

# 7. COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. / ÉTATS FINANCIERS</b>   | <b>244</b> |
| Bilan  | 244        |
| Compte de résultat   | 246        |
| <b>2. / ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS</b>                                  | <b>247</b> |
| <b>3. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b> | <b>274</b> |

# 1. États financiers

## Bilan

| Actif<br>(en milliers d'euros)                            | Notes    | Valeur brute      | Amortissements<br>& dépréciations | Valeur nette<br>31/12/2018 | Valeur nette<br>31/12/2017 |
|---|----------|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Capital souscrit non appelé (I)                           |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                   |          |                   |                                   |                            |                            |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                      |          |                   |                                   |                            |                            |
| Frais de recherche et développement                       |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| Concessions, brevets et droits similaires                 |          | 2 202             | 1 518                             | 684                        | -                          |
| Droits immobiliers et malis techniques                    |          | 23                | 19                                | 4                          | 838                        |
| Autres immobilisations incorporelles                      |          | 1 095             | -                                 | 1 095                      | 177                        |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles     |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                | <b>3</b> | <b>3 320</b>      | <b>1 537</b>                      | <b>1 783</b>               | <b>1 015</b>               |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                        |          |                   |                                   |                            |                            |
| Terrains  |          | 1 233 904         | 82 803                            | 1 151 101                  | 1 145 371                  |
| Constructions   |          | 2 972 048         | 1 145 764                         | 1 826 284                  | 2 053 373                  |
| Autres immobilisations corporelles                        |          | 900 548           | 116 044                           | 784 504                    | 858 974                    |
| Immobilisations en cours                                  |          | 588 825           | 94                                | 588 731                    | 232 571                    |
| Avances et acomptes sur immobilisations corporelles       |          | 7 749             | -                                 | 7 749                      | 6 065                      |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                  | <b>3</b> | <b>5 703 074</b>  | <b>1 344 705</b>                  | <b>4 358 369</b>           | <b>4 296 354</b>           |
| <b>Immobilisations financières</b>                        |          |                   |                                   |                            |                            |
| Titres de participation                                   | 4        | 2 423 460         | 129 890                           | 2 293 570                  | 2 517 306                  |
| Créances rattachées à des participations                  | 5.1      | 1 147 823         | -                                 | 1 147 823                  | 1 231 954                  |
| Autres titres immobilisés                                 |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| Prêts   |          | 411               | -                                 | 411                        | 199                        |
| Autres immobilisations financières (dont actions propres) |          | 95 559            | 4 626                             | 90 933                     | 15 612                     |
| Avances et acomptes sur immobilisations financières       |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                  |          | <b>3 667 253</b>  | <b>134 516</b>                    | <b>3 532 737</b>           | <b>3 765 071</b>           |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)</b>                        |          | <b>9 373 647</b>  | <b>1 480 758</b>                  | <b>7 892 889</b>           | <b>8 062 440</b>           |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                    |          |                   |                                   |                            |                            |
| <b>Stocks</b>   |          |                   |                                   |                            |                            |
| Matières premières, approvisionnements                    |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| Terrains et réserves foncières                            |          | 957               | 47                                | 910                        | 949                        |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>           |          | <b>9 491</b>      | <b>-</b>                          | <b>9 491</b>               | <b>6 278</b>               |
| <b>Créances</b>   |          |                   |                                   |                            |                            |
| Clients et comptes rattachés                              | 6.1      | 137 081           | 27 281                            | 109 800                    | 102 951                    |
| Autres créances   | 6.1      | 77 106            | 1 262                             | 75 844                     | 87 522                     |
| Groupe et associés  | 5.1      | 565 313           | -                                 | 565 313                    | 306 916                    |
| Capital souscrit et appelé, non versé                     |          | -                 | -                                 | -                          | -                          |
| <b>Divers</b>   |          |                   |                                   |                            |                            |
| Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)    |          | 7 919             | 819                               | 7 100                      | 4                          |
| Instruments dérivés                                       | 7.1.1    | 12 303            | 363                               | 11 940                     | 29 015                     |
| Disponibilités  | 7.1.2    | 452 672           | -                                 | 452 672                    | 231 079                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>                          |          |                   |                                   |                            |                            |
| Charges constatées d'avance                               |          | 257               | -                                 | 257                        | 3 492                      |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)</b>                        |          | <b>1 263 099</b>  | <b>29 772</b>                     | <b>1 233 327</b>           | <b>768 206</b>             |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)           | 7.1.3    | 17 551            | -                                 | 17 551                     | 20 321                     |
| Primes de remboursement des obligations (V)               | 7.1.3    | 23 242            | -                                 | 23 242                     | 17 501                     |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF (I À V)</b>                           |          | <b>10 677 539</b> | <b>1 510 530</b>                  | <b>9 167 009</b>           | <b>8 868 468</b>           |

**COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS**  
États financiers

| <b>Passif</b><br>(en milliers d'euros)                 | <b>Notes</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>31/12/2017</b> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                |              |                   |                   |
| Capital  | 8.1          | 113 614           | 112 967           |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, etc.           |              | 2 712 196         | 2 690 667         |
| Écarts de réévaluation                                 |              | 185 729           | 185 729           |
| Réserve légale   |              | 11 297            | 11 297            |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |              | -                 | -                 |
| Réserves réglementées                                  |              | -                 | -                 |
| Autres réserves  |              | -                 | -                 |
| Report à nouveau                                       |              | 89 970            | 279 143           |
| <i>Dont acompte sur dividendes</i>                     |              | -                 | -                 |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)</b>      |              | <b>185 833</b>    | <b>128 616</b>    |
| <b>TOTAL</b>   |              | <b>3 298 639</b>  | <b>3 408 419</b>  |
| Subventions d'investissement                           |              | 6 652             | 6 798             |
| Provisions réglementées                                |              | 8 961             | 6 256             |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>                      | <b>8.3</b>   | <b>3 314 252</b>  | <b>3 421 473</b>  |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |              |                   |                   |
| Emprunts obligataires remboursables en actions         |              | -                 | -                 |
| Avances conditionnées                                  |              | -                 | -                 |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>                 |              | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              |              |                   |                   |
| Provisions pour risques                                |              | 16 648            | 19 962            |
| Provisions pour charges                                |              | 7 374             | 3 394             |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>  | <b>9</b>     | <b>24 022</b>     | <b>23 356</b>     |
| <b>DETTES</b>  |              |                   |                   |
| <b>Dettes financières</b>                              |              |                   |                   |
| Autres emprunts obligataires                           | 7.2          | 3 783 354         | 3 378 349         |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |              | 688 963           | 806 479           |
| Emprunts et dettes financières divers                  |              | 610 839           | 743 827           |
| Groupe et associés                                     |              | 356 006           | 229 606           |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |              |                   |                   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       | 6.3          | 31 165            | 35 432            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               |              | 56 503            | 51 702            |
| Dettes fiscales et sociales                            |              | 26 769            | 25 483            |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |              | 219 022           | 90 638            |
| Autres dettes  |              | 13 074            | 25 799            |
| <b>Divers</b>  |              |                   |                   |
| Instruments dérivés                                    |              | 6 859             | 14                |
| <b>Comptes de régularisation</b>                       |              |                   |                   |
| Produits constatés d'avance                            |              | 36 181            | 36 310            |
| <b>TOTAL DETTES (IV)</b>                               |              | <b>5 828 735</b>  | <b>5 423 639</b>  |
| <b>TOTAL DU PASSIF (I À IV)</b>                        |              | <b>9 167 009</b>  | <b>8 868 468</b>  |

## Compte de résultat

| (en milliers d'euros)   | Notes         | 31/12/2018       | 31/12/2017      |
|---|---------------|------------------|-----------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>  |               |                  |                 |
| Chiffre d'affaires  | 11.1.1        | 298 355          | 284 242         |
| Production immobilisée  |               |                  |                 |
| Subventions d'exploitation  |               | 133              | -               |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges              |               | 158 411          | 134 611         |
| Autres produits d'exploitation  |               | 105 369          | 93 977          |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                      |               | <b>562 268</b>   | <b>512 830</b>  |
| <b>Charges d'exploitation</b>   |               |                  |                 |
| Achats et variations de stocks  |               | 64 460           | 61 454          |
| Services extérieurs   |               | 89 754           | 85 523          |
| Impôts, taxes et versements assimilés   |               | 51 538           | 47 659          |
| Salaires et traitements   | 10.1          | 6 566            | 4 252           |
| Charges sociales  | 10.1          | 2 628            | 1 807           |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                 |               | 212 836          | 193 847         |
| Dotations aux dépréciations sur actif circulant                               |               | 10 378           | 18 900          |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                              |               | 11 767           | 2 110           |
| Autres charges  |               | 3 368            | 12 461          |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                       |               | <b>453 295</b>   | <b>428 013</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>  | <b>11.1.2</b> | <b>108 973</b>   | <b>84 817</b>   |
| <b>Opérations en commun</b>   |               |                  |                 |
| Bénéfice ou perte supportée   |               | -                | -               |
| <b>Produits financiers</b>  |               |                  |                 |
| Produits financiers de participations   |               | 251 627          | 178 603         |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé      |               |                  |                 |
| Autres intérêts et produits assimilés   |               | 2 896            | 7 158           |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges               |               | 5 983            | 2 748           |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                 |               | 4 408            | 158             |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>  |               | <b>264 914</b>   | <b>188 667</b>  |
| <b>Charges financières</b>  |               |                  |                 |
| Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions     |               | 25 009           | 7 597           |
| Intérêts et charges assimilées  |               | 122 541          | 136 654         |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                |               | 6 110            | 18              |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>  |               | <b>153 660</b>   | <b>144 269</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>   | <b>11.2</b>   | <b>111 254</b>   | <b>44 398</b>   |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>  |               | <b>220 227</b>   | <b>129 215</b>  |
| <b>Produits exceptionnels</b>   |               |                  |                 |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                              |               | 2 333            | 10              |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                              |               | 470 534          | 29 943          |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges               |               | 4 322            | 451             |
| <b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                       |               | <b>477 189</b>   | <b>30 404</b>   |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  |               |                  |                 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                             |               | 56               | 3               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                             |               | 504 272          | 47 383          |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations |               | 2 920            | 4 244           |
| <b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                      |               | <b>507 248</b>   | <b>51 630</b>   |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>11.3</b>   | <b>(30 059)</b>  | <b>(21 226)</b> |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise                      |               | -                | -               |
| Impôts sur les bénéfices  |               | 4 335            | (20 627)        |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   |               | <b>1 304 371</b> | <b>731 901</b>  |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>  |               | <b>1 118 538</b> | <b>603 285</b>  |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   |               | <b>185 833</b>   | <b>128 616</b>  |

