

# **Icade SA**

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2015

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

# **Icade SA**

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

Société anonyme au capital de 112 966 652 €

N° Siren : 582 074 944

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2015

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

- le contrôle des comptes consolidés de la société Icade SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

### **I - Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

## II - Justification des appréciations

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

- Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables applicables aux immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation. Ce patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 4.2.2 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons examiné les hypothèses, données et méthodes sur lesquelles se fondent ces évaluations et nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation retenu par la direction de la société était suffisant au regard de ces expertises externes.
- Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe aux comptes consolidés exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Comme indiqué dans ces notes, l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat de ces activités de promotion dépend d'estimations à terminaison réalisées par la direction de la société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à vérifier les calculs effectués par votre société et à apprécier les évaluations qui en résultent.
- Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et vérifié les calculs effectués par la société.

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

### III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

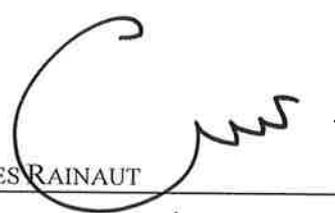
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Les commissaires aux comptes

**MAZARS**

---

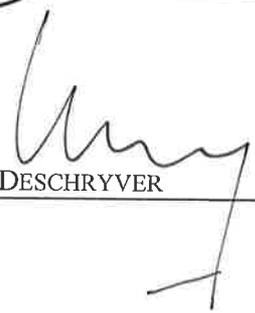


---

GILLES RAINAUT

**PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDIT**

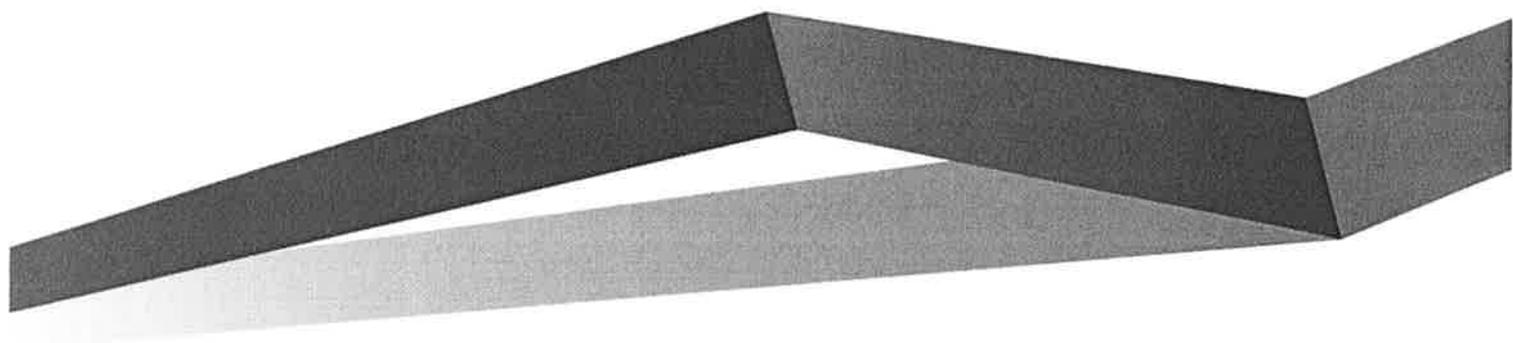
---



---

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

nous donnons vie à la ville



# COMPTES CONSOLIDÉS

## 31 décembre 2015

# SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	3
	Compte de résultat consolidé	3
	Bilan consolidé	4
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	5
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	6
2	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	8

# 1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Chiffre d'affaires	5.1.1	1 439,7	1 718,3
Autres produits liés à l'activité		3,6	3,5
Produits financiers nets liés à l'activité		-	0,1
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>1 443,3</b>	<b>1 722,0</b>
Achats consommés		(717,5)	(956,3)
Services extérieurs		(97,3)	(108,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(11,1)	(12,5)
Charges de personnel, intéressement et participation		(108,5)	(120,5)
Autres charges liées à l'activité		(7,5)	(4,6)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(941,9)</b>	<b>(1 202,2)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>501,5</b>	<b>519,7</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(281,8)	(273,5)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(310,2)	(5,5)
Résultat sur acquisitions		(0,3)	-
Résultat sur cessions	5.1.2	129,2	99,1
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles		0,1	(0,8)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	(8,4)	6,2
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>29,9</b>	<b>345,2</b>
Coût de l'endettement brut		(133,2)	(149,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		9,2	18,6
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(123,9)</b>	<b>(131,0)</b>
Autres produits et charges financiers		(2,2)	(9,7)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.2	<b>(126,1)</b>	<b>(140,7)</b>
Impôts sur les résultats	5.3	(63,5)	(32,3)
Résultat des activités abandonnées	6	(20,5)	0,6
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(180,2)</b>	<b>172,8</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	4.1.3	27,4	21,3
<b>Résultat net : part Groupe</b>		<b>(207,6)</b>	<b>151,5</b>
Résultat net, Part du Groupe par action (en euros)	5.4	(2,82)	2,06
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en euros)	5.4	(2,81)	2,05
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>(180,2)</b>	<b>172,8</b>
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :			
Actifs financiers disponibles à la vente		26,6	5,1
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(1,2)	-
Couverture de flux de trésorerie recyclable		(1,2)	-
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		27,8	5,1
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		29,4	1,0
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(1,7)	4,1
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		2,0	(4,7)
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		2,7	(4,9)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,6)	0,3
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>		<b>28,6</b>	<b>0,6</b>
Dont transféré dans le résultat net		(1,7)	4,1
<b>TOTAL DU RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>		<b>(151,6)</b>	<b>173,3</b>
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		28,3	18,2
- Part du Groupe		(179,9)	155,1

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

## Bilan consolidé

ACTIF			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Goodwills	4.1	46,3	69,5
Immobilisations incorporelles nettes		5,1	4,0
Immobilisations corporelles nettes	4.2	79,0	85,4
Immeubles de placement nets	4.2	7 989,8	7 844,2
Titres disponibles à la vente non courants	4.3	27,1	16,9
Titres mis en équivalence	4.4	114,9	137,0
Autres actifs financiers non courants et dérivés	4.5	4,6	3,2
Actifs d'impôts différés	5.3.2	17,6	17,8
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 284,3</b>	<b>8 178,0</b>
Stocks et en-cours	4.6	430,5	450,8
Créances clients	4.7	449,3	549,7
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	4.8	30,5	21,9
Créances d'impôts		22,3	5,4
Créances diverses	4.9	228,7	376,5
Autres actifs financiers courants et dérivés	4.5	149,9	139,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.10	451,4	478,2
Actifs destinés à être cédés	6	156,8	-
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 919,3</b>	<b>2 022,1</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>10 203,7</b>	<b>10 200,1</b>
<b>PASSIF</b>			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Capital	4.12	113,0	112,8
Primes		2 692,0	2 686,1
Actions propres		(40,0)	(40,1)
Réserves de réévaluation		(64,5)	(89,9)
Autres réserves		1 099,5	1 221,9
Résultat net part du Groupe		(207,6)	151,5
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>3 592,5</b>	<b>4 042,3</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	4.13	675,0	487,9
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 267,4</b>	<b>4 530,2</b>
Provisions non courantes	4.14	28,7	35,7
Dettes financières non courantes	4.15	3 771,5	3 671,5
Dettes d'impôts		12,2	1,6
Passifs d'impôts différés	5.3.2	10,7	11,9
Autres passifs financiers non courants et dérivés	4.17	133,9	162,5
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 956,9</b>	<b>3 883,2</b>
Provisions courantes	4.14	37,3	39,1
Dettes financières courantes	4.15	901,1	704,7
Dettes d'impôts courantes		64,9	7,5
Dettes fournisseurs		359,8	410,9
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	4.8	7,2	1,6
Dettes diverses courantes	4.16	446,7	609,4
Autres passifs financiers courants et dérivés	4.17	6,8	13,5
Passifs destinés à être cédés	6	155,5	-
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 979,3</b>	<b>1 786,7</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>10 203,7</b>	<b>10 200,1</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
<b>I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
Résultat net	(180,2)	172,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	610,6	287,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(3,9)	7,4
Autres produits et charges calculés	11,6	8,8
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(135,1)	(62,4)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	1,7	(49,3)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mise en équivalence	8,4	(6,2)
Dividendes reçus	(1,5)	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>311,7</b>	<b>358,3</b>
Coût de la dette financière nette	114,9	113,9
<b>Charge d'impôt</b>	<b>65,6</b>	<b>33,3</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>492,2</b>	<b>505,5</b>
Intérêts payés	(122,1)	(117,3)
Impôt payé	(59,3)	(45,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	-	143,6
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>	<b>310,8</b>	<b>486,2</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	<i>3,0</i>	<i>0,2</i>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(633,3)	(685,1)
- cessions	403,7	340,3
Subventions d'investissement reçues	-	0,5
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(5,1)	(0,3)
<b>Variation des créances financières clients</b>	<b>6,7</b>	<b>6,2</b>
<b>Investissements opérationnels</b>	<b>(227,9)</b>	<b>(338,4)</b>
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	(12,0)	-
Titres consolidés		
- acquisitions	(213,0)	(28,9)
- cessions	(0,5)	80,0
- incidences des variations de périmètre	-	(4,4)
Dividendes reçus	6,2	18,1
<b>Investissements financiers</b>	<b>(219,3)</b>	<b>64,8</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(447,2)</b>	<b>(273,6)</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	<i>(0,4)</i>	<i>(0,3)</i>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'Icade	6,1	6,9
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	191,3	82,6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(275,1)	(270,9)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(32,3)	(24,1)
Rachat de titres en autocontrôle	(0,9)	(19,1)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>	<b>(110,9)</b>	<b>(224,6)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	960,2	1 263,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(654,9)	(1 274,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(68,4)	72,0
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>237,0</b>	<b>61,0</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>126,1</b>	<b>(163,6)</b>
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	<i>0,7</i>	<i>(1,9)</i>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>	<b>(10,2)</b>	<b>49,0</b>
<b>VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES</b>	<b>(5,5)</b>	<b>-</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>	<b>441,8</b>	<b>392,8</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>	<b>426,0</b>	<b>441,8</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)	450,2	476,5
Découverts bancaires (hors ICNE)	(24,2)	(34,7)
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>426,0</b>	<b>441,8</b>

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente net d'impôt	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 01/01/2015	112,8	2 686,1	(40,1)	(89,4)	(0,5)	1 373,4	4 042,3	487,9	4 530,2
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>									
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)				27,8			27,8	1,7	29,4
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation				(0,9)			(0,9)	(0,7)	(1,7)
<b>Juste valeur des titres disponibles à la vente :</b>									
- Variations de juste valeur					(1,2)		(1,2)	-	(1,2)
<b>Autres éléments reconnus en capitaux propres :</b>									
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs						2,7	2,7	-	2,7
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs						(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
<b>TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (I)</b>				26,9	(1,2)	2,0	27,7	0,9	28,6
<b>RESULTAT NET (II)</b>						(207,6)	(207,6)	27,4	(180,2)
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISES (I) + (II)</b>				26,9	(1,2)	(205,5)	(179,9)	28,3	(151,6)
Dividendes au titre de 2014						(275,1)	(275,1)	(33,0)	(308,1)
Augmentation de capital	0,2	5,9	-	-	-	-	6,1	191,3	197,4
Actions propres (2)			0,1	-	-	(1,0)	(0,9)	-	(0,9)
Autres			-	(0,2)	-	-	(0,2)	0,5	0,3
<b>AU 31/12/2015</b>	<b>113,0</b>	<b>2 692,0</b>	<b>(40,0)</b>	<b>(62,7)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>891,9</b>	<b>3 592,5</b>	<b>675,0</b>	<b>4 267,4</b>

(1) La valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie se réapprécie significativement sur l'exercice 2015 grâce à l'optimisation de la structure de couverture.

