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

- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 649 967 milliers d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 35 837 milliers d'euros

3.13. État des échéances des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2015	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires				
Autres emprunts obligataires	1 844 845	-	544 845	1 300 000
Intérêts courus sur emprunts obligataires	24 861	24 861	-	-
SOUS-TOTAL	1 869 706	24 861	544 845	1 300 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 829 792	504 978	971 228	353 586
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	4 971	4 971	-	-
Soldes créditeurs de banques	435	435	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	1 835 198	510 384	971 228	353 586
Emprunts et dettes financières divers				
Autres emprunts	396 255	311 022	34 096	51 137
Intérêts courus sur autres emprunts	581	581	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	50 141	626	208	49 307
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	446 977	312 229	34 304	100 444
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	322 254	322 254	-	-
Autres dettes Groupe	24 599	24 599	-	-
SOUS-TOTAL	346 853	346 853	-	-
TOTAL	4 498 734	1 194 327	1 550 377	1 754 030

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2015	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commande	40 671	40 671	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	34 381	34 381	-	-
Personnel et comptes rattachés	2 656	2 656	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	1 945	1 945	-	-
Participation des salariés et forfait social	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés	32 181	32 181	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	14 044	14 044	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	38 343	38 343	-	-
Autres dettes	24 091	24 091	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	35 157	963	1 512	32 682
TOTAUX	223 469	189 275	1 512	32 682

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 34 572 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 80 888 milliers d'euros.

3.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	
	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
ACTIF (brut)		
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-
Participations	2 117 672	109 941
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	1 035 152	-
Prêts	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-
Créances clients et comptes rattachés	2 343	40
Autres créances	566 824	65 623
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	326 114	19 033
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 373	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	8 301	-
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de participation	277 446	2 338
Autres produits financiers	3 559	-
Charges financières	5 147	19 153

Au titre de l'exercice 2015, aucun produit de cession d'actifs n'a été réalisé avec des entreprises liées ou des participations.

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

NOTE 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs	299 016	315 658
Ventes de marchandises	1 800	393
Prestations de services	11 767	21 648
<i>dont prestations de services centraux</i>	-	10 551
<i>dont autres prestations</i>	11 767	11 096
TOTAL	312 583	337 699

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

4.2. Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Refacturations de charges locatives	96 699	94 468
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	(35)	938
Redevance de marque Icade	9 132	11 640
Produits divers	6 488	1 663
TOTAL	112 284	108 709

4.3. Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Achats et variations de stocks	68 504	25 258
Services extérieurs	66 052	126 051
Impôts, taxes et versements assimilés	53 021	48 118
Salaires et traitements	4 606	19 404
Charges sociales	1 620	6 393
Dotations aux amortissements et dépréciations	410 353	200 310
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	6 450	2 094
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 372	3 576
Autres charges	2 057	4 297
TOTAL	617 035	435 501

4.4. Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Dividendes	141 200	51 467
QP de bénéficiaires des sociétés transparentes	100 092	46 058
Autres produits liés aux participations	35 345	43 963
Autres produits financiers	6 763	7 824
Reprises de dépréciations financières (1)	150 772	17 898
Transferts de charges financières	1 799	-
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(31 670)	(43 041)
Charges d'intérêts sur financements	(78 521)	(89 563)
QP de pertes des sociétés transparentes	(24 299)	(10 219)
Autres charges d'intérêts liées aux participations	(3)	(70)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(979)	(4 597)
Autres charges financières	(792)	(13 002)
Dotations aux provisions financières	(20 949)	(20 497)
TOTAL	278 759	(13 779)

(1) Dont reprise sur dépréciation des titres ICADE TOUR EQHO pour 125 950 milliers d'euros

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 141 200 milliers d'euros contre 51 467 milliers d'euros en 2014. Les dividendes 2015 incluent notamment 100 033 milliers d'euros de la société Icade Promotion.

4.5. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Produits	Charges	Impact net
Cession d'actifs immobiliers et de titres de participations	190 376	155 731	34 645
Quote-part des subventions	146	-	146
Autres	951	1 884	(933)
TOTAL	191 474	157 615	33 858

4.6. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue un bénéfice de 23 765 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Au 31 décembre 2015, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 9 807 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 9 004 milliers d'euros, dont 8 742 milliers d'euros au titre de la cession de l'immeuble PDM3.