## 2. Annexe aux états financiers

|                |  |            |                 |   |            |
|----------------|--|------------|-----------------|---|------------|
| <b>Note 1.</b> | <b>Principaux événements de l'exercice</b>   | <b>248</b> | <b>Note 6.</b>  | <b>Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs</b>   | <b>258</b> |
| 1.1.           | Fusion ANF   | 248        | 6.1.            | Échéances des actifs  | 258        |
| 1.2.           | Financements mis en place sur l'exercice 2018 et restructuration des passifs financiers          | 248        | 6.2.            | Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant   | 258        |
| 1.3.           | Autres restructurations juridiques   | 248        | 6.3.            | Échéances des passifs   | 259        |
| <b>Note 2.</b> | <b>Principes et méthodes comptables</b>  | <b>248</b> | <b>Note 7.</b>  | <b>Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement</b>  | <b>260</b> |
| 2.1.           | Textes appliqués   | 248        | 7.1.            | Instruments dérivés et autres actifs financiers   | 260        |
| 2.2.           | Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations  | 248        | 7.2.            | Passifs financiers et coût de l'endettement   | 261        |
| 2.3.           | Activité de la Société   | 248        | <b>Note 8.</b>  | <b>Capital</b>  | <b>262</b> |
| 2.4.           | Immobilisations incorporelles  | 249        | 8.1.            | Évolution du nombre d'actions en circulation  | 262        |
| 2.5.           | Immobilisations corporelles  | 249        | 8.2.            | Détention du capital  | 262        |
| 2.6.           | Contrats de location et de crédit-bail   | 250        | 8.3.            | Variation des capitaux propres  | 263        |
| 2.7.           | Coûts d'emprunt activés  | 250        | <b>Note 9.</b>  | <b>Provisions pour risques et charges</b>   | <b>263</b> |
| 2.8.           | Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés                        | 251        | <b>Note 10.</b> | <b>Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi</b>  | <b>264</b> |
| 2.9.           | Stocks   | 251        | 10.1.           | Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales   | 264        |
| 2.10.          | Créances clients   | 251        | 10.2.           | Effectifs moyens  | 264        |
| 2.11.          | Valeurs mobilières de placement  | 251        | 10.3.           | Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants        | 264        |
| 2.12.          | Actions propres  | 251        | 10.4.           | Avantages postérieurs à l'emploi  | 265        |
| 2.13.          | Provisions   | 251        | 10.5.           | Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif | 265        |
| 2.14.          | Avantages au personnel   | 251        | 10.6.           | Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites  | 266        |
| 2.15.          | Dettes financières et couverture de taux   | 252        | <b>Note 11.</b> | <b>Compte de résultat</b>   | <b>267</b> |
| 2.16.          | Impôt  | 252        | 11.1.           | Résultat d'exploitation par destination   | 267        |
| <b>Note 3.</b> | <b>Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels</b> | <b>253</b> | 11.2.           | Résultat financier  | 268        |
| 3.1.           | Immobilisations incorporelles et corporelles   | 253        | 11.3.           | Résultat exceptionnel   | 269        |
| 3.2.           | Investissements de l'exercice  | 253        | 11.4.           | Impôt sur les résultats   | 269        |
| 3.3.           | Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles                 | 254        | <b>Note 12.</b> | <b>Engagements hors bilan</b>   | <b>270</b> |
| 3.4.           | Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers   | 254        | 12.1.           | Engagements donnés  | 270        |
| 3.5.           | Résultat de cession d'actifs immobiliers   | 254        | 12.2.           | Engagements reçus   | 271        |
| <b>Note 4.</b> | <b>Titres, revenus des participations et résultat de cession</b>                                 | <b>255</b> | <b>Note 13.</b> | <b>Autres informations</b>  | <b>271</b> |
| 4.1.           | Variation des titres de participation et revenus de l'exercice                                   | 255        | 13.1.           | Événements postérieurs à la clôture   | 271        |
| 4.2.           | Dépréciations des titres de participation  | 255        | 13.2.           | Entreprises liées   | 271        |
| 4.3.           | Résultat de cession des titres de participation  | 256        | 13.3.           | Honoraires des commissaires aux comptes   | 272        |
| <b>Note 5.</b> | <b>Financements intra-groupe</b>   | <b>256</b> | 13.4.           | Tableau des filiales et participations  | 272        |
| 5.1.           | Financements accordés aux filiales et participations   | 256        |                 |   |            |
| 5.2.           | Dépréciations des créances rattachées à des participations                                       | 257        |                 |   |            |
| 5.3.           | Financements consentis à Icade par les filiales et participations                                | 257        |                 |   |            |

## Note 1. Principaux événements de l'exercice

### 1.1. Fusion ANF

En octobre 2017, Icade avait acquis le bloc de contrôle détenu par Eurazeo au sein d'ANF Immobilier. Au cours du premier semestre 2018, Icade a poursuivi l'acquisition des titres de cette société portant son pourcentage de détention à 90,84 % contre 85,17 % au 31 décembre 2017.

Les assemblées générales mixtes des sociétés Icade et ANF Immobilier des 28 et 29 juin 2018 ont approuvé la fusion-absorption d'ANF Immobilier sur la base d'une parité d'échange de 3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour une action ANF Immobilier. Cette opération de fusion est réalisée rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le plan comptable et fiscal.

Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital d'Icade avec création de 420 242 actions nouvelles, représentant un montant de 24 129 milliers d'euros, dont un nominal de 641 milliers d'euros et une prime de fusion de 23 489 milliers d'euros avant imputation des frais de fusion.

### 1.3. 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                      |
|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|----------------------------------|--|
| ANF IMMOBILIER SA | 16/05/2018             | Fusion-absorption | 30/06/2018             | 01/01/2018                       | Mali de 98 052 milliers d'euros          |
| ICADE REIT BV     | 20/07/2018             | Fusion-absorption | 02/10/2018             | 01/06/2018                       | Boni de fusion de 8 354 milliers d'euros |

### 1.2. Financements mis en place sur l'exercice 2018 et restructuration des passifs financiers

Icade a réalisé sur l'exercice 2018 :

- l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de 600 000 milliers d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,625 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 200 000 milliers d'euros. Ce rachat a donné lieu au paiement d'une soulte d'un montant de 11 310 milliers d'euros.

Par ailleurs, en 2018, Icade a procédé :

- au remboursement de 158 675 milliers d'euros de dettes bancaires.

## Note 2. Principes et méthodes comptables

### 2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2018 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 15 février 2019. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2017 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

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

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et

autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

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

### 2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

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

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

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

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

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

## 2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

### Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

## 2.5. Immobilisations corporelles

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

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs 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 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 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 retenues sont les suivantes (en années) :

### Indemnités d'éviction

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

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

## Subventions d'investissement

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

## Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs 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 la valeur nette 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. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

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

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

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

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

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

## 2.6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société 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 nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

### Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables. Dans le cas particulier des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère. Les titres des sociétés foncières sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

### Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

### Autres 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, etc.). 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

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

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

## 2.14. Avantages au personnel

### Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

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

## Participation et intéressement

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

## 2.15. Dettes financières et couverture de taux

### Dettes financières

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

### Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*, options de taux 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, etc.) 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 :

- 1<sup>er</sup> 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 dénoué. 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 ;

- 2<sup>e</sup> 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. Impôt

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

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

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

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

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

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

### 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

| Immobilisations brutes<br>(en milliers d'euros)                                      | 31/12/2017       | Fusion<br>& apports | Augmentations,<br>acquisitions,<br>créations d'actifs | Diminutions,<br>cessions ou<br>mises au rebut | Virement de<br>poste à poste | 31/12/2018       |
|--|------------------|---------------------|---|---|------------------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles  | 9                | 1 447               | -   | -   | 746                          | 2 202            |
| Droits immobiliers et malis techniques   | 16 724           | 24                  | -   | (16 724)                                      | -                            | 24               |
| <i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>                       | 13 030           | -                   | -   | (13 030)                                      | -                            | -                |
| Autres immobilisations incorporelles   | 177              | -                   | 1 664   | -   | (746)                        | 1 095            |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>16 910</b>    | <b>1 470</b>        | <b>1 664</b>  | <b>(16 724)</b>                               | -                            | <b>3 321</b>     |
| Terrains   | 1 228 732        | 29 685              | 18 461  | (42 974)                                      | -                            | 1 233 904        |
| Constructions  | 2 016 890        | 72 267              | 18 679  | (245 288)                                     | 16 381                       | 1 878 929        |
| Installations et agencements   | 1 228 820        | 30 440              | 13 926  | (225 550)                                     | 45 483                       | 1 093 118        |
| Autres immobilisations corporelles   | 1 050 901        | 709                 | -   | (186 024)                                     | 34 962                       | 900 547          |
| <i>dont malis techniques sur terrains</i>  | 465 156          | 297                 | -   | (61 716)                                      | 9 575                        | 413 311          |
| <i>dont malis techniques sur constructions, installations<br/>    et agencements</i> | 584 576          | -                   | -   | (124 177)                                     | 25 387                       | 485 787          |
| Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles                             | 237 678          | 53 857              | 413 683   | (21 976)                                      | (94 416)                     | 588 825          |
| Avances sur immobilisations corporelles  | 6 065            | -                   | 4 094   | -   | (2 410)                      | 7 749            |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   | <b>5 769 086</b> | <b>186 957</b>      | <b>468 842</b>  | <b>(721 812)</b>                              | -                            | <b>5 703 073</b> |
| <b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES</b>  | <b>5 785 996</b> | <b>188 428</b>      | <b>470 506</b>  | <b>(738 536)</b>                              | -                            | <b>5 706 393</b> |

La diminution du poste « Droits immobiliers et malis techniques » fait suite à la cession de l'entrepôt de Strasbourg qui bénéficiait d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg et à celle de l'immeuble Axe Seine détenu en crédit-bail.

Au titre de l'exercice 2018, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1 919 milliers d'euros.

Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.5 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

### 3.2. Investissements de l'exercice

| Investissements<br>(en milliers d'euros)      | Acquisitions<br>d'actifs<br>immobiliers en<br>exploitation | Acquisitions<br>d'actifs<br>immobiliers<br>en VEFA | Opérations en<br>développement | Autres<br>investissements | 31/12/2018     |
|---|--|--|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Bureaux                                       | 47 593   | 153 760  | 133 676                        | 40 876                    | 375 905        |
| Parcs d'affaires                              | -  | -  | 57 382                         | 34 571                    | 91 953         |
| Autres actifs immobiliers                     | -  | -  | -                              | 984                       | 984            |
| <b>INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS</b> | <b>47 593</b>  | <b>153 760</b>                                     | <b>191 058</b>                 | <b>76 431</b>             | <b>468 842</b> |
| Autres immobilisations corporelles            | -  | -  | -                              | -                         | -              |
| <b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>              | <b>47 593</b>  | <b>153 760</b>                                     | <b>191 058</b>                 | <b>76 431</b>             | <b>468 842</b> |

Au cours de l'exercice 2018, Icade a levé l'option de crédit-bail de l'immeuble Axe Seine à Nanterre pour un montant de 47 593 milliers d'euros en vue de sa cession.

Les investissements des actifs immobiliers en VEFA concernent :

- la réalisation du siège de la société Latécoère à Toulouse pour un montant de 12 708 milliers d'euros ;
- la poursuite des opérations de l'avenue Gambetta (livraison 2019) et Go-Spring pour respectivement 56 430 milliers d'euros et 58 686 milliers d'euros ; et les immeubles Eko Active et Le Castel à Marseille pour respectivement 15 190 milliers d'euros et 10 746 milliers d'euros.

Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Origine pour 109 186 milliers d'euros, Pulse pour 53 386 milliers d'euros, et un immeuble du parc des Portes de Paris pour 12 589 milliers d'euros.

Les autres investissements d'un montant de 76 431 milliers d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 29 849 milliers d'euros (dont Portes de Paris pour 11 372 milliers d'euros et Rungis pour 10 885 milliers d'euros) ;
- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 33 576 milliers d'euros ;
- des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 10 160 milliers d'euros.