(2) Au 31 décembre 2015, Icade détient 532 965 actions propres pour un coût de 40,0 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente net d'impôt	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 31/12/2013	112,7	2 679,3	(27,1)	(97,8)	(0,5)	1 501,0	4 167,6	412,3	4 579,9
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS11 modifiée au 01/01/2014			-	-	-	-	-	-	-
AU 01/01/2014 RETRAITE	112,7	2 679,3	(27,1)	(97,8)	(0,5)	1 501,0	4 167,6	412,3	4 579,9
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>									
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres (1)				5,1			5,1	(2,3)	2,8
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation				3,1			3,1	(0,8)	2,3
<b>Autres éléments reconnus en capitaux propres :</b>									
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs						(4,9)	(4,9)	-	(4,9)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs						0,3	0,3	-	0,3
<b>TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RESERVES (0)</b>				<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>(4,6)</b>	<b>3,6</b>	<b>(3,1)</b>	<b>0,5</b>
<b>Résultat net (II)</b>						<b>151,5</b>	<b>151,5</b>	<b>21,3</b>	<b>172,8</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISES (0) + (II)</b>				<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>146,9</b>	<b>155,1</b>	<b>18,2</b>	<b>173,3</b>
Dividendes au titre de 2013						(270,9)	(270,9)	(24,1)	(295,0)
Augmentation de capital	0,1	6,8	-	-	-	-	6,9	82,6	89,5
Actions propres (2)			(13,0)	-	-	(6,1)	(19,1)	-	(19,1)
Autres (3)			-	0,2	-	2,5	2,7	(1,1)	1,6
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>112,8</b>	<b>2 686,1</b>	<b>(40,1)</b>	<b>(89,4)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 373,4</b>	<b>4 042,3</b>	<b>487,9</b>	<b>4 530,2</b>

(1) Les variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie sont peu significatives au cours de l'exercice 2014.

(2) Au 31 décembre 2014, Icade détient 539 308 actions propres pour un coût de 40,1 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend notamment l'impact positif, sur les réserves, des stocks options et des actions gratuites soumises à condition à hauteur de 1,7 million d'euros.

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

## 2. ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

<b>NOTE 1.</b>	Principes comptables	9
<b>NOTE 2.</b>	Principales opérations concernant le périmètre de consolidation	21
<b>NOTE 3.</b>	Information sectorielle	22
<b>NOTE 4.</b>	Notes sur le bilan	24
	Goodwills	24
	Immobilisations corporelles, immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables	25
	Titres disponibles à la vente	31
	Titres mis en équivalence	32
	Autres actifs financiers	35
	Stocks et en-cours	37
	Créances clients	38
	Contrats de construction et VEFA	39
	Créances diverses	40
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	40
	Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés	40
	Capitaux propres	41
	Participations ne donnant pas le contrôle	42
	Provisions	44
	Dettes financières	46
	Dettes diverses	48
	Autres passifs financiers et instruments dérivés	49
<b>NOTE 5.</b>	Notes sur le compte de résultat	52
	Éléments du résultat opérationnel	52
	Résultat financier	52
	Impôts	53
	Résultat par action	54
<b>NOTE 6.</b>	Actifs détenus en vue de la vente et activités abandonnées	55
<b>NOTE 7.</b>	Exposition aux risques et stratégie de couverture	57
	Gestion des risques financiers	57
	Juste valeur des actifs et passifs financiers	61
<b>NOTE 8.</b>	Rémunérations et avantages au personnel	64
	Engagements envers le personnel	64
	Effectifs	65
	Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	66
<b>NOTE 9.</b>	Engagements hors bilan	68
<b>NOTE 10.</b>	Informations complémentaires	72
	Parties liées	72
	Événements postérieurs à la clôture	73
	Périmètre de consolidation	74
	Honoraires des commissaires aux comptes	80

### 1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2015 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 22 février 2016.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne<sup>1</sup>.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2014 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous :

**Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015**

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique (application rétrospective) :

Cette interprétation explicite la date de comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe, autres que l'impôt sur le résultat. La reconnaissance du passif est liée au fait générateur de l'obligation de payer la taxe, telle que légalement définie. En application de cette interprétation, la part non refacturable de la taxe foncière et de la taxe sur les bureaux est comptabilisée en une fois lors des publications intermédiaires. En revanche, cette interprétation n'a eu aucune incidence sur les comptes annuels.

- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2011-2013.

L'incidence de ces publications est non significative sur les comptes consolidés du Groupe.

**Normes, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne**

- IFRS 9 - Instruments financiers :

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié la version complète de la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS 39 sur les instruments financiers. La nouvelle norme introduit des changements importants par rapport à l'actuelle norme :

- le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- l'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques ;

La nouvelle norme entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec une application anticipée autorisée.

- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires issus des contrats clients :

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires appelée à remplacer les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées. La nouvelle norme introduit les principales nouveautés suivantes :

- un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis ;
- un modèle de comptabilisation du chiffre d'affaires reposant sur cinq étapes clés :
  1. Identification du contrat conclu avec un client ;
  2. Identification des différentes obligations de prestation prévues au contrat ;
  3. Détermination du prix de vente ;
  4. Répartition du prix de vente entre les différentes obligations de prestation prévues au contrat ;
  5. Comptabilisation du chiffre d'affaires lorsqu'une obligation de prestation est remplie (ou à mesure qu'elle l'est).

La nouvelle norme est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, de façon rétroactive. Une application anticipée est autorisée.

Les principales incidences de ces deux normes sur les comptes consolidés du Groupe sont en cours d'évaluation.

Les autres publications décrites ci-dessous adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe :

- amendements à IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- amendements à IAS 16 et IAS 38 « Clarification des méthodes de dépréciation et d'amortissement acceptables » ;

<sup>1</sup> [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

- amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre le Groupe et les entités mises en équivalence » ;
- amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : exemption d'établissement des comptes consolidés » ;
- amendements à IFRS 11 « Acquisition d'une quote-part dans une activité conjointe » ;
- amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel » ;
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012 ;
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

## 1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur et des actifs et passifs destinés à être cédés comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à la vente conformément à IFRS 5.

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- ◆ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en note 1.11 ;
- ◆ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.17 ;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22 ;
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

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

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour déterminer si les critères de classification des actifs et passifs destinés à être cédés et des activités abandonnées sont satisfaits conformément à la norme IFRS 5 et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

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

## 1.3. Méthodes de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- la méthode de l'intégration globale est appliquée pour les filiales dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle. Ce dernier existe lorsque le groupe :
  - ◆ détient le pouvoir sur l'entité ;
  - ◆ a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
  - ◆ a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

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

Les filiales sont consolidées à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

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

- la méthode de la mise en équivalence est appliquée pour les coentreprises et les entités associées :
  - ◆ les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe en cas d'accord unanime des associés dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité ;
  - ◆ les entités associées sont les entreprises dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits, pertes et autres éléments du résultat global comptabilisés par les coentreprises et les entités associées, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable est exercé jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. En revanche, pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 10.3.

#### 1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- ◆ l'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- ◆ l'acquisition d'actifs isolés répondant à la définition d'immeubles de placement est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.
- ◆ la méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11.
- ◆ les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

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

La comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise » est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le goodwill. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

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

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

L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les goodwills ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

#### 1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade s'est structuré en fonction de l'identification de ses trois métiers. Chacun d'eux présente des risques et avantages spécifiques :

- ◆ l'activité de Foncière Tertiaire consiste essentiellement à détenir des bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ◆ l'activité de Foncière Santé consiste à détenir les murs d'établissements de santé en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ◆ la Promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers.

Les opérations réalisées au sein d'un même métier et entre des métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans une colonne distincte.

## 1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- ◆ les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- ◆ les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- ◆ les ventes de marchandises ;
- ◆ les prestations de services.

### Revenus locatifs, y compris loyers financiers

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités, établissements de santé, entrepôts, centres commerciaux, et logements.

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 charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

### Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistrée au prorata, de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

### Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de bien.

### Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ◆ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ◆ les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- ◆ l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produits lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

### Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « Chiffre d'affaires ».

### Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

## 1.7. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au prorata temporis.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

## 1.8. 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 porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

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

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

(1) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

## 1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire, généralement sur cinq ans.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ni destinée à être cédée dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- ◆ du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activité	Santé
	Immeubles "Hausmann"	Autres immeubles			
Voierie, réseaux, distribution	100	40 - 60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	25	10 - 15	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	15 - 25	10 - 15	10 - 20
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	15 - 25	10	20-35

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles de placement qui font l'objet d'une décision de réhabilitation. Conformément à la norme IAS 36, 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 (cf. note 1.11).

#### Evaluation des immeubles de placement

La Foncière Tertiaire est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Ile-de-France et la Foncière Santé est présente sur le segment des établissements de santé.

Deux fois par an, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières (AFREXIM).