Le poste impôts sur les résultats intègre également :

- ♦ les conséquences financières liées au litige fiscal mentionné dans la note 3.9 relative aux provisions pour risques et charges pour 31 569 milliers d'euros ;
- ♦ les conséquences financières liées au contrôle fiscal 2009-2011 pour 3 837 milliers d'euros ;
- ♦ La contribution additionnelle sur les dividendes pour 3 899 milliers d'euros.

NOTE 5 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	8 402	8 402	-	-
Engagements de prises de participations :				
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Options de vente de titres données	-	-	-	-
Options d'achat de titres données	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	8 402	8 402	-	-
Engagements liés au financement	1 061 699	253 515	410 715	397 469
Avances consenties aux filiales non utilisées	168 757	168 757	-	-
Hypothèques	250 787	13 115	52 672	185 000
Privilèges de prêteurs de deniers	399 180	10 424	296 698	92 058
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	110 134	16 983	31 055	62 096
Locations financiers : Loyers minimaux à payer	61 296	4 360	20 452	36 484
Nantissements des titres	35 837	35 035	-	802
Avals et cautions donnés en garantie de financement	35 708	4 841	9 838	21 029
Engagements liés aux activités opérationnelles	307 367	223 014	8 299	76 054
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	14 171	14 171	-	-
BEFA - Foncière - engagements donnés	-	-	-	-
Garanties d'éviction données - Foncière	-	-	-	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	-	-	-	-
Option d'achat sur construction en loc fi PPP donné	41 593	-	-	41 593
Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	-	-	-	-
Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	42 929	1 848	6 699	34 382
Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	-	-	-	-
Garanties à première demande données	79	-	-	79
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	-	-	-	-
Autres engagements donnés (1)	208 595	206 995	1 600	-

(1) Est incluse dans le poste « autres engagements donnés » la garantie de paiement des créances d'impôt au titre des exercices 2007 à 2010 (cf. paragraphe 3.9) de 205 905 milliers d'euros dont la mainlevée a été obtenue le 21 janvier 2016.

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-	-
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Options de vente de titres reçues	-	-	-	-
Options d'achat de titres reçues	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	-	-	-	-
Garanties de passif données	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 630 488	15 654	65 810	1 549 024
Lignes de crédit non utilisées	1 440 000	-	-	1 440 000
Contrats de Location Financement - Bailleur (Social)	190 488	15 654	65 810	109 024
Avals et cautions reçus en garantie de financement	-	-	-	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 013 112	255 063	586 097	171 952
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	976 797	239 015	575 359	162 423
Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	-	-	-	-
BEFA - engagements reçus	-	-	-	-
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	869	440	429	-
Garanties bancaires reçues - travaux	1 347	1 306	41	-
Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	-	-	-	-
Garanties bancaires reçues - autres	-	-	-	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	7 018	7 000	-	18
GAPD reçues - Promotion	-	-	-	-
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
Autres engagements reçus	91	20	25	46
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Nantissements reçus	-	-	-	-
Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	26 990	7 282	10 243	9 465
Cautions reçues des fournisseurs de travaux	-	-	-	-
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

Engagements en matière de crédit-bail

Postes du bilan	Immobilisations en crédit-bail			
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	Cumulées	
Terrain	4 089	-	-	4 089
Construction	70 686	2 438	12 809	58 877
TOTAL	74 775	2 438	12 809	62 966

Postes du bilan	Engagements de crédit-bail							
	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Total
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer		
Opération Axe Seine	4 256	24 073	4 360	20 452	7 484	32 296	29 000	61 296
TOTAL	4 256	24 073	4 360	20 452	7 484	32 296	29 000	61 296

6.1. Événements postérieurs à la clôture

Projet de fusion par absorption de Holdco SIIC par Icade

Le 21 décembre 2015, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et Groupama ont indiqué envisager une simplification de la structure de détention de leur participation dans Icade, qui prendrait la forme d'une fusion-absorption de Holdco SIIC par Icade. HoldCo SIIC détient environ 52% du capital d'Icade et est elle-même détenue par la CDC (à 75%) et Groupama au travers de la société Groupama Gan Vie (à 25%).

HoldCo SIIC ne détenant aucun autre actif immobilisé que les titres Icade, il est envisagé que la fusion soit réalisée sur la base d'une parité d'échange établie par transparence, sans impact sur le pourcentage de détention des autres actionnaires d'Icade.