### 3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

| Amortissements et dépréciations<br>(en milliers d'euros)                         | 31/12/2017         | Fusion<br>& apports | Dotations aux<br>amortissements<br>et dépréciations | Diminutions      | Virement de<br>poste à poste | 31/12/2018         |
|--|--------------------|---------------------|---|------------------|------------------------------|--------------------|
| Immobilisations incorporelles  | (9)                | (1 303)             | (206)   | 0                | -                            | (1 518)            |
| Droits immobiliers et malis techniques   | (15 886)           | (18)                | (72)  | 15 957           | -                            | (20)               |
| <i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>                   | <i>(13 030)</i>    | -                   | -   | <i>13 030</i>    | -                            | -                  |
| Autres immobilisations incorporelles   | -                  | -                   | -   | -                | -                            | -                  |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>(15 895)</b>    | <b>(1 321)</b>      | <b>(279)</b>  | <b>15 957</b>    | <b>-</b>                     | <b>(1 538)</b>     |
| Terrains   | (83 361)           | -                   | (1 160)   | 1 718            | -                            | (82 803)           |
| Constructions  | (542 309)          | (9 169)             | (73 053)  | 85 716           | 26                           | (538 789)          |
| Installations et agencements   | (650 028)          | (13 596)            | (89 612)  | 146 287          | (26)                         | (606 975)          |
| Autres immobilisations corporelles   | (191 927)          | (288)               | (42 374)  | 118 545          | -                            | (116 044)          |
| <i>dont malis techniques sur terrains</i>  | <i>(97 520)</i>    | -                   | <i>(42)</i>   | <i>88 591</i>    | -                            | <i>(8 971)</i>     |
| <i>dont malis techniques sur constructions, installations<br/>et agencements</i> | <i>(93 155)</i>    | -                   | <i>(42 261)</i>                                     | <i>29 666</i>    | -                            | <i>(105 750)</i>   |
| Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles                         | (5 107)            | -                   | -   | 5 014            | -                            | (94)               |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>   | <b>(1 472 732)</b> | <b>(23 053)</b>     | <b>(206 200)</b>                                    | <b>357 280</b>   | <b>(0)</b>                   | <b>(1 344 705)</b> |
| <b>AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS</b>   | <b>(1 488 627)</b> | <b>(24 374)</b>     | <b>(206 479)</b>                                    | <b>373 238</b>   | <b>(0)</b>                   | <b>(1 346 242)</b> |
| <b>VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS</b>                             | <b>4 297 369</b>   | <b>164 054</b>      | <b>264 027</b>                                      | <b>(365 299)</b> | <b>(0)</b>                   | <b>4 360 151</b>   |

### 3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

| Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2017       | Dotations      | Reprises sur<br>actifs cédés | Autres<br>reprises | Virement de<br>poste à poste | 31/12/2018       |
|---|------------------|----------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------|
| Bureaux   | (119 451)        | (1 745)        | 21 887                       | 7 658              | -                            | (91 651)         |
| Parcs d'affaires  | (97 728)         | (26)           | 40 981                       | 46 166             | 10 095                       | (513)            |
| Autres actifs immobiliers   | (7 125)          | (10)           | 2 114                        | 5 085              | (10 095)                     | (10 030)         |
| <b>ACTIFS IMMOBILIERS</b>   | <b>(224 303)</b> | <b>(1 781)</b> | <b>64 982</b>                | <b>58 910</b>      | <b>-</b>                     | <b>(102 193)</b> |
| Autres immobilisations corporelles  | -                | -              | -                            | -                  | -                            | -                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>(224 303)</b> | <b>(1 781)</b> | <b>64 982</b>                | <b>58 910</b>      | <b>-</b>                     | <b>(102 193)</b> |

### 3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers

| Résultat de cession d'actifs immobiliers<br>(en milliers d'euros)             | 31/12/2018      | 31/12/2017      |
|---|-----------------|-----------------|
| Prix de cession des actifs immobiliers  | 470 066         | 24 406          |
| Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut                    | (489 196)       | (44 015)        |
| Coûts de cession  | (9 834)         | (758)           |
| <b>RÉSULTAT DE CESSION</b>  | <b>(28 964)</b> | <b>(20 368)</b> |
| Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation | 73 351          | 26 018          |
| <b>RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION</b>                      | <b>44 387</b>   | <b>5 650</b>    |

Au cours de l'exercice 2018, Icade a cédé à un investisseur deux parcs d'affaires non stratégiques (Paris Nord et Colombes) ainsi que l'immeuble de bureaux d'Axe Seine situé à Nanterre pour un montant global de 434 000 milliers d'euros et des immeubles de bureaux et entrepôts pour un montant de 15 684 milliers d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'élève à 10 432 milliers d'euros.

En 2017, Icade avait cédé l'entrepôt situé à Saint-Quentin Fallavier, la tour Arago à La Défense et l'immeuble Les Bourgognes à Colombes pour un montant de 17 676 milliers d'euros. La cession d'actifs de logement s'élevait à 6 669 milliers d'euros.

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

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

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

| Titres de participation<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2017       | Fusions<br>& apports | Créations,<br>acquisitions,<br>augmentations<br>de capital | Diminutions,<br>cessions | 31/12/2018       | Dividendes<br>et résultats<br>affectés à Icade |
|--|------------------|----------------------|--|--------------------------|------------------|--|
| Sociétés foncières consolidées                   | 2 479 840        | (379 142)            | 160 278  | (2)                      | 2 260 974        | 129 739  |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées    | 135 089          | -                    | -  | -                        | 135 089          | 54 989   |
| Sociétés non consolidées                         | 18 140           | 9 257                | -  | -                        | 27 397           | 510  |
| <b>TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION</b>         | <b>2 633 069</b> | <b>(369 885)</b>     | <b>160 278</b>   | <b>(2)</b>               | <b>2 423 460</b> | <b>185 238</b>                                 |

Les principales variations concernent :

- l'acquisition de titres de la société ANF Immobilier pour un montant de 23 955 milliers d'euros portant la participation d'Icade à 90,84 % du capital de la société ; suivie de sa fusion-absorption pour un montant de - 382 244 milliers d'euros et de l'intégration de ses filiales pour 3 102 milliers d'euros ;
- la fusion-absorption de la société Icade REIT BV pour un montant de - 4 milliers d'euros et l'intégration de son unique filiale, la société Icade REIM Amulfstrasse MK9 pour 9 261 milliers d'euros ;
- l'acquisition de titres de la société New Way pour un montant de 9 096 milliers d'euros portant sa détention à 100 % ;
- la recapitalisation des sociétés New Way et Bassins à Flots pour 16 198 milliers d'euros ;
- l'augmentation de capital d'Icade Santé à hauteur de 97 290 milliers d'euros pour financer son développement ;
- la création de la société Icade Healthcare Europe qui a pour objet le développement international du pôle Santé d'Icade pour un montant de 12 600 milliers d'euros.

### 4.2. Dépréciations des titres de participation

| Dépréciations des titres de participation<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2017     | Fusions & apports | Dotations     | Reprises    | 31/12/2018     |
|--|----------------|-------------------|---------------|-------------|----------------|
| Sociétés foncières consolidées                                     | 115 759        | 21                | 4 871         | (21)        | 120 630        |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées                      | -              | -                 | -             | -           | -              |
| Sociétés non consolidées   | 4              | (4)               | 9 261         | -           | 9 261          |
| <b>DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION</b>                   | <b>115 763</b> | <b>17</b>         | <b>14 132</b> | <b>(21)</b> | <b>129 891</b> |

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent notamment la société Sarvilep pour un montant de 2 538 milliers d'euros, société détenant une opération de logements, la SCI Icade Camille Desmoulins pour un montant de 2 008 milliers d'euros, la SCI Icade TMM pour un montant de 269 milliers d'euros et la SCI Évry Mozart pour un montant de 56 milliers d'euros. La reprise de dépréciation porte sur la SCI Silky Way pour 21 milliers d'euros.

Concernant les sociétés non consolidées, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent notamment la SCI Icade REIM Amulfstrasse MK9 GmbH pour un montant de 9 261 milliers d'euros.

### 4.3. Résultat de cession des titres de participation

#### Résultat de cession des titres de participation (en milliers d'euros)

|  | 31/12/2018 | 31/12/2017   |
|--|------------|--------------|
| Prix de cession des titres de participation              | 127        | 5 391        |
| Valeurs nettes comptables des titres cédés               | (52)       | (2 724)      |
| Coûts de cession   | -          | 114          |
| <b>RÉSULTAT DE CESSION</b>                               | <b>75</b>  | <b>2 781</b> |
| Reprises de dépréciations sur titres de participation    | -          | 672          |
| <b>RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION</b> | <b>75</b>  | <b>3 453</b> |

En 2018, les produits de cessions concernent principalement la société Financière des Brotteaux pour un montant de 73 milliers d'euros et une plus-value de 20 milliers d'euros.

En 2017, les produits de cessions concernaient principalement les six sociétés de partenariat public-privé pour un montant de 4 337 milliers

d'euros et une plus-value de 2 706 milliers d'euros. La reprise de dépréciation était liée à la cession d'Icade expertise et la liquidation de la SCI Pays de Loire

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

## Note 5. Financements intra-groupe

### 5.1. Financements accordés aux filiales et participations

| Financements accordés aux filiales et participations<br>(en milliers d'euros)                   | 31/12/2017       | Fusions<br>& apports | Souscriptions,<br>augmentations | Remboursements,<br>diminutions | 31/12/2018       | Intérêts liés<br>au financement |
|---|------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|
| <b>Créances rattachées à des participations</b>   |                  |                      |                                 |                                |                  |                                 |
| Sociétés foncières consolidées  | 1 126 252        | -                    | 50 000                          | (130 204)                      | 1 046 048        | 29 311                          |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées   | 100 475          | -                    | -                               | -                              | 100 475          | 1 886                           |
| Sociétés non consolidées  | 9 117            | (7 817)              | -                               | -                              | 1 300            | -                               |
| <b>TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS</b>                                       | <b>1 235 844</b> | <b>(7 817)</b>       | <b>50 000</b>                   | <b>(130 204)</b>               | <b>1 147 823</b> | <b>31 197</b>                   |
| <b>Comptes courants intra-groupe</b>  |                  |                      |                                 |                                |                  |                                 |
| Sociétés foncières consolidées  | 234 710          | 128 238              | 51 516                          | (34 275)                       | 380 189          | 4 048                           |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées   | 26 830           | -                    | 105 344                         | (13 018)                       | 119 156          | 1 034                           |
| Sociétés non consolidées  | 41               | -                    | -                               | -                              | 41               | -                               |
| <b>COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)</b>  | <b>261 581</b>   | <b>128 238</b>       | <b>156 860</b>                  | <b>(47 293)</b>                | <b>499 386</b>   | <b>5 082</b>                    |
| <b>Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir</b> |                  |                      |                                 |                                |                  |                                 |
| Sociétés foncières consolidées  | 45 335           | 2 354                | 53 047                          | (34 808)                       | 65 928           | -                               |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées   | -                | -                    | -                               | -                              | -                | -                               |
| Sociétés non consolidées  | -                | -                    | -                               | -                              | -                | -                               |
| <b>QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)</b>                                     | <b>45 335</b>    | <b>2 354</b>         | <b>53 047</b>                   | <b>(34 808)</b>                | <b>65 928</b>    | <b>-</b>                        |
| <b>TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)</b>  | <b>306 916</b>   | <b>130 592</b>       | <b>209 907</b>                  | <b>(82 101)</b>                | <b>565 314</b>   | <b>5 082</b>                    |

Les variations des créances rattachées aux participations sont essentiellement liées au financement d'Icade Santé qui a fait l'objet de restructurations se traduisant par :

- un remboursement de 83 916 milliers d'euros assorti d'une indemnité de remboursement anticipée de 9 304 milliers d'euros ;
- la mise en place d'un nouveau prêt de 50 000 milliers d'euros conclu à des conditions de marché.