Les immeubles de placement de ces activités sont évalués en utilisant les méthodes reposant sur le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupées par la méthode par comparaison directe pour les principaux actifs. Pour les immeubles monovalents de la Foncière Santé, il est tenu compte, pour la détermination de la valeur locative, de la quote-part de chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut opérationnel réalisés au cours des exercices passés.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une stratégie de cession globale des actifs d'un portefeuille, les experts peuvent appliquer une décote traduisant les effets de portefeuille ainsi que les conditions de marché pour des transactions de forte ampleur.

Conformément à la méthodologie du Groupe, les immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux sous promesse de vente, sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé, diminué des coûts de cession.

Les immeubles en développement recouvrent diverses situations : réserves foncières non totalement viabilisées, terrains à bâtir ou droits à construire, constructibilités résiduelles, immeubles en construction et restructuration. Ces immeubles sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et / ou de l'actualisation des cash-flows, méthodes complétées le cas échéant par la méthode par comparaison.

Les justes valeurs présentées en note 4.2 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

### **1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées**

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- ◆ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- ◆ sa vente est hautement probable dans un délai d'un an.

En conséquence, cet actif ou groupe d'actifs est présenté distinctement sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » du bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont également présentés sur une ligne distincte au passif.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- ◆ l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- ◆ l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

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

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôts et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat. Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau de flux de trésorerie. Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat et au tableau de flux de trésorerie de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

### 1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les goodwill et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils 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 comptable.

#### Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.2.2). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets 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 de placement concernés.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif à l'exception des parcs d'affaires pour lesquels ce seuil s'apprécie parc par parc depuis la clôture 2015. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

#### Modalités de dépréciation des goodwill, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie. La méthode retenue par l'évaluateur repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

## 1.12. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

### Côté preneur

#### Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

#### Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

### Côté bailleur

#### Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

#### Location simple

Dans ces contrats, 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 « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

## 1.13. Coûts d'emprunts activés

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

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

## 1.14. Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de cash-flows futurs,...). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés en autres éléments du résultat global, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est

assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

### **1.15. Autres actifs financiers**

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- ◆ des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- ◆ des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti,

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

### **1.16. Stocks**

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité Promotion Logements (en-cours ou terminés).

### **1.17. Contrats de construction et de VEFA**

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunts encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et / ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours, sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montants dûs par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montants dûs aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

### **1.18. Créances clients**

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

### **1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

## 1.20. Traitement des opérations de mandats

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

## 1.21. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

## 1.22. Avantages au personnel

### Engagements de retraite et primes anniversaires

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), 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.

La provision figurant dans les comptes consolidés 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.

Conformément à la norme IAS 19, les écarts actuariels sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans le résultat global sur la ligne « autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, en application de la norme IAS 19, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat.

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

### Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités d'un accord Groupe en vigueur.

## 1.23. Paiements fondés sur les actions

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée par la suite. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

## 1.24. Dettes financières et couverture de taux

### Dettes financières

Une ORNANE (Obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé. Cet instrument financier n'étant pas coté, il est

évalué à chaque clôture sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7). La variation de juste valeur est enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ».

Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « Coût de l'endettement brut ».

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

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

#### **Instruments dérivés et comptabilité de couverture**

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 7.1.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux fixe ou à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres (réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

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

### **1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers**

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 7.2.

### **1.26. Impôt**

Les sociétés du groupe Icade éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique aux sociétés immobilières (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) ; les autres sociétés du Groupe appliquent le régime de droit commun.

#### **Régime fiscal pour les SIIC**

Icade SA et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs distincts ont été identifiés au sein du Groupe :

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

#### **Caractéristiques du régime fiscal SIIC**

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart à compter du 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

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

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation ; à chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

## Régime de droit commun

### Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré. La charge d'impôt inclut une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués. Cette contribution dont le taux est fixé à 3% s'applique aux montants distribués pour les sociétés soumises au régime de droit commun et aux montants distribués excédant l'obligation de distribution pour les sociétés soumises au régime SIIC.

### Impôt différé

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres, sont symétriquement comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés et qui ne bénéficient pas du régime SIIC (directement ou indirectement – sociétés translucides ou sociétés transparentes au regard du droit fiscal) comptabilisent un passif d'impôt différé sauf :

- ◆ si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera ;
- ◆ si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

### Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.

## **NOTE 2. PRINCIPALES OPERATIONS CONCERNANT LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

### **2.1. Opérations intervenues au cours de l'exercice 2015**

#### **Foncière Santé**

Icade Santé a conclu, le 30 octobre 2015, l'acquisition de 16 nouvelles cliniques en asset deal et share-deal (11 sociétés). Ce portefeuille a été acquis auprès du groupe Vedici suite à son rachat du groupe Vitalia. L'acquisition de ces sociétés se traduit notamment par une charge nette de 0,3 million d'euros.

### **2.2. Autre opération**

#### **Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade**

Par un avis publié le 28 novembre 2013, l'AMF a décidé que le projet de fusion, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalablement à la réalisation de la fusion. Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susvisée.

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

## NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne mise en place suite à la revue stratégique des actifs et des métiers d'ICADE décidée par le management, La Foncière Tertiaire, la Foncière Santé et la Promotion sont désormais les trois métiers distingués dans l'information sectorielle.

En outre, le désengagement de l'activité de Services a conduit le Groupe à présenter ses comptes conformément à IFRS 5 (cf. note 6) sans distinction dans l'information sectorielle. Cette activité est agrégée à l'activité de Foncière Tertiaire qui inclut la société mère détentrice du pôle Services.

Cette nouvelle présentation a été également appliquée à l'information sectorielle comparative.

En 2015, le Chiffre d'affaires est réalisé à 100% en France.

(en millions d'euros)	31/12/2015				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
Chiffre d'affaires consolidé	408,4	169,5	885,4	(23,6)	1 439,7
- Ventes inter-activités (Groupe)	(49,3)	-	(17,5)	(27,5)	(94,3)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	457,7	169,5	903,0	3,9	1 534,1
<b>EBO</b>	<b>315,1</b>	<b>156,6</b>	<b>30,6</b>	<b>(0,9)</b>	<b>501,5</b>
- Amortissements des biens d'exploitation	(9,2)	-	(1,4)	-	(10,6)
- Pertes de valeur des biens d'exploitation	(17,0)	-	(0,4)	-	(17,3)
- Amortissements des immeubles de placement	(197,1)	(75,4)	-	1,3	(271,2)
- Pertes de valeur des immeubles de placement et des créances financières	(291,5)	(1,3)	-	-	(292,9)
- Résultat sur acquisition	-	(0,3)	-	-	(0,3)
- Résultat sur cessions	122,5	6,0	(0,6)	1,2	129,2
- Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	0,1	-	-	-	0,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	(18,0)	-	9,6	-	(8,4)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(95,1)</b>	<b>85,6</b>	<b>37,9</b>	<b>1,6</b>	<b>29,9</b>
- Coût de l'endettement net	(98,8)	(25,6)	0,5	-	(123,9)
- Autres produits et charges financiers	(1,6)	(0,9)	0,2	-	(2,2)
<b>Résultat financier</b>	<b>(100,3)</b>	<b>(26,5)</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>(126,1)</b>
- Impôt sur les résultats	(45,5)	(0,2)	(17,8)	-	(63,5)
- Résultat des activités abandonnées	(20,5)	-	-	-	(20,5)
<b>Résultat net</b>	<b>(261,5)</b>	<b>58,9</b>	<b>20,8</b>	<b>1,6</b>	<b>(180,2)</b>
- Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	-	25,6	1,8	-	27,4
<b>Résultat net : Part groupe</b>	<b>(261,5)</b>	<b>33,3</b>	<b>19,1</b>	<b>1,6</b>	<b>(207,6)</b>

(en millions d'euros)	31/12/2014 retraité (1)				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter-métiers	
<b>COMPTE DE RESULTAT</b>					
Chiffre d'affaires consolidé	434,9	141,7	1 166,7	(24,9)	1 718,3
- Ventes inter-activités (Groupe)	(38,4)	-	(22,4)	(28,1)	(88,8)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	473,2	141,7	1 189,1	3,2	1 807,2
<b>EBO</b>	<b>334,2</b>	<b>131,4</b>	<b>55,7</b>	<b>(1,6)</b>	<b>519,7</b>
- Amortissements des biens d'exploitation	(8,0)	-	(1,4)	-	(9,5)
- Pertes de valeur des biens d'exploitation	(6,3)	-	(0,2)	-	(6,5)
- Amortissements des immeubles de placement	(203,3)	(62,0)	-	1,2	(264,1)
- Pertes de valeur des immeubles de placement	2,5	(1,4)	-	-	1,0
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat sur cessions	98,6	-	1,9	(1,5)	99,1
- Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	0,1	-	(0,9)	-	(0,8)
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,4)	-	9,0	(1,4)	6,2
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>216,2</b>	<b>68,0</b>	<b>64,2</b>	<b>(3,3)</b>	<b>345,2</b>
- Coût de l'endettement net	(110,8)	(23,1)	2,9	-	(131,0)
- Autres produits et charges financiers	(9,4)	(1,0)	0,7	-	(9,7)
<b>Résultat financier</b>	<b>(120,2)</b>	<b>(24,0)</b>	<b>3,6</b>	<b>-</b>	<b>(140,7)</b>
- Impôt sur les résultats	(7,0)	-	(25,2)	-	(32,3)
- Résultat des activités abandonnées	0,6	-	-	-	0,6
<b>Résultat net</b>	<b>89,6</b>	<b>44,0</b>	<b>42,6</b>	<b>(3,3)</b>	<b>172,8</b>
- Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	0,1	19,1	2,1	-	21,3
<b>Résultat net : Part groupe</b>	<b>89,6</b>	<b>24,9</b>	<b>40,5</b>	<b>(3,3)</b>	<b>151,5</b>