Mme Isabelle de Kerviler et M. Didier Kling ont été désignés commissaires à la fusion, avec pour mission d'établir un rapport sur la valeur des apports et un rapport sur les modalités de la fusion en ce compris le caractère équitable des parités envisagées. Dans le cadre des travaux préparatoires à l'opération, actuellement en cours, le Conseil d'administration d'Icade a constitué un comité ad hoc afin de superviser les travaux de préparation du projet de fusion.

A l'issue de la fusion la CDC détiendrait 39% du capital d'Icade dont elle serait le premier actionnaire et dont elle conserverait le contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Du fait de la fusion, Icade sortirait du secteur public à compter de la date de réalisation de l'opération.

La fusion serait accompagnée de la signature d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama, exclusivement consacré à la gouvernance d'Icade et constitutif d'une action de concert.

A compter de la réalisation de la fusion, le conseil d'administration d'Icade serait ainsi composé de 15 membres dont 7 nommés parmi les candidats de la CDC, 3 parmi les candidats de Groupama et 5 administrateurs indépendants. Chaque comité du conseil serait présidé par un administrateur indépendant.

Ainsi, par la simplification de la structure actionnariale qu'elle apporte et l'amélioration de la gouvernance qui l'accompagne, cette fusion apparaît bénéfique pour Icade.

L'information et la consultation des instances représentatives du personnel d'Icade sur ce projet sont engagées et la conclusion du traité de fusion interviendra à l'issue de cette procédure.

La fusion sera soumise à l'approbation des actionnaires d'Icade réunis en assemblée générale sous réserve que les conditions suspensives suivantes soient remplies :

- ♦ autorisation de la sortie du secteur public d'Icade (sur avis conforme de la commission des participations et des transferts (CPT)) ;
- ♦ décision de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) confirmant qu'il n'y a pas lieu au dépôt d'une offre publique de retrait sur les titres Icade à raison de la fusion (sur le fondement de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF) ;
- ♦ dérogation par l'AMF à l'obligation, pour les actionnaires CDC et Groupama, de déposer une offre publique sur les titres Icade au résultat de la fusion ou de la conclusion d'un nouveau pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama (sur le fondement de l'article 234-9 du règlement général de l'AMF) ;
- ♦ confirmation par la Direction de la Législation Fiscale concernant l'éligibilité de la fusion au régime de faveur de l'article 210-A du Code général des impôts ;
- ♦ approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de HoldCo SIIC.

Un document d'information (Document E) exposant les caractéristiques de la fusion devant faire l'objet d'un vote par l'assemblée générale extraordinaire d'Icade et de Holdco SIIC sera déposé auprès de l'AMF pour enregistrement.

Cette opération n'aura pas d'incidence significative sur les capitaux propres d'Icade.

6.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts

	31/12/2015					31/12/2014
	Montants notionnels des contrats					Montants notionnels des contrats
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Swaps (1)	2,45%	1 114	28	880	206	1 139
Options de taux Caps	1,31%	485	160	325	-	536
Options de taux Floors	0,00%	300	-	300	-	300
TOTAL SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		1 899	188	1 505	206	1 975

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2015 (hors ICNE) se décompose comme suit, hors impact lié aux risques de contrepartie de 52 milliers d'euros :

- ✦ swaps : (58 973) milliers d'euros ;
- ✦ options de taux : 1 343 milliers d'euros.

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 90,7 % par des swaps et des options de taux qualifiés de couverture.

6.3. Consolidation

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015
Rémunérations versées	3 587
Jetons de présence versés	111
TOTAL	3 698

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

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

Cette somme a impacté le compte de résultat de l'exercice 2015.

6.5. Effectifs

Le nombre moyen de salariés rémunérés en équivalent temps plein au 31 décembre 2015 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	31/12/2015
Cadres (et assimilés)	9	4	13
Employés	-	-	-
TOTAL	9	4	13