La variation des comptes courants des sociétés foncières concerne principalement :

- le financement des opérations de développement des filiales d'ANF pour un montant de 40 308 milliers d'euros ;
- les diminutions liées aux remboursements de la SCI Bassin Nord pour - 6 291 milliers d'euros et Icade Tour Eqho pour - 7 500 milliers d'euros ;
- l'augmentation liée aux fusions pour un montant de 128 238 milliers d'euros correspondant au financement des filiales du groupe ANF consécutivement à la fusion ANF Immobilier dans les comptes d'Icade au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## 5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations

### Dépréciations des créances rattachées à des participations (en milliers d'euros)

|   | 31/12/2017   | Fusions & apports | Dotations | Reprises     | 31/12/2018 |
|---|--------------|-------------------|-----------|--------------|------------|
| Sociétés foncières consolidées                                    | -            | 956               | -         | (956)        | -          |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées                     | -            | -                 | -         | -            | -          |
| Sociétés non consolidées  | 3 890        | (3 890)           | -         | -            | -          |
| <b>DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS</b> | <b>3 890</b> | <b>(2 934)</b>    | -         | <b>(956)</b> | -          |

## 5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

### Financements reçus (en milliers d'euros)

|   | 31/12/2017     | Fusions & apports | Augmentations  | Diminutions     | 31/12/2018     | Charges d'intérêt 2018 |
|---|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------------|
| <b>Comptes courants intra-groupe</b>                    |                |                   |                |                 |                |                        |
| Sociétés foncières consolidées                          | 214 535        | 14 675            | 169 909        | (58 445)        | 340 674        | -                      |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées           | 4 231          | -                 | -              | (2 274)         | 1 957          | -                      |
| Sociétés non consolidées                                | 1 313          | -                 | -              | -               | 1 313          | -                      |
| <b>COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE</b>                    | <b>220 079</b> | <b>14 675</b>     | <b>169 909</b> | <b>(60 719)</b> | <b>343 944</b> | -                      |
| <b>Quote-part de résultat des sociétés de personnes</b> |                |                   |                |                 |                |                        |
| Sociétés foncières consolidées                          | 9 507          | 613               | 5 457          | (3 536)         | 12 041         | -                      |
| Sociétés de promotion immobilière consolidées           | -              | -                 | -              | -               | -              | -                      |
| Sociétés non consolidées                                | 20             | -                 | -              | -               | 20             | -                      |
| <b>QUOTE-PART DE RÉSULTAT</b>                           | <b>9 527</b>   | <b>613</b>        | <b>5 457</b>   | <b>(3 536)</b>  | <b>12 061</b>  | -                      |
| <b>GROUPE ET ASSOCIÉS</b>                               | <b>229 606</b> | <b>15 288</b>     | <b>175 366</b> | <b>(64 255)</b> | <b>356 005</b> | -                      |

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

### 6.1. Échéances des actifs

| Échéances des actifs<br>(en milliers d'euros)               | 31/12/2018       |                |                  |                |                          | 31/12/2017       |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|--------------------------|------------------|
|   | Total            | Moins de 1 an  | Entre 1 et 5 ans | Plus de 5 ans  | dont produits à recevoir |                  |
| Créances rattachées à des participations                    | 1 147 823        | 66 340         | 571 419          | 510 064        | (7 290)                  | 1 235 844        |
| Autres titres immobilisés                                   | -                | -              | -                | -              | -                        | -                |
| Prêts   | 411              | 119            | 57               | 235            | -                        | 199              |
| Autres immobilisations financières                          | 95 560           | 65 261         | 137              | 30 161         | -                        | 17 242           |
| <i>dont actions propres</i>                                 | 29 302           | -              | -                | 29 302         | -                        | 16 339           |
| Avances et acomptes sur immobilisations financières         | -                | -              | -                | -              | -                        | -                |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                                     | <b>1 243 794</b> | <b>131 721</b> | <b>571 613</b>   | <b>540 460</b> | <b>(7 290)</b>           | <b>1 253 285</b> |
| Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir             | 9 491            | 9 491          | -                | -              | -                        | 6 278            |
| Créances clients  | 137 081          | 137 081        | -                | -              | 116 593                  | 126 857          |
| Personnel et comptes rattachés                              | 13               | 13             | -                | -              | -                        | 52               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux               | -                | -              | -                | -              | -                        | -                |
| État - impôts sur les sociétés                              | 178              | 178            | -                | -              | -                        | 32 141           |
| État - taxe sur la valeur ajoutée                           | 69 124           | 69 124         | -                | -              | -                        | 44 877           |
| État - Autres impôts et taxes                               | 930              | 930            | -                | -              | 46                       | 926              |
| Débiteurs divers  | 6 862            | 6 862          | -                | -              | 3 722                    | 9 875            |
| Groupe et associés  | 565 313          | 565 313        | -                | -              | 1 196                    | 306 916          |
| Instruments dérivés   | 12 303           | 2 785          | 9 518            | -              | (3)                      | 29 638           |
| Charges constatées d'avance                                 | 257              | 257            | -                | -              | -                        | 3 492            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                      | <b>801 551</b>   | <b>792 033</b> | <b>9 518</b>     | <b>-</b>       | <b>121 554</b>           | <b>561 053</b>   |
| <b>CHARGES À RÉPARTIR &amp; PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS</b> | <b>17 551</b>    | <b>3 063</b>   | <b>9 470</b>     | <b>5 018</b>   | <b>-</b>                 | <b>37 822</b>    |
| <b>TOTAL DES CRÉANCES</b>                                   | <b>2 062 895</b> | <b>926 817</b> | <b>590 601</b>   | <b>545 478</b> | <b>114 265</b>           | <b>1 852 161</b> |

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 15 801 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

### 6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

| Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2017    | Fusions & apports | Dotations     | Reprises        | Autres mouvements | 31/12/2018    | Créances irrécouvrables |
|--|---------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------------------|
| Actions propres  | 1 630         | -                 | 4 512         | (1 524)         | -                 | 4 618         | -                       |
| Dépôts de garantie   | -             | 8                 | -             | -               | -                 | 8             | -                       |
| <b>DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                                      | <b>1 630</b>  | <b>8</b>          | <b>4 512</b>  | <b>(1 524)</b>  | <b>-</b>          | <b>4 626</b>  | <b>-</b>                |
| Stocks   | 60            | -                 | -             | (12)            | -                 | 48            | -                       |
| Créances clients   | 23 906        | 2 086             | 14 900        | (13 611)        | -                 | 27 281        | 744                     |
| Autres créances  | 351           | 70                | 841           | -               | -                 | 1 262         | -                       |
| Valeurs mobilières de placement  | -             | 2 719             | 819           | (2 719)         | -                 | 819           | -                       |
| Instruments dérivés  | -             | -                 | -             | -               | -                 | -             | -                       |
| <b>DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT</b>   | <b>24 317</b> | <b>4 875</b>      | <b>16 560</b> | <b>(16 342)</b> | <b>-</b>          | <b>29 410</b> | <b>744</b>              |



### 6.3. Échéances des passifs

| Échéances des passifs<br>(en milliers d'euros)                | 31/12/2018       |                  |                  |                  |                | dont charges<br>à payer et<br>intérêts courus | 31/12/2017 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---|------------|
|   | Total            | Moins de 1 an    | Entre 1 et 5 ans | Plus de 5 ans    |                |   |            |
| Emprunts obligataires   | 3 783 354        | 244 854          | 1 088 500        | 2 450 000        | 33 554         | 3 378 349                                     |            |
| Ornanes   | -                | -                | -                | -                | -              | -   |            |
| <b>AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>                           | <b>3 783 354</b> | <b>244 854</b>   | <b>1 088 500</b> | <b>2 450 000</b> | <b>33 554</b>  | <b>3 378 349</b>                              |            |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                  | 668 185          | 17 366           | 124 959          | 525 860          | 202            | 784 905                                       |            |
| Soldes créditeurs de banque                                   | 20 778           | 20 778           | -                | -                | -              | 21 575  |            |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b> | <b>688 963</b>   | <b>38 144</b>    | <b>124 959</b>   | <b>525 860</b>   | <b>202</b>     | <b>806 479</b>                                |            |
| Autres emprunts et billets de trésorerie                      | 562 594          | 562 427          | 108              | 59               | 1              | 695 217                                       |            |
| Dépôts et cautionnements reçus                                | 48 245           | 423              | 212              | 47 611           | -              | 48 609  |            |
| Dettes rattachées à des participations                        | -                | -                | -                | -                | -              | -   |            |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS</b>                  | <b>610 839</b>   | <b>562 850</b>   | <b>319</b>       | <b>47 670</b>    | <b>1</b>       | <b>743 826</b>                                |            |
| Comptes courants Groupe                                       | 343 945          | 343 945          | -                | -                | -              | 220 079                                       |            |
| Autres dettes Groupe  | 12 061           | 12 061           | -                | -                | -              | 9 527   |            |
| <b>GROUPE ET ASSOCIÉS</b>                                     | <b>356 006</b>   | <b>356 006</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>229 606</b>                                |            |
| Avances et acomptes reçus sur commandes                       | 31 165           | 31 165           | -                | -                | -              | 35 432  |            |
| Fournisseurs et comptes rattachés                             | 56 503           | 56 503           | -                | -                | 52 958         | 51 702  |            |
| Personnel et comptes rattachés                                | 3 072            | 3 072            | -                | -                | 2 990          | 2 829   |            |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                 | 2 192            | 2 192            | -                | -                | 1 526          | 1 764   |            |
| État - impôts sur les sociétés                                | 488              | 488              | -                | -                | -              | -   |            |
| État - taxe sur la valeur ajoutée                             | 18 813           | 18 813           | -                | -                | -              | 19 208  |            |
| État - autres impôts et taxes                                 | 2 204            | 2 204            | -                | -                | 2 204          | 1 682   |            |
| Fournisseurs d'immobilisations                                | 219 022          | 219 022          | -                | -                | 201 339        | 90 638  |            |
| Autres dettes   | 13 074           | 13 074           | -                | -                | -              | 25 799  |            |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                  | <b>346 533</b>   | <b>346 533</b>   | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>261 017</b> | <b>229 055</b>                                |            |
| Instruments financiers dérivés                                | 6 859            | 826              | 3 289            | 2 743            | 5              | 14  |            |
| Produits constatés d'avance                                   | 36 181           | 2 806            | 1 512            | 31 863           | -              | 36 310  |            |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                                       | <b>5 828 735</b> | <b>1 552 019</b> | <b>1 218 580</b> | <b>3 058 137</b> | <b>294 779</b> | <b>5 423 640</b>                              |            |

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 69 Victor Hugo pour un montant de 33 438 milliers d'euros, entièrement réglées à l'origine.

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

### 7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

#### 7.1.1. Instruments dérivés

| Instruments dérivés<br>(en milliers d'euros)       | 31/12/2017<br>net | Augmentations | Diminutions (incidence résultat)               |   |                           |                       | 31/12/2018<br>net |
|--|-------------------|---------------|--|---|---------------------------|-----------------------|-------------------|
|  |                   |               | Étalement sur<br>la maturité du<br>sous-jacent | Charge non étalée liée<br>au remboursement<br>anticipé du sous-jacent | Paiement<br>pour garantie | Variation<br>des ICNE |                   |
| Intérêts courus                                    | (10)              | -             | -  | -   | -                         | 7                     | (3)               |
| Primes payées sur instruments dérivés              | 165               | -             | (139)  | -   | -                         | -                     | 26                |
| Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés | 27 560            | -             | (18 042)                                       | -   | -                         | -                     | 9 518             |
| Appels de marges versés sur instruments dérivés    | 1 300             | -             | -  | -   | 1 100                     | -                     | 2 400             |
| <b>TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS</b>        | <b>29 015</b>     | <b>-</b>      | <b>(18 182)</b>                                | <b>-</b>  | <b>1 100</b>              | <b>7</b>              | <b>11 940</b>     |
| Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés  | -                 | 7 366         | (512)  | -   | -                         | -                     | 6 854             |
| <b>TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS</b>       | <b>-</b>          | <b>7 366</b>  | <b>(512)</b>                                   | <b>-</b>  | <b>-</b>                  | <b>-</b>              | <b>6 854</b>      |

| Notionnels des contrats de couverture<br>(hors effet différé)<br>(en milliers d'euros) | Taux moyen | 31/12/2017     | Augmentations | Diminutions      | 31/12/2018     | Juste valeur<br>au 31/12/2018 | Charges et<br>produits<br>d'intérêts |
|--|------------|----------------|---------------|------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------------|
|  |            |                |               |                  |                |                               |                                      |
| Options de taux caps   | 1,50 %     | 325 000        | -             | (200 000)        | 125 000        | -                             | -                                    |
| Options de taux floors   | -          | -              | -             | -                | -              | -                             | -                                    |
| <b>SWAPS ET OPTIONS DE TAUX</b>  |            | <b>775 000</b> | <b>-</b>      | <b>(200 000)</b> | <b>575 000</b> | <b>544</b>                    | <b>(2 956)</b>                       |
| Échéance inférieure à un an  |            |                |               |                  | 125 000        |                               |                                      |
| Échéance entre un et cinq ans  |            |                |               |                  | 200 000        |                               |                                      |
| Échéance supérieure à cinq ans   |            |                |               |                  | 250 000        |                               |                                      |

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

Au cours de l'exercice 2018, Icade a débouclé de manière anticipée des swaps forward (mis en place en 2017) suite à l'émission d'un nouvel emprunt obligataire. Cette opération a donné lieu à la perception d'une soultte pour un montant de 7 366 milliers d'euros, étalée sur la durée de la relation de couverture.