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

(en millions d'euros)	31/12/2015				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter- métiers	
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	230,0	409,7	1,7	-	641,4
<b>BILAN A LA CLOTURE</b>					
<i>Goodwills</i>	4,0	-	42,3	-	46,3
Immobilisations incorporelles	4,4	-	0,6	-	5,1
Immobilisations corporelles	75,8	-	3,3	-	79,0
Immeubles de placement	5 441,9	2 604,4	-	(56,5)	7 989,8
Titres mis en équivalence	105,2	-	9,7	-	114,9
Actifs financiers non courants	1 594,6	(805,2)	(137,8)	(621,5)	30,2
Autres actifs non courants	1,4	2,5	15,2	-	19,1
Stocks et en-cours	1,0	-	429,8	(0,3)	430,5
Créances clients	346,8	4,2	105,6	(7,4)	449,3
Montants dûs par les clients	-	-	30,5	-	30,5
Actifs financiers courants et trésorerie	412,2	79,2	240,8	(144,6)	587,7
Autres actifs courants	178,3	7,4	174,9	(95,9)	264,6
Actifs destinés à être cédés	161,0	-	-	(4,2)	156,8
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>8 326,7</b>	<b>1 892,6</b>	<b>914,8</b>	<b>(930,4)</b>	<b>10 203,7</b>
Capitaux propres, part du groupe	3 362,4	69,0	218,0	(56,9)	3 592,5
Intérêts non assortis de contrôle	-	673,7	1,2	-	675,0
Dettes financières non courantes	3 381,7	1 011,3	-	(621,5)	3 771,5
Autres passifs non courants	139,0	31,0	15,4	-	185,4
Dettes financières courantes	965,8	52,2	27,7	(144,6)	901,1
Dettes fournisseurs	41,4	3,1	322,3	(7,1)	359,8
Montants dûs aux clients	-	-	7,2	-	7,2
Autres passifs courants	277,9	52,2	323,0	(97,4)	555,7
Passifs destinés à être cédés	158,5	-	-	(3,0)	155,5
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 326,7</b>	<b>1 892,6</b>	<b>914,8</b>	<b>(930,4)</b>	<b>10 203,7</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE</b>					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(226,7)	(404,8)	(1,7)	-	(633,3)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	376,9	26,8	-	-	403,7

(en millions d'euros)	31/12/2014				Total
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Eliminations internes inter- métiers	
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	304,5	368,3	1,8	(1,5)	673,0
<b>BILAN A LA CLOTURE</b>					
<i>Goodwills</i>	27,2	-	42,3	-	69,5
Immobilisations incorporelles	3,8	-	0,2	-	4,0
Immobilisations corporelles	82,0	-	3,4	-	85,4
Immeubles de placement	5 940,5	1 961,4	-	(57,7)	7 844,2
Titres mis en équivalence	115,9	-	21,1	-	137,0
Actifs financiers non courants	908,2	(557,2)	(137,8)	(193,7)	19,5
Autres actifs non courants	2,3	-	16,1	-	18,4
Stocks et en-cours	1,4	-	451,1	(1,8)	450,8
Créances clients	376,0	5,7	180,1	(12,2)	549,7
Montants dûs par les clients	-	-	21,9	-	21,9
Actifs financiers courants et trésorerie	711,9	3,5	216,5	(330,8)	601,1
Autres actifs courants	191,3	2,0	205,4	(0,1)	398,6
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>8 360,7</b>	<b>1 415,4</b>	<b>1 020,3</b>	<b>(596,3)</b>	<b>10 200,1</b>
Capitaux propres, part du groupe	3 729,6	74,1	298,1	(59,5)	4 042,4
Intérêts non assortis de contrôle	-	486,3	1,5	-	487,9
Dettes financières non courantes	3 399,7	465,5	-	(193,8)	3 671,5
Autres passifs non courants	172,7	23,1	15,7	-	211,7
Dettes financières courantes	648,9	346,2	40,4	(330,8)	704,7
Dettes fournisseurs	42,4	1,7	378,1	(11,3)	410,9
Montants dûs aux clients	-	-	1,6	-	1,6
Autres passifs courants	367,4	18,5	284,7	(1,1)	669,5
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 360,7</b>	<b>1 415,4</b>	<b>1 020,3</b>	<b>(596,3)</b>	<b>10 200,1</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE</b>					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(318,6)	(364,7)	(1,8)	-	(685,1)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	338,0	0,1	2,2	-	340,3

**NOTE 4. NOTES SUR LE BILAN****4.1. Goodwills**

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière Tertiaire	4,0	-	4,0
Promotion	42,3	-	42,3
<b>GOODWILLS</b>	<b>46,3</b>	<b>-</b>	<b>46,3</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière Tertiaire (1)	27,6	(0,3)	27,2
Promotion	42,3	-	42,3
<b>GOODWILLS</b>	<b>69,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>69,5</b>

(1) Suite au reclassement de l'activité Services en activité abandonnée le métier Services a été agrégé au métier Foncière Tertiaire.

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2015 et au 31 décembre 2014 sur la base de valorisations effectuées par des experts.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur trois mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2015.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,14 % à 10,36 % sur l'exercice 2015 (7,36 % à 12,64 % sur l'exercice 2014) selon les actifs testés.

## 4.2. Immobilisations corporelles, immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables

### 4.2.1. Tableau des variations

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Acquisitions et travaux (2)	Cessions	Dotations aux amort.	Dotations nettes aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2015
Valeur brute	140,8	2,3	(0,1)			-	(2,1)	140,8
Amortissements	(55,3)		0,1	(7,5)		-	1,1	(61,7)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE (1)</b>	<b>85,4</b>	<b>2,3</b>	<b>-</b>	<b>(7,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,1)</b>	<b>79,0</b>
Valeur brute	9 033,2	634,4	(282,3)			329,6	(34,8)	9 680,1
Amortissements	(979,5)		40,2	(271,2)		-	5,7	(1 204,8)
Pertes de valeur	(209,5)		0,3		(281,6)	-	5,3	(485,5)
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>7 844,2</b>	<b>634,4</b>	<b>(241,8)</b>	<b>(271,2)</b>	<b>(281,6)</b>	<b>329,6</b>	<b>(23,8)</b>	<b>7 989,8</b>
Immeubles destinés à être cédés - Valeur nette	-	0,1	(23,9)			-	23,8	-
<b>IMMEUBLES DESTINES A ÊTRE CEDES - VALEUR NETTE</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>(23,9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23,8</b>	<b>-</b>
<i>Dont immeubles de placement en crédit bail :</i>								
Valeur brute	516,5	103,5	(12,3)			-	(108,8)	498,9
Amortissements	(54,5)		2,8	(16,4)		-	2,1	(66,0)
<b>IMMEUBLES EN CREDIT BAIL - VALEUR NETTE</b>	<b>462,0</b>	<b>103,5</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(106,7)</b>	<b>433,0</b>

(1) Dont immeubles d'exploitation 73,1 millions d'euros.

(2) Dont frais financiers activés pour 4 millions d'euros.

Les acquisitions, travaux et variations de périmètre des immeubles de placement de la période concernent :

- un portefeuille de 16 nouvelles cliniques acquis auprès du groupe Vedici suite à son rachat du groupe Vitalia pour 570,5 millions d'euros ;
- l'acquisition de 2 cliniques et de 3 terrains pour construire 3 nouvelles cliniques pour 126,4 millions d'euros ;
- la poursuite des travaux des immeubles en cours de construction pour 267,1 millions d'euros.

Les cessions de la période concernent essentiellement deux immeubles situés sur le parc du Millénaire pour 203,8 millions d'euros.

Les autres mouvements correspondent au reclassement des immeubles de placement situés en seconde couronne en actifs destinés à être cédés. Ces derniers ont été effectivement cédés au cours du premier semestre de l'exercice.

Le poste pertes de valeur enregistre une dotation nette de reprise de 281,6 millions d'euros qui s'analyse de la manière suivante :

- les dotations, 438,4 millions d'euros, concernent principalement les parcs d'affaires (374,8 millions d'euros) et les bureaux (58,0 millions d'euros) ;
- les reprises, 156,8 millions d'euros, portent essentiellement sur les bureaux (144,6 millions d'euros dont la tour EQHO pour 128,6 millions d'euros) et sur les parcs d'affaires (12,2 millions d'euros dont 11,2 millions d'euros résultant de la réalisation des tests de dépréciation par parc et non plus par actif dont l'incidence est traitée comme un changement d'estimation).

(en millions d'euros)	31/12/2013	Acquisitions et travaux (2)	Cessions	Dotations aux amort.	Dotations nettes aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2014
Valeur brute	139,8	2,8	(1,9)			-	0,1	140,8
Amortissements	(49,3)		1,6	(7,7)		-	-	(55,3)
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES - VALEUR NETTE (1)</b>	<b>90,5</b>	<b>2,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>85,4</b>
Valeur brute	8 735,6	667,2	(216,8)			(64,3)	(88,3)	9 033,2
Amortissements	(802,9)		39,4	(264,1)		28,2	20,0	(979,5)
Pertes de valeur	(219,5)		4,8		1,0	-	4,1	(209,5)
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>7 713,1</b>	<b>667,2</b>	<b>(172,7)</b>	<b>(264,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>(36,1)</b>	<b>(64,2)</b>	<b>7 844,2</b>
Immeubles destinés à être cédés - Valeur nette	6,7	2,1	(99,1)			(6,3)	96,6	-
<b>IMMEUBLES DESTINES A ÊTRE CEDES - VALEUR NETTE</b>	<b>6,7</b>	<b>2,1</b>	<b>(99,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6,3)</b>	<b>96,6</b>	<b>-</b>
<i>Dont immobilisations en crédit bail :</i>								
Valeur brute	416,5	97,6	-			2,5	-	516,5
Amortissements	(43,5)			(15,4)		4,3	-	(54,5)
<b>IMMEUBLES EN CREDIT BAIL - VALEUR NETTE</b>	<b>373,0</b>	<b>97,6</b>	<b>-</b>	<b>(15,4)</b>	<b>-</b>	<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>462,0</b>

(1) Dont immeubles d'exploitation 76,7 millions d'euros.

(2) Dont frais financiers activés pour 6,5 millions d'euros.

#### 4.2.2. Juste valeur du patrimoine

##### Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m²)
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>					
<b>Bureaux</b>					
Paris	DCF	5,00 % - 7,00 %	4,00 % - 6,77 %		372 € - 695 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	5,55 % - 8,25 %	5,00 % - 6,75 %		212 € - 448 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,00 % - 6,75 %	4,00 % - 5,85 %		361 € - 506 €
Première couronne	DCF	5,60 % - 6,70 %	5,00 % - 5,50 %		267 € - 295 €
Deuxième couronne	DCF	9,10 % - 11,90 %	8,25 % - 10,75 %		110 € - 121 €
Province	DCF	7,85 % - 10,50 %	7,00 % - 9,75 %		80 € - 107 €
<b>Parcs d'affaires</b>					
Paris	DCF	4,00 % - 8,00 %	4,75 % - 7,75 %		218 € - 353 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	6,10 % - 9,50 %	6,75 % - 8,50 %		128 € - 207 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,55 % - 9,00 %	6,25 % - 9,00 %		132 € - 275 €
Première couronne	DCF	5,00 % - 10,00 %	4,75 % - 10,08 %		80 € - 360 €
Deuxième couronne	DCF	5,50 % - 12,50 %	5,60 % - 10,25 %		50 € - 278 €
<b>SANTÉ</b>					
Paris et Première couronne	Capitalisation et DCF	5,55 % - 6,75 %	6,00 % - 6,95 %	5,65 % - 6,45 %	(1)
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,15 % - 6,75 %	6,10 % - 6,45 %	6,10 % - 6,45 %	(1)
Province	Capitalisation et DCF	5,95 % - 11,45 %	5,90 % - 10,00 %	5,90 % - 10,00 %	(1)

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

## Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

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

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

Quelle que soit la méthode utilisée, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Les réserves foncières et les immeubles en développement sont également valorisés à la juste valeur. Ils font ainsi l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et dans la réalisation des tests de dépréciation des actifs immobiliers. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée(s) dans certains cas par la méthode par comparaison (voir *supra* le détail des deux dernières méthodes).