6.6. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
FILIALES (détenues à + de 50 %)												
SAS	Icade Tour Echo	305 842	40 262	100	405 842	346 104	299 616	-	14 555	125 950	-	2015
SAS	Sarvillep	1 000	67 043	100	156 500	68 043	-	-	-	(4 524)	-	2015
SASU	Icade Promotion	29 683	371 930	100	135 089	135 089	-	-	619 343	42 846	-	2014
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	2 845	100	121 911	121 911	107 691	-	17 535	2 845	-	2015
SCI	68 Avenue Victor Hugo	105 994	(924)	100	105 994	105 994	103 224	-	5 797	(887)	-	2015
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(9 376)	100	99 177	99 177	40 246	-	7 320	6 375	-	2015
SCI	PDM 2	42 702	90 764	100	42 702	42 702	90 764	-	6 928	90 764	-	2015
SCI	PDM 1	39 652	5 040	100	39 652	39 652	34 040	-	10 088	5 040	-	2015
SCI	Messine Participations	24 967	12 273	100	34 388	34 388	33 160	-	5 996	3 517	-	2015
SCI	Gascogne	25 871	(11 743)	100	25 871	15 092	-	-	269	(964)	-	2015
SCI	Icade 69 Bd Haussman	28 984	2 525	100	24 834	24 834	28 518	-	4 348	2 525	-	2015
GIE	Icade Management	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	35 657	-	-	2015
SCI	Le Tolbiac	22 938	690	100	22 938	22 938	17 631	-	2 682	690	-	2015
SCI	Icade Camille des Moulins	15 862	(782)	100	17 869	17 869	21 849	-	481	(782)	-	2015
SAS	Icade Conseil	650	1 108	100	13 209	2 384	448	-	6 619	1 719	-	2015
SCI	Évry Mozart	7 257	(2 192)	100	12 268	5 065	-	-	718	(1 280)	-	2015
SCI	Bati Gautier	1 530	2 952	100	11 497	11 497	2 511	-	3 220	2 511	-	2015
SCI	Icade Morizet	9 100	1 102	100	10 234	10 234	11 509	-	2 118	1 102	-	2015
SAS	Iporta	920	(177)	100	3 120	2 421	-	-	3 009	152	-	2015
SAS	Icade Property Management	3 450	1 381	100	2 406	2 406	-	-	32 026	1 379	-	2015
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(8 512)	100	1 400	1 400	830	-	4 122	(1 339)	-	2015
SCI	Des Pays de Loire	637	(516)	100	576	121	-	-	-	(1)	-	2015
SCI	2C Marseille	480	59	100	479	479	739	-	1 742	59	64	2015
SCI	PCM	145	986	100	145	145	93	-	1 823	(47)	-	2015
SAS	Icade Transactions	524	(1 949)	100	131	-	1 039	-	1 275	(1 190)	-	2015
GMBH	Icade Reim Deutschland (*)	25	299	100	25	25	-	-	966	(107)	-	2014

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

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividende s encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
SCI	Les Tovets	10	280	100	10	10	-	-	315	129	90	2015
BV	Icade Reit (*)	18	17 434	100	4	-	9 117	-	-	7 847	-	2014
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2014
SCI	BSP	10	(474)	99	10	10	-	-	1 178	(327)	-	2015
SCI	La Sucriere	5	42	99	4	4	40	-	-	(1)	-	2014
SCIA	Le Parc Du Millenaire	5	(2 934)	86	5	5	57 277	-	-	(2 934)	-	2015
SAS	Icade Asset Management	494	1 509	75	371	371	-	-	6 709	882	-	2015
SASU	Icade Santé	497 208	1 019 853	57	806 286	806 286	641 121	-	165 610	50 581	40 246	2015
SCI	Fam de Lomme	900	821	51	459	459	230	-	743	151	-	2015
FILIALES (détenues de 10 à 50 %)												
SCI	Du bassin nord	103 889	3 567	50	72 762	72 762	56 509	-	18 542	(38 067)	-	2015
SCI	CNM	420	1 392	50	210	210	39	-	1 033	(13)	-	2015
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	38 845	-	47	18 105	18 105	-	-	6	(61)	-	2014
SCI	Terrasse Bellini	91 469	1 251	33	37 179	37 179	8 805	-	10 535	1 251	799	2015
SCI	De La Vision	1 065	3 565	22	330	330	-	-	3 298	231	68	2015
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	2 691	22	317	317	58	-	3 509	263	47	2015
SCI	Hotel de Police Strasbourg	76	2 681	19	14	14	-	-	4 392	2 601	477	2015
SAS	Chrysalis	3 685	29 303	16	590	590	1 181	-	13 084	337	51	2014
SAS	Guyane Lycees	1 650	34 181	16	264	264	32	-	3 626	347	48	2014
SAS	La Cité	1 618	265	16	259	259	2 275	-	18 264	251	-	2015
SAS	UMAG	898	9 236	10	90	90	-	-	1 077	123	23	2014