Par ailleurs, les soulttes restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2018, principalement issues d'une résiliation des instruments de couverture par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade intervenue le 31 décembre 2013, ont poursuivi le rythme d'étalement initial avec un impact sur le résultat financier de 18 042 milliers d'euros.

#### 7.1.2. Trésorerie

| Trésorerie<br>(en milliers d'euros)    | 31/12/2018     |                | Produits<br>d'intérêts | Produits de cession<br>nets des charges |
|--|----------------|----------------|------------------------|---|
|  | 31/12/2018     | 31/12/2017     |                        |   |
| Actions propres - contrat de liquidité | 7 913          | -              | -                      | (1 703)                                 |
| OPCVM monétaires                       | -              | -              | -                      | -                                       |
| OPCVM sur contrat de liquidité         | -              | -              | -                      | -                                       |
| Autres valeurs mobilières              | 6              | 4              | -                      | -                                       |
| <b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b> | <b>7 919</b>   | <b>4</b>       | <b>-</b>               | <b>(1 703)</b>                          |
| Comptes à terme ou dépôts à terme      | 28 733         | 27 680         | 903                    | -                                       |
| Soldes débiteurs de banque             | 423 939        | 203 399        | 406                    | -                                       |
| <b>DISPONIBILITÉS</b>                  | <b>452 672</b> | <b>231 079</b> | <b>1 309</b>           | <b>-</b>                                |
| <b>TOTAL TRÉSORERIE</b>                | <b>460 590</b> | <b>231 083</b> | <b>1 309</b>           | <b>(1 703)</b>                          |

### 7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

| Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2017    | Augmentations | Diminutions (incidence résultat)       |  | 31/12/2018    |
|---|---------------|---------------|--|--|---------------|
|   |               |               | Étalement sur la maturité des emprunts | Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts |               |
| Frais sur emprunts obligataires   | 9 475         | 2 208         | (1 610)                                | (311)  | 9 762         |
| Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit                        | 10 846        | 1 418         | (4 249)                                | (227)  | 7 788         |
| Frais sur autres emprunts   | -             | -             | -                                      | -  | -             |
| <b>CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS</b>  | <b>20 321</b> | <b>3 626</b>  | <b>(5 859)</b>                         | <b>(538)</b>   | <b>17 551</b> |
| Primes de remboursement des obligations                                       | 17 501        | 9 372         | (3 239)                                | (391)  | 23 242        |
| <b>TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>         | <b>37 822</b> | <b>12 998</b> | <b>(9 098)</b>                         | <b>(929)</b>   | <b>40 793</b> |

## 7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

### 7.2.1. Évolution des dettes financières

| Dettes financières<br>(en milliers d'euros)                   | 31/12/2017       | Fusions & apports | Souscriptions    | Remboursements     | ICNE et autres variations | 31/12/2018       | Dont dettes      |                 | Charges d'intérêts |
|---|------------------|-------------------|------------------|--------------------|---------------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------|
|   |                  |                   |                  |                    |                           |                  | à taux fixe      | à taux variable |                    |
| Emprunts obligataires   | 3 378 349        | -                 | 600 000          | (200 000)          | 5 005                     | 3 783 354        | 3 783 354        | -               | (67 462)           |
| <b>AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b>                           | <b>3 378 349</b> | <b>-</b>          | <b>600 000</b>   | <b>(200 000)</b>   | <b>5 005</b>              | <b>3 783 354</b> | <b>3 783 354</b> | <b>-</b>        | <b>(67 462)</b>    |
| Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(a)</sup>   | 784 905          | 11 967            | 30 000           | (158 651)          | (36)                      | 668 185          | 236 864          | 431 322         | (6 778)            |
| Soldes créditeurs de banques                                  | 21 575           | (8 202)           | -                | -                  | 7 404                     | 20 777           | -                | -               | (62)               |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b> | <b>806 479</b>   | <b>3 765</b>      | <b>30 000</b>    | <b>(158 651)</b>   | <b>7 369</b>              | <b>688 962</b>   | <b>236 864</b>   | <b>431 322</b>  | <b>(6 839)</b>     |
| Autres emprunts   | 217              | -                 | -                | (24)               | -                         | 193              | 193              | -               | (6)                |
| Billets de trésorerie   | 695 000          | -                 | 562 400          | (695 000)          | -                         | 562 400          | 562 400          | -               | 2 215              |
| Dépôts et cautionnements reçus                                | 48 609           | 1 779             | -                | (2 142)            | -                         | 48 245           | -                | -               | -                  |
| Dettes rattachées à des participations                        | -                | 1                 | -                | -                  | -                         | 1                | 1                | -               | -                  |
| <b>EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS</b>                  | <b>743 826</b>   | <b>1 780</b>      | <b>562 400</b>   | <b>(697 167)</b>   | <b>-</b>                  | <b>610 839</b>   | <b>562 594</b>   | <b>-</b>        | <b>2 209</b>       |
| Comptes courants Groupe                                       | 220 079          | 1 099             | -                | -                  | 122 767                   | 343 945          | -                | 343 945         | -                  |
| Autres dettes Groupe  | 9 527            | 15 288            | -                | -                  | (12 754)                  | 12 061           | -                | -               | -                  |
| <b>GROUPE ET ASSOCIÉS</b>                                     | <b>229 606</b>   | <b>16 387</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>110 013</b>            | <b>356 006</b>   | <b>-</b>         | <b>343 945</b>  | <b>-</b>           |
| <b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>                           | <b>5 158 260</b> | <b>21 932</b>     | <b>1 192 400</b> | <b>(1 055 817)</b> | <b>122 386</b>            | <b>5 439 161</b> | <b>4 582 811</b> | <b>775 267</b>  | <b>(72 092)</b>    |

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :  
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteur de deniers donnés à hauteur de 349 727 milliers d'euros ;  
- de nantisements de titres à hauteur de 323 milliers d'euros.

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

- l'émission par Icade d'un nouvel emprunt obligataire de 600 000 milliers d'euros, de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,625 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 200 000 milliers d'euros. Ce rachat a donné lieu au paiement d'une soulte d'un montant de 11 310 milliers d'euros ;
- l'émission de nouveaux tirages sur des lignes de crédit pour 30 000 milliers d'euros ;
- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 132 600 milliers d'euros (dont 562 400 milliers d'euros d'augmentation et 695 000 milliers d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 158 675 milliers d'euros.

## 7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

| ISIN                         | Date d'émission | Date d'échéance | Nominal à l'émission | Taux fixe | Profil de remboursement | Nominal au 31/12/2017 | Augmentations  | Diminutions      | Nominal au 31/12/2018 | Charges d'intérêts de la période |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------|-----------------------|----------------------------------|
| FR0011577188                 | 30/09/2013      | 29/09/2023      | 300 000              | 3,375 %   | <i>In fine</i>          | 300 000               |                |                  | 300 000               | (10 125)                         |
| FR0011577170                 | 30/09/2013      | 30/01/2019      | 500 000              | 2,250 %   | <i>In fine</i>          | 245 100               |                | (33 800)         | 211 300               | (4 875)                          |
| FR0011847714                 | 16/04/2014      | 16/04/2021      | 500 000              | 2,250 %   | <i>In fine</i>          | 454 700               |                | (150 100)        | 304 600               | (7 390)                          |
| FR0012942647                 | 14/09/2015      | 14/09/2022      | 500 000              | 1,875 %   | <i>In fine</i>          | 500 000               |                | (16 100)         | 483 900               | (9 121)                          |
| FR0013181906                 | 10/06/2016      | 10/06/2026      | 750 000              | 1,750 %   | <i>In fine</i>          | 750 000               |                |                  | 750 000               | (13 125)                         |
| FR0013211893                 | 15/11/2016      | 17/11/2025      | 500 000              | 1,125 %   | <i>In fine</i>          | 500 000               |                |                  | 500 000               | (5 625)                          |
| FR0013281755                 | 13/09/2017      | 13/09/2027      | 600 000              | 1,500 %   | <i>In fine</i>          | 600 000               |                |                  | 600 000               | (9 000)                          |
| FR0013320058                 | 28/02/2018      | 28/02/2028      | 600 000              | 1,625 %   | <i>In fine</i>          |                       | 600 000        |                  | 600 000               | (8 201)                          |
| <b>EMPRUNTS OBLIGATAIRES</b> |                 |                 | <b>4 250 000</b>     |           |                         | <b>3 349 800</b>      | <b>600 000</b> | <b>(200 000)</b> | <b>3 749 800</b>      | <b>(67 462)</b>                  |

## Note 8. Capital

### 8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

|  | Nombre     | Capital<br>(en milliers d'euros) |
|--|------------|----------------------------------|
| CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2016   | 74 111 186 | 112 967                          |
| CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017   | 74 111 186 | 112 967                          |
| Augmentation de capital en rémunération de l'apport-fusion de ANF immobilier | 420 242    | 641                              |
| Levée de stock-options   | 4 313      | 6                                |
| CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018   | 74 535 741 | 113 614                          |

### 8.2. Détention du capital

| Actionnaires   | 31/12/2018        |                 | 31/12/2017        |                 |
|--|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|  | Nombre d'actions  | % du capital    | Nombre d'actions  | % du capital    |
| Caisse des dépôts  | 28 895 621        | 38,77 %         | 28 895 631        | 38,99 %         |
| Groupe Crédit Agricole Assurances <sup>(a)</sup>   | 13 704 789        | 18,39 %         | 13 704 789        | 18,49 %         |
| Concert Icamap Investments S.ar./GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians <sup>(b)</sup> | 3 858 476         | 5,18 %          | -                 | 0,00 %          |
| Public   | 27 395 820        | 36,76 %         | 31 111 533        | 41,98 %         |
| Salariés   | 192 919           | 0,26 %          | 192 589           | 0,26 %          |
| Autodétention  | 488 116           | 0,65 %          | 206 644           | 0,28 %          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>74 535 741</b> | <b>100,00 %</b> | <b>74 111 186</b> | <b>100,00 %</b> |

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2018.

(b) Déclaration de franchissement de seuil selon dernière notification adressée à la Société en date du 27 septembre 2018.

Au 31 décembre 2018, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,77 % et 18,39 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

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

### 8.3. Variation des capitaux propres

| Capitaux propres<br>(en milliers d'euros)     | Affectation du résultat |           |                  |               |                   | 31/12/2018       |
|---|-------------------------|-----------|------------------|---------------|-------------------|------------------|
|   | 31/12/2017              | Réserves  | Dividendes       | Fusion ANF    | Autres mouvements |                  |
| Capital                                       | 112 967                 | -         | -                | 641           | 6                 | 113 614          |
| Primes d'émission                             | 1 454 049               | -         | -                | -             | 342               | 1 454 391        |
| Primes de fusion                              | 1 030 116               | -         | -                | 21 187        | -                 | 1 051 303        |
| <i>dont boni de fusion</i>                    | 68 723                  | -         | -                | -             | -                 | 68 723           |
| Primes d'apport                               | 143 359                 | -         | -                | -             | -                 | 143 359          |
| Primes de conversion d'obligations en actions | 63 142                  | -         | -                | -             | -                 | 63 142           |
| Réserve spéciale de réévaluation              | 12 734                  | -         | -                | -             | -                 | 12 734           |
| Écarts de réévaluation SIIC 2003              | 172 995                 | -         | -                | -             | -                 | 172 995          |
| Réserve légale                                | 11 297                  | -         | -                | -             | -                 | 11 297           |
| Autres réserves                               | -                       | -         | -                | -             | -                 | -                |
| Report à nouveau                              | 279 143                 | 128 616   | (317 789)        | -             | -                 | 89 970           |
| Résultat de l'exercice précédent              | 128 616                 | (128 616) | -                | -             | -                 | -                |
| Résultat de l'exercice                        | -                       | -         | -                | -             | 185 833           | 185 833          |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>3 408 418</b>        | <b>-</b>  | <b>(317 789)</b> | <b>21 828</b> | <b>186 181</b>    | <b>3 298 638</b> |
| Subventions d'investissement                  | 6 798                   | -         | -                | -             | (146)             | 6 652            |
| Provisions réglementées                       | 6 256                   | -         | -                | -             | 2 705             | 8 961            |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                       | <b>3 421 472</b>        | <b>-</b>  | <b>(317 789)</b> | <b>21 828</b> | <b>188 740</b>    | <b>3 314 251</b> |