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

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison.

Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut être instruite et mise en œuvre.

Compte tenu de sa situation exceptionnelle, et de son modèle de développement, le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Icade valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit de construire environ 385 000 m<sup>2</sup> de bureaux Premium, d'immeubles mixtes (bureaux et locaux d'activités) passant par la destruction des bâtiments les plus obsolètes ou la construction à des endroits stratégiques pour le développement du parc.

La méthode se fonde sur :

- Les règles d'urbanisme applicables,
- La capacité d'absorption estimée,
- Le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement),
- Le plan de redéveloppement du site à échéances de 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 32 900m<sup>2</sup> sur la plage des 5 premières années, 81 500m<sup>2</sup> de 5 à 10 ans, 89 000m<sup>2</sup> de 10 à 15 ans, 115 000m<sup>2</sup> de 15 à 20 ans, et 66 000m<sup>2</sup> de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 18%, comprenant une marge promoteur de 8%. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (2ème/3ème couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,5%, 5,5%, 6,5%, 7,5% et 8,5%. La valorisation de ces réserves s'élève à 74,1 millions d'euros au 31 décembre 2015.

De plus, Icade identifie dans ses actifs les surfaces non louables, qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, sans projet initié. Les valorisations de ces surfaces pour les bureaux s'élèvent à 81,9 millions d'euros et à 50,4 millions d'euros pour les parcs d'affaires.

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

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

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

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

## Répartition du patrimoine expertisé par typologie d'actifs

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Valeur nette comptable (1)	Juste valeur (2)	Plus value latente (3)=(2-1)	Valeur nette comptable (4)	Juste valeur (5)	Plus value latente (6)=(5-4)
Immeubles d'exploitation	73,1	178,4	105,3	76,7	154,9	78,2
Immeubles de placement	7 989,8	9 889,9	1 900,1	7 845,4	9 549,0	1 703,6
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	158,2	179,2	21,0	179,8	184,2	4,4
Créances financières et autres actifs	242,6	250,1	7,5	260,0	263,2	3,2
Immobilisations destinées à être cédés	-	-	-	-	-	-
<b>PATRIMOINE TOTAL</b>	<b>8 463,7</b>	<b>10 497,6</b>	<b>2 033,9</b>	<b>8 361,9</b>	<b>10 151,4</b>	<b>1 789,5</b>
<b>PATRIMOINE EN QUOTE-PART GROUPE</b>	<b>7 331,1</b>	<b>9 162,1</b>	<b>1 831,0</b>	<b>7 508,8</b>	<b>9 129,1</b>	<b>1 620,4</b>

## Répartition du patrimoine expertisé par segment

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire			Foncière Santé	Total	Dont intégration globale	Dont Mises en équivalence
	Bureaux	Parcs d'affaires	Actifs non stratégiques				
<b>VALEUR NETTE au 31/12/2014</b>	<b>3 141,5</b>	<b>3 206,3</b>	<b>52,7</b>	<b>1 961,4</b>	<b>8 361,9</b>	<b>8 182,1</b>	<b>179,8</b>
Investissements et Acquisitions (1)	62,1	158,4	6,1	739,3	966,0	964,9	1,1
Cessions (1)	(36,4)	(207,8)	(1,9)	(19,6)	(265,7)	(265,7)	-
Dotations aux amortissements	(86,3)	(117,7)	(3,4)	(75,4)	(282,7)	(275,7)	(7,0)
Dotations nettes aux pertes de valeur	75,3	(379,2)	(3,2)	(1,3)	(308,5)	(292,9)	(15,6)
Autres mouvements (2)	(6,7)	-	(0,5)	-	(7,2)	(7,2)	-
<b>VALEUR NETTE au 31/12/2015</b>	<b>3 149,5</b>	<b>2 660,1</b>	<b>49,8</b>	<b>2 604,4</b>	<b>8 463,7</b>	<b>8 305,5</b>	<b>158,2</b>
<b>JUSTE VALEUR (JV)</b>							
au 31/12/2015	3 642,3	3 621,2	163,4	3 070,8	10 497,6	10 318,4	179,2
au 31/12/2014	3 458,6	4 162,9	179,2	2 350,7	10 151,4	9 967,1	184,2
<b>Variation de JV</b>	<b>183,7</b>	<b>(541,7)</b>	<b>(15,8)</b>	<b>720,1</b>	<b>346,2</b>	<b>351,3</b>	<b>(5,0)</b>
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	3 642,3	3 621,2	163,4	1 735,3	9 162,1	8 982,9	179,2
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	3 458,6	4 162,9	179,2	1 328,4	9 129,1	8 944,8	184,2
<b>Variation de JV en quote-part Groupe</b>	<b>183,7</b>	<b>(541,7)</b>	<b>(15,8)</b>	<b>406,9</b>	<b>33,0</b>	<b>38,1</b>	<b>(5,0)</b>
<b>VALEUR NETTE (VNC)</b>							
au 31/12/2015	3 149,5	2 660,1	49,8	2 604,4	8 463,7	8 305,5	158,2
au 31/12/2014	3 141,5	3 206,3	52,7	1 961,4	8 361,9	8 182,1	179,8
<b>Variation de VNC</b>	<b>8,0</b>	<b>(546,3)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>643,0</b>	<b>101,8</b>	<b>123,4</b>	<b>(21,5)</b>
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	3 149,5	2 660,1	49,8	1 471,8	7 331,1	7 172,8	158,2
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	3 141,5	3 206,3	52,7	1 108,4	7 508,9	7 329,1	179,8
<b>Variation de VNC en quote-part Groupe</b>	<b>8,0</b>	<b>(546,3)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>363,4</b>	<b>(177,8)</b>	<b>(156,2)</b>	<b>(21,5)</b>
<b>PLUS-VALUE LATENTE (PVL)</b>							
au 31/12/2015	492,8	961,1	113,6	466,4	2 033,9	2 012,9	21,0
au 31/12/2014	317,3	956,7	126,5	389,3	1 789,7	1 785,2	4,5
<b>Variation de PVL</b>	<b>175,6</b>	<b>4,5</b>	<b>(13,0)</b>	<b>77,1</b>	<b>244,2</b>	<b>227,7</b>	<b>16,5</b>
au 31/12/2015 en quote-part Groupe	492,8	961,1	113,6	263,6	1 831,0	1 810,0	21,0
au 31/12/2014 en quote-part Groupe	317,3	956,7	126,5	220,0	1 620,4	1 615,9	4,5
<b>Variation de PVL en quote-part Groupe</b>	<b>175,6</b>	<b>4,5</b>	<b>(13,0)</b>	<b>43,6</b>	<b>210,6</b>	<b>194,0</b>	<b>16,5</b>

(1) Incluant les variations de périmètre.

(2) Dont variation des créances financières pour 6,7 millions d'euros.

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (Loan To Value) s'élève à 39,5% au 31 décembre 2015 (cf. note 7.1.6).

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

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
<b>Bureaux</b>				
Paris	-	-	-	-
La Défense/Péri-Défense	(63,5)	(13,1)	8,4	16,9
Autre Croissant Ouest	-	-	-	-
Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	(0,4)	(0,2)	0,2	0,4
<b>SOUS-TOTAL IDF</b>	<b>(63,8)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>+ 8,6</b>	<b>+ 17,3</b>
Province	-	-	-	-
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>(63,8)</b>	<b>(13,3)</b>	<b>+ 8,6</b>	<b>+ 17,3</b>
<b>Parcs d'affaires</b>				
Paris	-	-	-	-
La Défense/Péri-Défense	(8,3)	(4,2)	4,2	8,3
Autre Croissant Ouest	(7,2)	(3,6)	3,6	7,2
Première couronne	(5,3)	(2,7)	2,7	5,3
Deuxième couronne	(59,1)	(29,6)	29,6	61,0
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(79,9)</b>	<b>(40,0)</b>	<b>+ 40,0</b>	<b>+ 81,8</b>
<b>TOTAL ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>(143,8)</b>	<b>(53,2)</b>	<b>+ 48,6</b>	<b>+ 99,0</b>
<b>TOTAL ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Santé<sup>(1)</sup></b>				
Paris et Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL IDF</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Province	(0,4)	(0,2)	0,2	0,4
<b>TOTAL SANTÉ</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,4</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>(145,1)</b>	<b>(53,9)</b>	<b>+ 49,2</b>	<b>+ 100,3</b>

<sup>(1)</sup> Valeurs nettes comptables à 100 %

### 4.3. Titres disponibles à la vente

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Effets des variations de valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (2)	Autres (3)	31/12/2015
Titres disponibles à la vente non courants (1)	16,9	-	-	(1,2)	-	11,3	27,1
<b>TOTAL TITRES DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>16,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,2)</b>	<b>-</b>	<b>11,3</b>	<b>27,1</b>

(1) Poste composé d'actions et autres titres à revenus variables.

(2) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. La perte de valeur s'élève à 0,6 million d'euros au 31/12/2015.

(3) Les autres variations portent principalement sur l'augmentation du capital de Boutiques Premium souscrite par Icade SA.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Effets des variations de valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (2)	Autres (3)	31/12/2014
Titres disponibles à la vente non courants (1)	7,1	-	-	(0,1)	-	9,9	16,9
<b>TOTAL TITRES DISPONIBLES A LA VENTE</b>	<b>7,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>9,9</b>	<b>16,9</b>

(1) Poste composé d'actions et autres titres à revenus variables.

(2) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. La perte de valeur s'élève à 0,6 million d'euros au 31/12/2014.

(3) Le poste Autres concerne les effets des variations de périmètre des titres des sociétés allemandes et hollandaise qui n'ont plus d'activité immobilière.

#### 4.4. Titres mis en équivalence

##### Evolution des titres mis en équivalence

(en millions d'euros)

Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014	137,0
Part dans le résultat de l'exercice	(8,4)
Dividendes versés	(13,7)
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2015	114,9

(en millions d'euros)

Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2013	0,8
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	142,1
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 01/01/2014	142,9
Part dans le résultat de l'exercice	9,3
Dividendes versés	(18,1)
Effets des variations de périmètre	1,5
Autres mouvements	1,4
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2014	137,0

##### Juste valeur des titres mis en équivalence

(en millions d'euros)	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Titres mis en équivalence (A)	105,2	9,7	114,9	115,9	21,1	137,0
Juste valeur (B)	126,1	68,4	194,5	120,3	14,7	135,1
PLUS - VALUE LATENTE SUR LES TITRES MIS EN EQUIVALENCE (B) - (A)	21,0	58,7	79,7	4,5	(6,4)	(1,9)

## Participations dans les coentreprises

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

### Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	158,2	-	158,2	179,8	-	179,8
Actifs financiers non courants	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres actifs non courants	-	0,2	0,2	-	0,2	0,2
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>158,2</b>	<b>0,2</b>	<b>158,4</b>	<b>179,8</b>	<b>0,7</b>	<b>180,4</b>
Stocks et en-cours	-	87,8	87,8	-	55,6	55,6
Créances clients	4,3	12,9	17,2	3,0	9,8	12,8
Montants dus par les clients	-	2,1	2,1	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	1,2	55,2	56,4	3,5	39,7	43,2
Autres actifs courants	16,5	19,4	35,9	18,2	21,0	39,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>22,0</b>	<b>177,3</b>	<b>199,3</b>	<b>24,7</b>	<b>126,1</b>	<b>150,8</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>180,2</b>	<b>177,6</b>	<b>357,7</b>	<b>204,5</b>	<b>126,8</b>	<b>331,3</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>105,2</b>	<b>9,7</b>	<b>114,9</b>	<b>115,9</b>	<b>18,1</b>	<b>133,9</b>
Autres passifs non courants	1,7	0,2	1,9	1,8	-	1,8
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1,7</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-</b>	<b>1,8</b>
Dettes financières courantes	65,6	80,1	145,7	77,3	57,6	134,9
Dettes fournisseurs	1,5	47,7	49,2	2,3	32,3	34,6
Autres passifs courants	6,2	39,9	46,1	7,2	18,8	26,0
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>73,3</b>	<b>167,7</b>	<b>241,0</b>	<b>86,8</b>	<b>108,7</b>	<b>195,5</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>180,2</b>	<b>177,6</b>	<b>357,7</b>	<b>204,5</b>	<b>126,8</b>	<b>331,3</b>

### Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	9,7	70,1	79,7	10,5	79,6	90,2
Excédent brut opérationnel	6,2	8,8	15,0	7,4	5,9	13,4
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(16,5)</b>	<b>9,1</b>	<b>(7,3)</b>	<b>0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,8</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(1,5)</b>	<b>-</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>0,2</b>	<b>(2,1)</b>
Impôts sur les résultats	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,1)	(0,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(18,0)</b>	<b>8,8</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>6,0</b>	<b>4,6</b>
dont amortissements nets de subventions	(7,0)	-	(7,0)	(6,6)	-	(6,6)

## Participations dans les entités associées

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

### Bilan

	31/12/2015	31/12/2014
<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion	Promotion
Créances clients	1,1	15,1
Actifs financiers courants et trésorerie	3,9	9,2
Autres actifs courants	0,5	3,5
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>5,4</b>	<b>27,8</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>5,4</b>	<b>27,8</b>

	31/12/2015	31/12/2014
<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion	Promotion
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>
Dettes financières courantes	2,5	7,8
Dettes fournisseurs	1,2	12,9
Autres passifs courants	1,7	4,1
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>5,4</b>	<b>24,8</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5,4</b>	<b>27,8</b>

### Compte de résultat

	31/12/2015	31/12/2014
<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion	Promotion
Chiffre d'affaires	18,8	22,2
Excédent brut opérationnel	0,9	1,6
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>
Impôts sur les résultats	(0,1)	(0,1)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>

#### 4.5. Autres actifs financiers et instruments dérivés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (1)	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2015
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		39,6	36,1	(13,4)	-	-	3,3	-	65,5
Prêts		0,3	-	(0,1)	-	-	-	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,4	1,0	-	-	-	-	(0,1)	3,3
Comptes courants associés		82,7	-	-	-	-	7,1	(19,6)	70,2
Autres		0,4	-	(0,4)	-	-	-	-	-
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>		<b>125,4</b>	<b>37,1</b>	<b>(13,9)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,4</b>	<b>(19,7)</b>	<b>139,3</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,2	-	-	-	-	-	-	0,1
Instruments dérivés	4.17	17,3	0,8	(0,3)	0,3	-	-	(3,1)	15,1
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT ET INSTRUMENTS DERIVES</b>		<b>17,5</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,1)</b>	<b>15,3</b>
<b>Total autres actifs financiers et instruments dérivés non courants</b>		<b>3,2</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>4,6</b>
<b>Total autres actifs financiers et instruments dérivés courants</b>		<b>139,6</b>	<b>36,1</b>	<b>(13,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,4</b>	<b>(22,7)</b>	<b>149,9</b>

(1) Aucune nouvelle perte de valeur n'a été constatée au cours de l'exercice. Au 31/12/2015 les pertes de valeur sur autres actifs financiers s'élèvent à 0,8 million d'euros en non courant et 0,3 million en courant et portent sur les Créances rattachées à des participations et autres parties liées.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2013	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat (1)	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2014
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		20,0	13,5	(8,8)	-	(0,2)	(1,1)	16,1	39,6
Prêts		0,3	-	-	-	-	-	-	0,3
Dépôts et cautionnements versés		2,4	0,1	(0,1)	-	-	-	-	2,4
Comptes courants associés		145,5	-	-	-	-	(13,8)	(48,9)	82,7
Autres		0,4	-	(0,1)	-	-	-	-	0,4
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>		<b>168,6</b>	<b>13,6</b>	<b>(9,0)</b>	<b>-</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(14,9)</b>	<b>(32,8)</b>	<b>125,4</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,1	-	-	-	-	-	-	0,2
Instruments dérivés	4.17	18,1	-	-	(3,7)	-	-	2,9	17,3
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT ET INSTRUMENTS DERIVES</b>		<b>18,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,9</b>	<b>17,5</b>
<b>Total autres actifs financiers et instruments dérivés non courants</b>		<b>6,8</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>3,2</b>
<b>Total autres actifs financiers et instruments dérivés courants</b>		<b>180,1</b>	<b>13,6</b>	<b>(8,9)</b>	<b>-</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(14,9)</b>	<b>(30,1)</b>	<b>139,6</b>

(1) La perte de valeur de l'exercice s'élève à 0,2 million d'euros. Au 31/12/2014 les pertes de valeur sur autres actifs financiers s'élèvent à 0,8 million d'euros en non courant et 0,3 million en courant et portent sur les Créances rattachées à des participations et autres parties liées.

## Actifs financiers au coût amorti par échéance

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	65,5	65,5	-	-	-
Prêts	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Dépôts et cautionnements versés	3,3	0,3	0,9	2,1	3,0
Comptes courants associés	70,2	70,2	-	-	-
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>139,3</b>	<b>136,2</b>	<b>1,0</b>	<b>2,1</b>	<b>3,1</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	39,6	39,6	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,4	0,3	0,9	1,1	2,1
Comptes courants associés	82,7	82,7	-	-	-
Autres	0,4	-	-	0,4	0,4
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>125,4</b>	<b>122,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>2,6</b>

## 4.6. Stocks et en-cours

### Analyse des stocks et pertes de valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015						
	Foncière Tertiaire			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Analyse des stocks							
Terrains et réserves foncières	1,2	(0,2)	1,0	71,7	(7,9)	63,8	64,8
Travaux en-cours	-	-	-	335,9	(11,2)	324,7	324,7
Lots finis non vendus	-	-	-	41,8	(0,9)	40,9	40,9
<b>STOCKS ET EN-COURS A LA CLÔTURE</b>	<b>1,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>1,0</b>	<b>449,5</b>	<b>(20,0)</b>	<b>429,5</b>	<b>430,5</b>
<b>PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE</b>		<b>(0,2)</b>			<b>(20,7)</b>		<b>(21,0)</b>
<b>PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE</b>		-			<b>0,8</b>		<b>0,8</b>
dont dotations de l'exercice		-			(2,0)		(2,0)
dont reprises de l'exercice		-			2,8		2,8
dont autres		-			-		-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014						
	Foncière Tertiaire			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Analyse des stocks							
Terrains et réserves foncières	1,7	(0,2)	1,4	78,6	(14,8)	63,8	65,3
Travaux en-cours	-	-	-	371,7	(5,2)	366,5	366,5
Lots finis non vendus	-	-	-	19,7	(0,7)	19,0	19,0
<b>STOCKS ET EN-COURS A LA CLÔTURE</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>1,4</b>	<b>470,1</b>	<b>(20,7)</b>	<b>449,4</b>	<b>450,8</b>
<b>PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE</b>		<b>(0,3)</b>			<b>(20,1)</b>		<b>(20,4)</b>
<b>PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE</b>		<b>0,1</b>			<b>(0,6)</b>		<b>(0,5)</b>
dont dotations de l'exercice		-			(5,1)		(5,1)
dont reprises de l'exercice		0,1			4,5		4,6
dont autres		-			-		-

## 4.7. Créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat					Autres	31/12/2015
	31/12/2014	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre				
Créances clients et comptes rattachés	307,0	(48,7)	(0,1)			(15,5)	242,9
Créances financières clients	258,6	(6,7)	-			-	251,9
<b>CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - VALEUR BRUTE</b>	<b>565,6</b>	<b>(55,4)</b>	<b>(0,1)</b>			<b>(15,5)</b>	<b>494,8</b>
Pertes de valeur sur créances clients et comptes rattachés	(15,9)		-	(18,9)		0,7	(34,2)
Pertes de valeur sur créances financières	-		-	(11,3)		-	(11,3)
<b>CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - PERTES DE VALEUR</b>	<b>(15,9)</b>		<b>-</b>	<b>(30,3)</b>		<b>0,7</b>	<b>(45,5)</b>
<b>CREANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>549,7</b>	<b>(55,4)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(30,3)</b>		<b>(14,8)</b>	<b>449,3</b>