### Note 9. Provisions pour risques et charges

| Provisions pour risques et charges<br>(en milliers d'euros) | Nature        | 31/12/2017    | Fusions Apports | Dotations     | Reprises pour utilisation | Reprises sans objet | 31/12/2018    |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------------------|---------------------|---------------|
| Risques filiales  | Fin.          | 1 464         | -               | 1 916         | -                         | (368)               | 3 012         |
| Risques fiscaux   | Excep.        | 4 746         | -               | -             | (4 643)                   | (103)               | -             |
| Litiges et autres provisions pour risques                   | Except./Expl. | 13 752        | 713             | 7 301         | (7 091)                   | (1 039)             | 13 636        |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES</b>                              |               | <b>19 962</b> | <b>713</b>      | <b>9 217</b>  | <b>(11 734)</b>           | <b>(1 510)</b>      | <b>16 648</b> |
| Avantages postérieurs à l'emploi                            | Expl.         | 1 757         | 57              | 627           | (284)                     | -                   | 2 156         |
| Primes anniversaires  | Expl.         | 31            | -               | -             | (4)                       | -                   | 27            |
| Autres provisions pour charges                              | Expl.         | 1 606         | -               | 4 054         | (144)                     | (325)               | 5 191         |
| <b>PROVISIONS POUR CHARGES</b>                              |               | <b>3 394</b>  | <b>57</b>       | <b>4 681</b>  | <b>(432)</b>              | <b>(325)</b>        | <b>7 374</b>  |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                   |               | <b>23 355</b> | <b>769</b>      | <b>13 898</b> | <b>(12 166)</b>           | <b>(1 835)</b>      | <b>24 022</b> |

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

Les risques et charges identifiés sont :

- les risques fiscaux : au 31 décembre 2017, les provisions couvraient les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement avaient été reçues. En 2018, les mises en recouvrement ont été payées. Les provisions ont été reprises à due concurrence ;

- dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2018 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

## Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

### 10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

| Charges de personnel nettes<br>(en milliers d'euros)                        | 31/12/2018     | 31/12/2017     |
|---|----------------|----------------|
| Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales                 | 842            | 204            |
| Refacturations à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales | 154            | 382            |
| <b>REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL</b>                              | <b>996</b>     | <b>586</b>     |
| Salaires  | (6 566)        | (4 251)        |
| Charges sociales  | (2 628)        | (1 807)        |
| Charges fiscales sur salaires   | (740)          | (511)          |
| <b>CHARGES DE PERSONNEL</b>   | <b>(9 933)</b> | <b>(6 569)</b> |
| <b>CHARGES DE PERSONNEL NETTES</b>  | <b>(8 937)</b> | <b>(5 983)</b> |

### 10.2. Effectifs moyens

| Effectifs moyens                                  | 31/12/2018  | 31/12/2017  |
|---|-------------|-------------|
| Cadres  | 16,3        | 9,0         |
| Employés  | 3,3         | 0,0         |
| Cadres mis à disposition                          | 1,0         | 1,6         |
| <b>EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN</b> | <b>20,6</b> | <b>10,6</b> |

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

| Indemnités éventuelles<br>(en milliers d'euros) | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|---|------------|------------|
| Icade - membres du comité exécutif              | 658        | 658        |
| Icade - autres salariés                         | -          | -          |
| <b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>                   | <b>658</b> | <b>658</b> |

## 10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

### Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en milliers d'euros)

|   |                              | 31/12/2018   | 31/12/2017   |
|---|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE</b>                | <b>A</b>                     | <b>1 757</b> | <b>1 503</b> |
| Services passés non reconnus à l'ouverture              | b                            | -            | -            |
| <b>PASSIF NET À L'OUVERTURE</b>                         | <b>C</b>                     | <b>1 757</b> | <b>1 503</b> |
| Effets des variations de périmètre et autres mouvements | d                            | 844          | -            |
| Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier       | e                            | (240)        | -            |
| Coût des services rendus au cours de l'exercice         | f                            | 50           | 50           |
| Coût financier de l'exercice                            | g                            | 29           | 17           |
| <b>Coût de la période</b>                               | <b>h = e + f + g</b>         | <b>(161)</b> | <b>67</b>    |
| Prestations versées sur l'exercice                      | i                            | (84)         | 101          |
| Étalement du coût des services passés                   | j                            | -            | -            |
| Gains actuariels de l'exercice                          | k                            | (200)        | 86           |
| <b>Charges nettes comptabilisées par résultat</b>       | <b>l = h + i + j + k</b>     | <b>(445)</b> | <b>254</b>   |
| <b>PASSIF NET À LA CLÔTURE</b>                          | <b>M = C + D + L</b>         | <b>2 156</b> | <b>1 757</b> |
| Actif de couverture                                     |                              | 240          | -            |
| Services passés non reconnus à la clôture               | n = b + j                    | -            | -            |
| <b>DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE</b>                 | <b>O = A + D + G + H + J</b> | <b>2 396</b> | <b>1 757</b> |

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2018 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 : 1,63 % au 31 décembre 2018 et 1,45 % au 31 décembre 2017 ;
- 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 2014-2016 au 31 décembre 2018,
  - tables Insee hommes-femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de *turn-over* 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 *turn-over*.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

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

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

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

### Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en milliers d'euros)

|   | 31/12/2018   | 31/12/2017   |
|---|--------------|--------------|
| Rémunérations versées   | 3 491        | 3 157        |
| Jetons de présence versés (y compris ANF Immobilier pour l'exercice 2018) | 354          | 201          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3 845</b> | <b>3 358</b> |

## 10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2018 sont les suivants :

### 10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2018 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2018 sont présentés dans le tableau suivant :

| Plans                                   | Caractéristiques des plans |                     |                        |  |   |   | Mouvements sur la période                                       |   |                           |   |  |                                     |
|---|----------------------------|---------------------|------------------------|--|---|---|---|---|---------------------------|---|--|-------------------------------------|
|   | Date d'attribution         | Durée d'acquisition | Durée de vie des plans | Prix d'exercice à l'origine <sup>(a)</sup> | Nombre d'options octroyées à l'origine <sup>(a)</sup> | Prix d'exercice après application de la parité d'échange <sup>(b)</sup> | Nombre d'options en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 | Nombre d'options issues de la fusion ANF <sup>(c)</sup> | Nombre d'options exercées | Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2018 | Dont exerçables à la fin de la période | Dont attribuables aux parties liées |
| Plan 1-2011                             | 03/03/2011                 | 4 ans               | 8 ans                  | 80,86                                      | 147 500   | 80,86   | 24 800  |   | 4 313                     | 20 487  | 20 487                                 | 6 900                               |
| Plan 2009 <sup>(d)</sup>                | 14/12/2009                 | 4 ans               | 10 ans                 | 22,55                                      | 224 659   | 82,60   |   | 36 066  |                           |   | 36 066                                 |                                     |
| Plan 2010 <sup>(d)</sup>                | 15/12/2010                 | 4 ans               | 10 ans                 | 23,72                                      | 219 323   | 86,89   |   | 44 461  |                           |   | 44 461                                 |                                     |
| Plan 2011 <sup>(d)</sup>                | 22/12/2011                 | 4 ans               | 10 ans                 | 21,53                                      | 216 075   | 78,86   |   | 4 288   |                           |   | 4 288                                  |                                     |
| Plan 2012 <sup>(d)</sup>                | 02/04/2013                 | 4 ans               | 10 ans                 | 21,81                                      | 52 915  | 79,89   |   | 8 462   |                           |   | 8 462                                  |                                     |
| Plan 2013 <sup>(d)(e)</sup>             | 23/06/2014                 | 4 ans               | 10 ans                 | 23,88                                      | 106 575   | 87,47   |   | 17 816  |                           |   | 17 816                                 |                                     |
| Plan 2014 <sup>(d)(e)</sup>             | 12/11/2014                 | 4 ans               | 10 ans                 | 21,83                                      | 50 000  | 79,96   |   | 10 237  |                           |   | 10 237                                 |                                     |
| <b>TOTAL PLANS</b>                      |                            |                     |                        |  |   |   | <b>24 800</b>   | <b>121 330</b>  | <b>4 313</b>              | <b>20 487</b>                                       | <b>141 817</b>                         | <b>6 900</b>                        |
| Prix moyen d'exercice par action (en €) |                            |                     |                        |  |   |   | 80,86   | 84,34   | 80,86                     | 80,86   | 83,84                                  | 80,86                               |

(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 de 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 de ANF par Icade le 23 octobre 2017.

### 10.6.2. Plans d'actions gratuites

Le plan d'attribution d'actions gratuites « 1-2016 » prévoit l'attribution de 30 actions gratuites par salarié.

Le plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2016 » est dédié aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres managers désignés par le comité exécutif. L'acquisition définitive des actions gratuites est soumise pour 100 % à la réalisation de conditions de performance liées et non liées au marché.

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2018 sont les suivantes :

| Plans                      | Caractéristiques des plans à l'origine |                     |                        |  | Au 1 <sup>er</sup> janvier 2018 |                  |                            |   | Mouvements sur la période |                  |                              |                  | Au 31 décembre 2018 |                  |                            |  |
|----------------------------|--|---------------------|------------------------|--|---------------------------------|------------------|----------------------------|---|---------------------------|------------------|------------------------------|------------------|---------------------|------------------|----------------------------|--|
|                            | Date d'attribution                     | Durée d'acquisition | Durée de vie des plans | Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan <sup>(a)</sup> | Actions attribuées              | Actions acquises | Dont soumises à conditions | Nombre d'actions gratuites issues de la fusion ANF <sup>(b)</sup> | Actions attribuées        | Actions acquises | Actions mises en circulation | Actions annulées | Actions attribuées  | Actions acquises | Dont soumises à conditions |  |
| Plan 1-2014                | 04/03/2014                             | 2 ans               | 4 ans                  | 21 990   |                                 | 19 095           |                            |   |                           | 19 095           |                              |                  |                     |                  |                            |  |
| Plan 2-2014                | 04/03/2014                             | 2 ans               | 4 ans                  | 14 250   |                                 | 1 256            |                            |   |                           | 1 256            |                              |                  |                     |                  |                            |  |
| Plan 2015 <sup>(b)</sup>   | 23/05/2016                             | 3 ans               | 10 ans                 | 19 674   |                                 |                  |                            | 5 360   |                           |                  | 383                          |                  | 4 977               |                  | 737                        |  |
| Plan 1-2016                | 07/11/2016                             | 2 ans               | 3 ans                  | 31 560   | 27 690                          |                  | -                          |   |                           | 25 680           | (2 010)                      |                  |                     | 25 680           |                            |  |
| Plan 2-2016 <sup>(c)</sup> | 07/11/2016                             | 2 ans               | 4 ans                  | 52 959   | 46 096                          |                  | 46 096                     |   |                           | 41 938           | (4 158)                      |                  |                     | 41 938           |                            |  |
| Plan 1-2018 <sup>(d)</sup> | 18/10/2018                             | 2 ans               | 3 ans                  | 44 800   |                                 |                  |                            |   | 44 800                    |                  | (1 760)                      |                  | 43 040              |                  |                            |  |
| Plan 2-2018 <sup>(e)</sup> | 03/12/2018                             | 2 ans               | 4 ans                  | 52 660   |                                 |                  |                            |   | 52 660                    |                  | (428)                        |                  | 52 232              |                  | 52 232                     |  |
| <b>TOTAL</b>               |  |                     |                        |  | <b>73 786</b>                   | <b>20 351</b>    | <b>46 096</b>              | <b>5 360</b>  | <b>97 460</b>             | <b>67 618</b>    | <b>20 351</b>                | <b>(7 973)</b>   | <b>100 249</b>      | <b>67 618</b>    | <b>52 969</b>              |  |

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

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

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 ont été atteintes. Elles étaient liées à 50 % à l'ANR triple 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.

(d) Plan attribué à l'ensemble des salariés en CDI.

(e) L'attribution des actions gratuites du plan 2-2018 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR (ANR) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.



## Note 11. Compte de résultat

### 11.1. Résultat d'exploitation par destination

#### 11.1.1. Chiffre d'affaires

| Chiffre d'affaires<br>(en milliers d'euros)       | 31/12/2018     | 31/12/2017     |
|---|----------------|----------------|
| Revenus locatifs                                  | 281 929        | 271 002        |
| Ventes de marchandises                            | 237            | 57             |
| Prestations de services de nature immobilière     | 10 774         | 7 989          |
| Prestations de nature administrative et comptable | 4 454          | 4 069          |
| Refacturation des personnels mis à disposition    | 842            | 204            |
| Prestations diverses                              | 119            | 922            |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                         | <b>298 355</b> | <b>284 242</b> |

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

#### 11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

| Résultat d'exploitation<br>(en milliers d'euros)                                    | 31/12/2018      | 31/12/2017      |
|---|-----------------|-----------------|
| Revenus locatifs  | 281 929         | 271 002         |
| Charges du foncier  | (1 966)         | (1 902)         |
| Charges locatives récupérables non récupérées                                       | (16 901)        | (21 073)        |
| Charges des immeubles non récupérables  | (6 497)         | (17 185)        |
| <b>LOYERS NETS</b>  | <b>256 564</b>  | <b>230 842</b>  |
| Prestations de service de nature immobilière, administrative, comptable et diverses | 15 347          | 12 980          |
| Redevance de marque Icade facturée aux filiales                                     | 7 432           | 9 176           |
| Autres produits divers  | 3 077           | 91              |
| Achats consommés  | (2 905)         | (62)            |
| Autres charges externes de fonctionnement   | (58 800)        | (53 712)        |
| Charges de personnel nettes   | (8 939)         | (5 983)         |
| Impôts et taxes (hors activité de gestion locative)                                 | (4 197)         | (2 423)         |
| Autres charges  | (2 406)         | (3 859)         |
| <b>COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS</b>   | <b>(51 391)</b> | <b>(43 791)</b> |
| Ventes de marchandises  | 237             | 57              |
| Achats et variations de stocks  | (51)            | (179)           |
| <b>RÉSULTATS DIVERS</b>   | <b>185</b>      | <b>(122)</b>    |
| Redevances de crédit-bail sur immeubles de placement                                | (3 528)         | (4 500)         |
| Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés                                 | (204 653)       | (186 054)       |
| Dotations aux amortissements des charges à répartir                                 | (6 397)         | (5 010)         |
| Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers                             | 128 819         | 111 089         |
| Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement | (9 731)         | (408)           |
| Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances                    | (897)           | (17 230)        |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>  | <b>108 973</b>  | <b>84 817</b>   |

### 11.1.3. Évolution des loyers nets

| Loyers nets<br>(en milliers d'euros)                  | 31/12/2017     | Acquisitions/<br>livraisons | Cessions/<br>restructuration | Activité locative | 31/12/2018     |
|---|----------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|----------------|
| Revenus locatifs                                      | 271 002        | 12 338                      | (5 462)                      | 4 052             | 281 929        |
| Charges du foncier                                    | (1 902)        | -                           | (27)                         | (38)              | (1 966)        |
| Charges locatives récupérables non récupérées         | (21 073)       | (923)                       | 3 313                        | 1 781             | (16 901)       |
| Charges des immeubles non récupérables <sup>(a)</sup> | (17 185)       | (27)                        | 1 933                        | 8 781             | (6 497)        |
| <b>LOYERS NETS</b>                                    | <b>230 842</b> | <b>11 388</b>               | <b>(244)</b>                 | <b>14 577</b>     | <b>256 564</b> |
| <b>Taux de loyer net</b>                              | <b>85,2 %</b>  |                             |                              |                   | <b>91,0 %</b>  |

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

Les revenus locatifs s'élevaient à 281 929 milliers d'euros en 2018, soit une augmentation de 10 928 milliers d'euros, soit + 4,0 % par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation des revenus locatifs est liée aux immeubles antérieurement détenus par la société ANF Immobilier pour un montant de 9 470 milliers d'euros et aux livraisons des immeubles Go Spring et Défense 4-5-6 en 2017 pour 2 868 milliers d'euros. L'incidence des cessions et restructurations sur les revenus locatifs s'élève à - 5 462 milliers d'euros, dont - 1 657 milliers d'euros pour les parcs d'affaires cédés fin 2018 et - 3 235 milliers d'euros pour les immeubles en développement.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 4 052 milliers d'euros. Les principales augmentations portent sur les immeubles Arc Ouest et Crystal Park pour un montant de 3 703 milliers d'euros. La baisse des charges des immeubles non récupérables à périmètre constant de 8 781 milliers d'euros correspond notamment à diverses indemnités versées et à des travaux de démolition sur actifs destinés à être cédés des parcs d'affaires réalisés en 2017.

## 11.2. Résultat financier

| Résultat financier<br>(en milliers d'euros)  | 31/12/2018      | 31/12/2017      |
|--|-----------------|-----------------|
| Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes          | 186 131         | 120 784         |
| Produits financiers liés aux participations  | 36 278          | 40 255          |
| Charges financières liées aux participations   | 1               | -               |
| Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations | (13 154)        | (3 197)         |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS</b>   | <b>209 257</b>  | <b>157 842</b>  |
| Produits d'intérêts sur actifs financiers  | 1 312           | 970             |
| Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés                                | -               | 847             |
| Transferts de charges financières  | 1 919           | 675             |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                      | 4 408           | 158             |
| Charges d'intérêts sur dettes financières  | (72 092)        | (65 260)        |
| Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés                                 | (3 096)         | (3 117)         |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                     | (6 110)         | (18)            |
| Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers                              | (3 630)         | (2 263)         |
| Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers                       | -               | -               |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>   | <b>(77 290)</b> | <b>(68 007)</b> |
| Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales                              | (5 501)         | (4 740)         |
| Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières                      | (1 876)         | (10 433)        |
| Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés  | (17 530)        | (33 675)        |
| Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité        | (2 612)         | 1 401           |
| Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges                               | (1 548)         | (1 464)         |
| Autres produits et charges financiers  | 8 355           | 3 475           |
| <b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>   | <b>(20 712)</b> | <b>(45 437)</b> |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>  | <b>111 254</b>  | <b>44 398</b>   |

**COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS**  
Compte de résultat

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 130 093 milliers d'euros contre 82 335 milliers d'euros en 2017.

Les commissions de non-utilisation s'élèvent à - 6 573 milliers d'euros avant refacturations aux filiales.

L'incidence nette des restructurations des dettes financières s'élève à - 1 876 milliers d'euros et comprend, d'une part, l'impact du rachat de trois souches d'emprunts obligataires pour - 11 310 milliers d'euros et, d'autre part, une facturation aux filiales d'un montant total de 9 435 milliers d'euros.

L'impact net des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit - 17 530 milliers d'euros, est décrit au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour 8 355 milliers d'euros, correspondent exclusivement aux impacts des fusions de l'exercice.

## 11.3. Résultat exceptionnel

### Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

|  | 31/12/2018      | 31/12/2017      |
|--|-----------------|-----------------|
| Résultat de cession d'actifs immobiliers                       | (28 964)        | (20 368)        |
| Résultat de cession des titres de participation                | 75              | 2 781           |
| Quote-part de subventions                                      | 146             | 146             |
| Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions | 1 402           | (3 793)         |
| Autres produits et charges exceptionnels                       | (2 718)         | 8               |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                   | <b>(30 058)</b> | <b>(21 227)</b> |

Les effets sur le résultat de la cession d'actifs immobiliers en 2018 sont décrits dans la note 3.5 « Résultat de cessions des actifs immobiliers ».

Les reprises nettes des dotations aux provisions de 1 402 milliers d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque fiscal liée aux procédures de vérification portant sur les exercices 2009-2011 et 2013-2014 pour un total de 4 322 milliers d'euros.

Les autres produits exceptionnels correspondent essentiellement à des dégrèvements de taxes foncières (TOM) pour un montant de 2 278 milliers d'euros pour les années 2013 et 2014.

## 11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2018 à - 556 milliers d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2018.

Le poste « Impôts sur les résultats » de 4 335 milliers d'euros intègre principalement :

- les conséquences financières liées aux contrôles fiscaux des années 2011 à 2016 pour 4 479 milliers d'euros ;
- les intérêts de retard perçus en 2018 de 142 milliers d'euros relatifs au remboursement de la taxe sur les dividendes 2014 à 2016.

Au 31 décembre 2017, le poste « impôts sur les résultats » intégrait le remboursement de la taxe sur les dividendes au titre des exercices 2014 à 2016 pour un montant de 18 256 milliers d'euros auquel s'ajoutaient les intérêts moratoires de 2 306 milliers d'euros.

## Note 12. Engagements hors bilan

### 12.1. Engagements donnés

| (en milliers d'euros)   | 31/12/2018     | Échéance       |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   |                | < 1 an         | 1-5 ans        | > 5 ans        |
| <b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>   | <b>19 832</b>  | <b>19 832</b>  | -              | -              |
| <b>Engagements de prises de participations :</b>  |                |                |                |                |
| Options de vente de titres données  | 7 262          | 7 262          | -              | -              |
| Options d'achat de titres données   | 6 920          | 6 920          | -              | -              |
| <b>Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :</b>   |                |                |                |                |
| Garanties de passif données   | 5 650          | 5 650          | -              | -              |
| <b>Engagements liés au financement</b>  | <b>842 552</b> | <b>479 514</b> | <b>113 727</b> | <b>249 311</b> |
| Avances consenties aux filiales non utilisées   | 466 457        | 466 457        | -              | -              |
| Hypothèques   | 225 000        | -              | -              | 225 000        |
| Privilèges de prêteur de deniers  | 124 727        | 10 574         | 103 293        | 10 860         |
| Nantissements des titres  | 323            | -              | -              | 323            |
| Avals et cautions donnés en garantie de financement   | 26 045         | 2 483          | 10 434         | 13 128         |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>   | <b>413 796</b> | <b>367 361</b> | <b>16 504</b>  | <b>29 931</b>  |
| <b>Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :</b>                                       |                |                |                |                |
| Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration | 291 497        | 287 300        | 4 197          | -              |
| Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles   | 74 422         | 74 422         | -              | -              |
| <b>Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :</b>  |                |                |                |                |
| Locations simples : loyers minimaux à payer   | 38 523         | 1 750          | 6 842          | 29 931         |
| Garanties à première demande données  | 579            | -              | 579            | -              |
| Autres engagements donnés   | 8 775          | 3 889          | 4 886          | -              |

## 12.2. Engagements reçus

| (en milliers d'euros)   | 31/12/2018       | Échéance       |                  |                |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
|   |                  | < 1 an         | 1-5 ans          | > 5 ans        |
| <b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>   | <b>14 182</b>    | <b>14 182</b>  | -                | -              |
| Options de vente de titres reçues   | 6 920            | 6 920          | -                | -              |
| Options d'achat de titres reçues  | 7 262            | 7 262          | -                | -              |
| <b>Engagements liés au financement</b>  | <b>1 750 000</b> | -              | <b>1 750 000</b> | -              |
| Lignes de crédit non utilisées  | 1 750 000        | -              | 1 750 000        | -              |
| Contrats de location-financement – bailleur (social)  | -                | -              | -                | -              |
| Avals et cautions reçus en garantie de financement  | -                | -              | -                | -              |
| <b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>   | <b>1 610 225</b> | <b>359 058</b> | <b>747 914</b>   | <b>503 253</b> |
| <b>Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :</b>   |                  |                |                  |                |
| Locations simples – loyers minimaux à recevoir  | 1 056 319        | 220 542        | 586 780          | 248 997        |
| Promesses de vente reçues – Foncière – immobilisations corporelles  | 70 972           | 70 972         | -                | -              |
| Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles   | 450              | 450            | -                | -              |
| BEFA – engagements reçus  | 394 832          | 9 442          | 143 359          | 242 031        |
| Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration | 7 177            | 7 070          | 107              | -              |
| Garanties bancaires reçues – travaux  | 47 059           | 39 481         | 7 578            | -              |
| GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière  | 4 090            | 2 007          | 2 083            | -              |
| Autres engagements reçus  | 51               | 5              | -                | 46             |
| <b>Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :</b>                            |                  |                |                  |                |
| Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs   | 29 275           | 9 089          | 8 007            | 12 179         |
| Autres avals et cautions reçus  | -                | -              | -                | -              |

## Note 13. Autres informations

### 13.1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### 13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées, conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

### 13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

|  | MAZARS                |            |                |                | PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT |            |                |                |
|--|-----------------------|------------|----------------|----------------|-------------------------------|------------|----------------|----------------|
|  | (en milliers d'euros) |            | (en %)         |                | (en milliers d'euros)         |            | (en %)         |                |
|  | 2018                  | 2017       | 2018           | 2017           | 2018                          | 2017       | 2018           | 2017           |
| Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés | 478                   | 493        | 88,0 %         | 82,7 %         | 482                           | 593        | 87,3 %         | 91,7 %         |
| Services autres que la certification des comptes                                     | 65                    | 103        | 12,0 %         | 17,3 %         | 70                            | 54         | 12,7 %         | 8,3 %          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>543</b>            | <b>596</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b> | <b>552</b>                    | <b>646</b> | <b>100,0 %</b> | <b>100,0 %</b> |

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment covenants), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort) et des missions de *due diligences*.