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Créances échues						
	Total	Créances non échues	< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2015	208,8	179,2	5,0	4,7	3,6	1,1	15,2
2014	291,1	254,5	6,8	4,9	1,4	12,0	11,5

#### 4.8. Contrats de construction et VEFA

Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction

	31/12/2015			31/12/2014		
	Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	303,5	-	303,5	219,6	-	219,6
Travaux en-cours	17,4	-	17,4	28,9	-	28,9
Appels de fonds encaissés	(297,7)	-	(297,7)	(228,3)	-	(228,3)
<b>MONTANTS DÛS PAR LES CLIENTS</b>	<b>30,5</b>	<b>-</b>	<b>30,5</b>	<b>21,9</b>	<b>-</b>	<b>21,9</b>
<b>MONTANTS DÛS AUX CLIENTS</b>	<b>(7,2)</b>	<b>-</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>-</b>	<b>(1,6)</b>
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE</b>	<b>150,2</b>	<b>-</b>	<b>150,2</b>	<b>117,3</b>	<b>-</b>	<b>117,3</b>
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>						
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	25,7	-	25,7	31,2	-	31,2
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,0	-	1,0	-	-	-
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	165,8	-	165,8	223,4	-	223,4

Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier

	31/12/2015				31/12/2014			
	Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Eliminations internes inter-métiers	Total
<i>(en millions d'euros)</i>								
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE</b>	<b>67,7</b>	<b>623,2</b>	<b>-</b>	<b>691,0</b>	<b>228,6</b>	<b>782,2</b>	<b>(0,6)</b>	<b>1 010,2</b>
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	38,9	0,9	-	39,8	58,8	1,1	-	59,9
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	0,2	-	-	0,2	1,0	-	-	1,0
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	80,4	-	-	80,4	125,4	494,1	-	619,5

#### 4.9. Créances diverses

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	7,5	-	7,5	8,6
Créances sur cessions d'immobilisations	0,3	-	0,3	0,5
Opérations sur mandats (1)	59,6	-	59,6	165,6
Charges constatées d'avance	3,3	-	3,3	6,6
Créances fiscales et sociales	127,5	-	127,5	169,2
Autres créances	30,9	(0,3)	30,6	26,1
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>229,0</b>	<b>(0,3)</b>	<b>228,7</b>	<b>376,5</b>

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Créances	-	0,9
Trésorerie	59,6	164,7
<b>TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS (1)</b>	<b>59,6</b>	<b>165,6</b>

(1) Au 31/12/2015 ne concerne plus que l'activité Promotion suite au reclassement de l'activité Services lié à l'application d'IFRS 5.

#### 4.10. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
OPCVM monétaires	157,7	127,0
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	293,7	351,2
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>451,4</b>	<b>478,2</b>

#### 4.11. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Immeubles de placement destinés à être cédés	-	-
Autres actifs destinés à être cédés	156,8	-
<b>TOTAL ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES</b>	<b>156,8</b>	<b>-</b>

Les actifs destinés à être cédés concernent l'activité Services comme indiqué en note 6.

## 4.12. Capitaux propres

### Capital

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

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

### Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013	73 916 109	112,7
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	0,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112,8
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	88 800	0,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	113,0

### Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissemements

Au 31 décembre 2015, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

### Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	275,1	270,9
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- acompte sur dividendes	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>275,1</b>	<b>270,9</b>

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2015 et 2014 au titre des résultats des exercices 2014 et 2013 s'élèvent respectivement à 3,73 euros et à 3,67 euros.

Il sera proposé lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit 73 578 221 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 274,4 millions d'euros.

#### 4.13. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2015, comme en 2014, les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- le métier de la Foncière Santé. Pour mémoire, Icade Santé est détenue à hauteur de 56,51% par Icade SA sans variation sur l'exercice, l'augmentation de capital de 440 millions d'euros ayant été souscrite par l'ensemble des actionnaires, en proportion de leur quote-part d'intérêt dans cette société ;
- le métier de la Promotion.

#### Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	487,9	412,3
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	191,3	82,6
Autres mouvements	0,5	(1,1)
Variation de juste valeur des instruments dérivés	0,9	(3,1)
Résultat	27,4	21,3
Dividendes	(33,0)	(24,1)
<b>SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE COURANT</b>	<b>675,0</b>	<b>487,9</b>

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées de la souscription, par les investisseurs institutionnels, à l'augmentation de capital d'Icade Santé réalisée au cours de l'exercice.

#### Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments du bilan, du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie des entités consolidées par intégration globale dans lesquelles des minoritaires ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leurs détentions :

##### Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	1 132,6	-	1 132,6	853,0	-	853,0
Actifs financiers non courants	0,6	-	0,6	0,3	-	0,3
Autres actifs non courants	1,1	0,1	1,2	-	0,1	0,1
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 134,3</b>	<b>0,1</b>	<b>1 134,3</b>	<b>853,3</b>	<b>0,1</b>	<b>853,4</b>
Stocks et en-cours	-	11,8	11,8	-	13,4	13,4
Créances clients	1,8	3,0	4,9	2,5	2,2	4,7
Montants dus par les clients	-	0,9	0,9	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	34,5	7,3	41,8	1,5	11,8	13,3
Autres actifs courants	3,2	3,7	6,9	0,9	4,3	5,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>39,5</b>	<b>26,8</b>	<b>66,3</b>	<b>4,8</b>	<b>31,7</b>	<b>36,6</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 173,8</b>	<b>26,9</b>	<b>1 200,7</b>	<b>858,1</b>	<b>31,8</b>	<b>889,9</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	673,7	1,2	675,0	486,3	1,5	487,9
Dettes financières non courantes	439,8	-	439,8	202,4	-	202,4
Autres passifs non courants	13,5	-	13,5	10,0	-	10,0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>453,3</b>	<b>-</b>	<b>453,3</b>	<b>212,5</b>	<b>-</b>	<b>212,5</b>
Dettes financières courantes	22,7	10,5	33,3	150,5	13,3	163,9
Dettes fournisseurs	1,4	9,7	11,1	0,8	10,4	11,5
Montants dûs aux clients	-	-	-	-	0,8	0,8
Autres passifs courants	22,7	5,4	28,1	8,0	5,8	13,5
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>46,8</b>	<b>25,7</b>	<b>72,4</b>	<b>159,3</b>	<b>30,3</b>	<b>189,6</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 173,8</b>	<b>26,9</b>	<b>1 200,7</b>	<b>858,1</b>	<b>31,8</b>	<b>889,9</b>

#### Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	73,7	20,2	94,0	61,6	24,9	86,5
Excédent brut opérationnel	68,1	1,9	70,0	57,2	2,2	59,3
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>37,2</b>	<b>1,9</b>	<b>39,1</b>	<b>29,6</b>	<b>2,1</b>	<b>31,7</b>
Coût de l'endettement brut	(4,6)	-	(4,6)	(4,5)	-	(4,5)
Coût de l'endettement net	(11,1)	-	(11,1)	(10,0)	-	(10,1)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(11,5)</b>	<b>-</b>	<b>(11,5)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>-</b>	<b>(10,4)</b>
Impôts sur les résultats	(0,1)	(0,1)	(0,2)	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>25,6</b>	<b>1,8</b>	<b>27,4</b>	<b>19,2</b>	<b>2,1</b>	<b>21,3</b>

#### Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	47,3	62,0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(257,2)	(171,3)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	240,5	116,9
<b>Variation nette de trésorerie</b>	<b>30,7</b>	<b>7,5</b>
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	7,9	0,6
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	38,6	8,1

#### 4.14. Provisions

(en millions d'euros)	01/01/2015	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts actuariels	Reclassement (1)	31/12/2015
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	31,2	0,9	(0,7)	-	-	(2,0)	(6,0)	23,4
Pertes sur contrats	1,5	1,3	(0,2)	-	-	-	(0,7)	1,9
Risques fiscaux	6,8	-	(2,7)	(0,7)	-	-	(3,2)	0,1
Risques et charges - Autres	35,3	12,3	(6,2)	(1,6)	-	-	0,8	40,6
<b>TOTAL</b>	<b>74,8</b>	<b>14,5</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>-</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>66,0</b>
Provisions non courantes	35,7	3,4	(2,3)	-	-	(2,0)	(6,0)	28,7
Provisions courantes	39,1	11,2	(7,5)	(2,4)	-	-	(3,1)	37,3
dont : résultat opérationnel		14,3	(9,4)	(2,4)				
dont : résultat financier		0,3	-	-				
dont : charges d'impôt		-	(0,5)	-				

(1) Reclassement des provisions de l'activité Services en passifs destinés à être cédés suite à l'application d'IFRS 5.

(en millions d'euros)	01/01/2014 retraité (1)	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Ecarts actuariels	Reclassement	31/12/2014
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	25,7	2,1	(1,5)	-	-	4,9	-	31,2
Pertes sur contrats	1,9	-	(0,4)	-	-	-	-	1,5
Risques fiscaux	3,3	3,7	-	(0,2)	-	-	-	6,8
Risques et charges - Autres	29,3	12,1	(3,8)	(4,1)	1,7	-	-	35,3
<b>TOTAL</b>	<b>60,1</b>	<b>18,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>1,7</b>	<b>4,9</b>	<b>-</b>	<b>74,8</b>
Provisions non courantes	29,2	2,7	(3,3)	(2,1)	4,2	4,9	-	35,7
Provisions courantes	30,9	15,3	(2,4)	(2,2)	(2,5)	-	-	39,1
dont : résultat opérationnel		17,2	(5,7)	(4,3)				
dont : résultat financier		-	-	-				
dont : charges d'impôt		0,7	-	-				

(1) Retraité des impacts du changement de méthode IFRS 11.

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 8.1), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- ◆ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dûs aux clients » et « montants dûs par les clients ») ;
- ◆ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2015 ;  
Lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a notamment rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.  
Le 16 juillet 2012, Icade a sollicité la saisine de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires. À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« la méthode par comparaison ») paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du

patrimoine concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'exit tax.

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225,084.492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, les conséquences financières de cette vérification de comptabilité, qui s'élèvent à un montant total de 31,5 millions d'euros, sont désormais définitives et ont été comptabilisées dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 au compte de résultat dans un compte de charge d'impôt en contrepartie d'une dette fiscale au passif du bilan (cf. note 4.16).