### 13.4. Tableau des filiales et participations

| (en milliers d'euros)        | Capital | Capitaux propres hors capital | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur comptable des titres détenus |         | Prêts (hors ICNE) | Avances (hors ICNE) | Cautions données aux filiales | Chiffre d'affaires | Résultats du dernier exercice (+ ou -) | Dividendes encaissés | Obs. (date du dernier bilan) |
|------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|-------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|--|----------------------|------------------------------|
|                              |         |                               |                                     | Brute                               | Nette   |                   |                     |                               |                    |  |                      |                              |
| SASU Icade Santé             | 552 023 | 1 067 118                     | 57                                  | 960 088                             | 960 088 | 567 400           | -                   | -                             | 235 444            | 53 617                                 | 74 595               | 2018                         |
| SAS Icade Tour Eqho          | 268 660 | 100 209                       | 100                                 | 405 842                             | 405 842 | 237 586           | 50 676              | -                             | 28 537             | 79                                     | -                    | 2018                         |
| SAS Sarvillep                | 1 000   | 50 605                        | 100                                 | 156 500                             | 51 605  | -                 | -                   | -                             | 14 654             | (2 538)                                | -                    | 2018                         |
| SCI Icade-Léo Lagrange       | 121 911 | 263                           | 100                                 | 121 911                             | 121 911 | 23 700            | 263                 | -                             | 4 541              | 263                                    | -                    | 2018                         |
| SCI 68 Victor Hugo           | 116 594 | 5 544                         | 100                                 | 116 594                             | 116 594 | 116 539           | 5 581               | -                             | 22 407             | 5 581                                  | -                    | 2018                         |
| SCI Icade-Rue des Martinets  | 99 177  | (6 891)                       | 100                                 | 99 177                              | 99 177  | 31 330            | -                   | -                             | 5 638              | (704)                                  | -                    | 2018                         |
| SCI Du Bassin Nord           | 103 889 | 20 226                        | 50                                  | 72 762                              | 72 762  | -                 | 9 655               | -                             | 9 152              | (21 409)                               | -                    | 2018                         |
| SCI PDM 2                    | 42 702  | (369)                         | 100                                 | 42 702                              | 42 702  | -                 | -                   | -                             | -                  | (369)                                  | -                    | 2018                         |
| SCI PDM 1                    | 39 652  | 988                           | 100                                 | 39 652                              | 39 652  | 19 031            | 6 407               | -                             | 6 710              | 988                                    | -                    | 2018                         |
| SCI 1 Terrasse Bellini       | 91 469  | 5 780                         | 33                                  | 37 179                              | 37 179  | -                 | 10 063              | -                             | 12 375             | 5 780                                  | 1 258                | 2018                         |
| SCI Icade-Camille Desmoulins | 33 500  | 51 336                        | 100                                 | 35 507                              | 33 499  | 14 950            | 51 334              | -                             | 3 928              | 51 336                                 | -                    | 2018                         |
| SCI Messine Participations   | 24 967  | 10 747                        | 100                                 | 34 388                              | 34 388  | 8 128             | 24 368              | -                             | 5 526              | 1 991                                  | -                    | 2018                         |
| GIE Icade Management         | 10 000  | 9 368                         | 100                                 | 23 240                              | 19 368  | -                 | -                   | -                             | 34 920             | -                                      | -                    | 2018                         |
| SCI Le Tolbiac               | 22 938  | 641                           | 100                                 | 22 938                              | 22 938  | 13 741            | 641                 | -                             | 2 559              | 641                                    | -                    | 2018                         |
| SCI New Way                  | 6 200   | 515                           | 100                                 | 15 295                              | 15 295  | -                 | 24 150              | -                             | 2 537              | 515                                    | -                    | 2018                         |
| SAS Icade TMM                | 13 200  | (510)                         | 100                                 | 13 200                              | 12 931  | -                 | 13 400              | -                             | 1 382              | (525)                                  | -                    | 2018                         |
| SAS Icade Healthcare Europe  | 12 600  | -                             | 100                                 | 12 600                              | 12 600  | -                 | -                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | -                            |
| SCI Évry Mozart              | 7 257   | (3 574)                       | 100                                 | 12 268                              | 3 683   | -                 | -                   | -                             | 376                | (56)                                   | -                    | 2018                         |
| SCI Bati Gautier             | 1 530   | 2 296                         | 100                                 | 11 497                              | 11 497  | -                 | 1 854               | -                             | 2 944              | 1 854                                  | -                    | 2018                         |
| SCI Icade-Morizet            | 9 100   | 1 292                         | 100                                 | 10 234                              | 10 234  | 6 828             | 3 677               | -                             | 2 172              | 1 292                                  | -                    | 2018                         |
| SNC Les Bassins à Flots      | 10 100  | 573                           | 99                                  | 10 155                              | 10 155  | -                 | 13 594              | -                             | 2 406              | 573                                    | -                    | 2018                         |
| SCI Immobilier Hôtels        | 1       | 10 373                        | 77                                  | 2 788                               | 2 788   | -                 | 26 839              | -                             | 4 649              | 2 126                                  | -                    | 2018                         |
| SCI BSM du CHU de Nancy      | 1 400   | (11 955)                      | 100                                 | 1 400                               | 1 400   | -                 | -                   | -                             | 4 281              | (1 055)                                | -                    | 2018                         |
| SASU Icade 3.0               | 1 000   | (3 135)                       | 100                                 | 1 000                               | -       | -                 | 5 033               | -                             | 1 156              | (1 916)                                | -                    | 2018                         |
| SCI Silky Way                | 1       | (2 002)                       | 70                                  | 984                                 | 984     | -                 | 25 651              | -                             | 6 807              | (497)                                  | -                    | 2018                         |
| SA Cycle Up                  | 1 500   | (850)                         | 50                                  | 750                                 | 750     | -                 | -                   | -                             | 94                 | (850)                                  | -                    | 2018                         |
| SCI Lafayette                | 2       | 354                           | 55                                  | 95                                  | 95      | -                 | 20 990              | -                             | 3 664              | 19                                     | -                    | 2018                         |
| SCI Stratège                 | 2       | 1 839                         | 55                                  | 84                                  | 84      | -                 | 8 758               | -                             | 3 671              | 1 620                                  | -                    | 2018                         |
| SCI Orianz                   | 10      | (167)                         | 65                                  | 65                                  | 65      | -                 | 20 902              | -                             | 666                | (1 053)                                | -                    | 2018                         |
| SCI Factor E                 | 10      | 485                           | 65                                  | 65                                  | 65      | -                 | 8 851               | -                             | -                  | (23)                                   | -                    | 2018                         |
| SCI BSP                      | 10      | (500)                         | 99                                  | 10                                  | 10      | -                 | -                   | -                             | 1 214              | (249)                                  | -                    | 2018                         |
| SCIA Le Parc du Millénaire   | 5       | (722)                         | 86                                  | 5                                   | 5       | -                 | 103 924             | -                             | -                  | (722)                                  | -                    | 2018                         |
| SCI SCI Future Way           | 2       | (1 135)                       | 51                                  | 1                                   | 1       | -                 | 8 410               | -                             | -                  | (691)                                  | -                    | 2018                         |

**COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS**  
Autres informations

| (en milliers d'euros)   |                                  | Capital | Capitaux propres hors capital | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur comptable des titres détenus |                  | Prêts (hors ICNE) | Avances (hors ICNE) | Cautions données aux filiales | Chiffre d'affaires | Résultats du dernier exercice (+ ou -) | Dividendes encaissés | Obs. (date du dernier bilan) |
|---|----------------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|--|----------------------|------------------------------|
|   |                                  |         |                               |                                     | Brute                               | Nette            |                   |                     |                               |                    |  |                      |                              |
| SCI   | Issy Holding Cœur de Ville       | 1       | (1)                           | 49                                  | -                                   | -                | -                 | 1                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | 2018                         |
| SCCV  | 1-3 Rue d'Hozier                 | 1       | 18                            | 45                                  | -                                   | -                | -                 | 40                  | -                             | 50                 | 18                                     | -                    | 2016                         |
| SAS   | Immobilier Développement         | -       | 489                           | 100                                 | -                                   | -                | -                 | -                   | -                             | -                  | (125)                                  | -                    | 2017                         |
| <b>SOCIÉTÉS FONCIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES</b>                 |                                  |         |                               |                                     | <b>2 260 976</b>                    | <b>2 140 347</b> | <b>1 039 233</b>  | <b>445 062</b>      |                               |                    |  |                      |                              |
| SASU  | ICADE PROMOTION                  | 29 683  | 217 434                       | 100                                 | 135 089                             | 135 089          | 100 000           | 119 014             | -                             | 715 960            | 45 570                                 | 54 989               | 2017                         |
| <b>SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES</b> |                                  |         |                               |                                     | <b>135 089</b>                      | <b>135 089</b>   | <b>100 000</b>    | <b>119 014</b>      |                               |                    |  |                      |                              |
| SPPICAV   | Boutiques Prémium                | 64 181  | (2 917)                       | 47                                  | 18 105                              | 18 105           | -                 | -                   | -                             | 662                | (2 917)                                | 510                  | 2017                         |
| GmbH  | Icade REIM Amulfstrasse MK9 GmbH | 25      | (902)                         | 100                                 | 9 261                               | -                | 1 300             | -                   | -                             | -                  | (113)                                  | -                    | 2018                         |
| SEM   | Plaine Développement             | 4 314   | (4 314)                       | -                                   | 17                                  | 17               | -                 | -                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | -                            |
| SIC   | Semhach                          | -       | -                             | -                                   | 6                                   | 6                | -                 | -                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | -                            |
| SCI   | La Sucrière                      | 5       | 38                            | 99                                  | 4                                   | 4                | -                 | 40                  | -                             | -                  | (2)                                    | -                    | 2016                         |
| SEM   | SEMGEPI                          | -       | -                             | -                                   | 3                                   | 3                | -                 | -                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | -                            |
| SNC   | SNC Capri Danton                 | 1       | -                             | 100                                 | 1                                   | 1                | -                 | -                   | -                             | -                  | -                                      | -                    | 2017                         |
| <b>SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES</b>                                 |                                  |         |                               |                                     | <b>27 397</b>                       | <b>18 136</b>    | <b>1 300</b>      | <b>40</b>           |                               |                    |  |                      |                              |
| <b>TOTAL</b>  |                                  |         |                               |                                     | <b>2 423 462</b>                    | <b>2 293 572</b> | <b>1 140 533</b>  | <b>564 116</b>      |                               |                    |  |                      |                              |