- ◆ les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 40,6 millions d'euros, concernent principalement la Promotion et la Foncière Tertiaire pour des montants respectifs de 25,7 millions d'euros et 14,9 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

## 4.15. Dettes financières

### 4.15.1. Dettes financières nettes par nature

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2015</b>	31/12/2014
Emprunts obligataires	1 788,4	1 291,6
ORNANes (1)	46,2	48,7
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	1 668,8	2 028,3
Locations-financement	183,1	209,4
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	85,0	93,5
<b>DETtes FINANCIERES A LONG TERME ET MOYEN TERME</b>	<b>3 771,5</b>	<b>3 671,5</b>
Emprunts obligataires	21,1	18,6
ORNANes (1)	1,1	1,1
Emprunts auprès des établissements de crédit (2)	513,7	415,9
Locations-financement	23,3	23,1
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	9,1	0,6
Dettes rattachées à des participations	6,1	7,8
Billets de trésorerie	302,5	203,0
Découverts bancaires (4)	24,2	34,7
<b>DETtes FINANCIERES A COURT TERME</b>	<b>901,1</b>	<b>704,7</b>
<b>DETtes FINANCIERES BRUTES</b>	<b>4 672,6</b>	<b>4 376,2</b>
Instrumentes dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	63,2	91,1
<b>DETtes FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>4 735,8</b>	<b>4 467,3</b>
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(27,2)	(17,5)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(136,0)	(122,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(451,4)	(478,2)
<b>DETtes FINANCIERES NETTES</b>	<b>4 121,2</b>	<b>3 849,1</b>

(1) Suite à l'entrée de périmètre Silic, cette nouvelle catégorie de dettes (ORNANE) est apparue.

(2) Dont financements hypothécaires : 809,5 millions d'euros.

(3) Placements privés pour le même montant.

(4) Inclus intérêts courus non échus.

La dette financière brute s'élève à 4 672,6 millions d'euros au 31 décembre 2015, en augmentation de 296,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- la mise en place d'un financement obligataire de 500,0 millions d'euros à 7 ans, assortie d'une marge de 125 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 1,875 %) ;
- l'augmentation nette de l'encours de billets de trésorerie pour 99,5 millions d'euros (dont 302,5 millions d'euros d'augmentation et 203,0 millions d'euros de diminution) ;
- la mise en place d'un club-deal de 150,0 millions d'euros à 5 ans en faveur d'Icade Santé ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit et des contrats de location-financement pour 444,1 millions d'euros ;
- la diminution des découverts bancaires pour 10,5 millions d'euros ;
- la diminution de la juste valeur des ORNANes de 2,5 millions d'euros.

#### 4.15.2. Dettes financières par type de taux et par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2015	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans	Juste valeur au 31/12/2015
<b>Dettes à taux fixe</b>	<b>2 725,2</b>	<b>359,8</b>	<b>77,6</b>	<b>30,6</b>	<b>529,3</b>	<b>29,2</b>	<b>1 698,6</b>	<b>2 862,3</b>
Emprunts obligataires	1 809,5	21,1	-	-	500,0	-	1 288,4	1 866,2
ORNANES	47,3	1,1	46,2	-	-	-	-	46,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	420,8	18,6	15,2	15,8	16,5	17,1	337,7	479,6
Locations-financement	50,9	7,3	7,7	6,3	4,3	3,6	21,5	57,6
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	9,1	8,5	8,5	8,5	8,4	51,0	110,0
Dettes rattachées à des participations	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Billets de trésorerie	302,5	302,5	-	-	-	-	-	302,5
<b>Dettes à taux variable</b>	<b>1 947,4</b>	<b>541,2</b>	<b>515,4</b>	<b>350,9</b>	<b>51,0</b>	<b>239,7</b>	<b>249,1</b>	<b>1 968,1</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 761,7	495,1	498,9	335,1	36,6	225,5	170,4	1 783,5
Locations-financement	155,5	15,9	16,5	15,8	14,5	14,2	78,7	154,8
Dettes rattachées à des participations	6,0	6,0	-	-	-	-	-	5,6
Découverts bancaires	24,2	24,2	-	-	-	-	-	24,2
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>4 672,6</b>	<b>901,1</b>	<b>593,0</b>	<b>381,6</b>	<b>580,4</b>	<b>268,9</b>	<b>1 947,7</b>	<b>4 830,4</b>
Dont non courant	3 771,5		593,0	381,6	580,4	268,9	1 947,7	
Dont courant	901,1	901,1						

(en millions d'euros)	31/12/2014	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans	Juste valeur au 31/12/2014
<b>DETTE A TAUX FIXE</b>	<b>2 148,6</b>	<b>245,6</b>	<b>29,7</b>	<b>84,4</b>	<b>29,8</b>	<b>522,1</b>	<b>1 236,9</b>	<b>2 281,2</b>
Emprunts obligataires	1 310,2	18,6	-	-	-	493,9	797,7	1 354,8
ORNANES	49,9	1,1	-	48,7	-	-	-	48,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	438,0	15,8	14,6	20,3	15,9	16,5	354,9	501,0
Locations-financement	53,5	6,5	6,5	6,9	5,4	3,3	24,9	68,7
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	0,6	8,5	8,5	8,5	8,4	59,5	104,9
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-	-	-	-	-	203,0
<b>DETTE A TAUX VARIABLE</b>	<b>2 227,7</b>	<b>459,1</b>	<b>517,7</b>	<b>510,7</b>	<b>352,4</b>	<b>50,2</b>	<b>337,4</b>	<b>2 236,6</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 006,2	400,1	500,3	492,6	334,5	34,3	244,4	2 017,4
Locations-financement	178,9	16,5	17,5	18,1	17,9	15,9	93,0	176,7
Dettes rattachées à des participations	7,8	7,8	-	-	-	-	-	7,7
Découverts bancaires	34,7	34,7						34,8
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>4 376,2</b>	<b>704,7</b>	<b>547,4</b>	<b>595,2</b>	<b>382,2</b>	<b>572,3</b>	<b>1 574,4</b>	<b>4 517,8</b>
Dont non courant	3 671,5		547,4	595,2	382,2	572,3	1 574,4	
Dont courant	704,7	704,7						

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2015 s'établit à 4,5 ans (hors billets de trésorerie). Au 31 décembre 2014, elle s'élevait à 4,7 ans. Les financements levés en 2015 ont donc permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'ICADE.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,6 ans. Celle des couvertures associées s'élève à 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

## Covenants financiers

		Covenants	31/12/2015
LTV Covenant <sup>(1)</sup>	Maximum	<50% ou <52%	39,5%
ICR	Minimum	> 2	2,52x
Contrôle CDC	Minimum	34%	51,94%
Valeur du patrimoine Foncier <sup>(2)</sup>	Minimum	> 1,7 milliard d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros > 7 milliards d'euros	10,4 milliards d'euros
Dettes des filiales promotion/ dette brute consolidée	Maximum	< 20%	0,6%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	9,7%

(1) Environ 89% de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52% et les 11% restant l'étant pour une limite à 50%.

(2) Environ 5% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 15% de la dette a pour limite 3 milliards d'euros, 12% de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 68% restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par Icade peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de Loan To Value et de couverture de charges d'intérêts) et d'une clause de contrôle de la Caisse des Dépôts pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2015, les ratios sont respectés (cf note 7.1.6).

Au 31 décembre 2015, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 52,31 % des droits de vote d'Icade et détient 51,94 % de son capital.

## 4.16. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Avances clients	136,7	133,7
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	106,8	96,1
Opérations sur mandat (1)	59,6	165,6
Produits constatés d'avance	30,6	35,2
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	93,3	152,9
Autres dettes	19,5	25,9
Participation des salariés	-	0,1
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>446,6</b>	<b>609,4</b>

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dettes	59,6	164,7
Trésorerie	-	0,9
<b>TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS (1)</b>	<b>59,6</b>	<b>165,6</b>

(1) Au 31/12/2015 ne concerne plus que l'activité Promotion suite au reclassement de l'activité Services lié à l'application d'IFRS 5.

#### 4.17. Autres passifs financiers et instruments dérivés

##### 4.17.1. Présentation des autres passifs financiers (hors dérivés)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts et cautionnements reçus	60,7	66,0
Autres	-	-
<b>AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>60,7</b>	<b>66,0</b>
Dépôts et cautionnements reçus	1,6	1,6
Autres	-	-
<b>AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>

##### 4.17.2. Instruments dérivés : présentation au bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Actifs :			
non courants	4,5	1,5	0,6
courants	4,5	13,6	16,7
Passifs :			
non courants		(73,2)	(96,5)
courants		(5,2)	(11,9)
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>		<b>(63,2)</b>	<b>(91,1)</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES</b>		<b>(63,2)</b>	<b>(91,1)</b>

#### 4.17.3. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2015				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31/12/2015					
Swaps de taux - payeur fixe	2,48%	1 236,3	35,6	932,5	268,2
Options de taux - CAP	1,31%	485,0	160,0	325,0	-
Options de taux - FLOOR	0,00%	300,0	-	300,0	-
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>		<b>2 021,3</b>	<b>195,6</b>	<b>1 557,5</b>	<b>268,2</b>
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Swaps de taux - payeur fixe	0,92%	19,4	-	2,1	17,3
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE</b>		<b>19,4</b>	<b>-</b>	<b>2,1</b>	<b>17,3</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>		<b>2 040,7</b>	<b>195,6</b>	<b>1 559,6</b>	<b>285,5</b>

(en millions d'euros)	31/12/2014				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31/12/2014					
Swaps de taux - payeur fixe	3,03%	1 306,3	270,0	896,4	139,9
Options de taux - CAP	2,32%	535,9	50,9	485,0	-
Options de taux - FLOOR	0,00%	300,0	-	300,0	-
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>		<b>2 142,2</b>	<b>320,9</b>	<b>1 681,4</b>	<b>139,9</b>
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Options de taux - CAP	1,67%	150,0	150,0	-	-
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE</b>		<b>150,0</b>	<b>150,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>		<b>2 292,2</b>	<b>470,9</b>	<b>1 681,4</b>	<b>139,9</b>

#### 4.17.4. Instruments dérivés : variations de la juste valeur

	Juste valeur 31/12/2014	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2015
<i>(en millions d'euros)</i>	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = de (1) à (7) Inclus
Swaps et options de taux - payeur fixe	(108,1)	-	0,8	(0,3)	-	0,2	29,4	(78,0)
- dont variation des ICNE	-	-	-	-	-	1,3	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	-	-	(1,1)	-	-
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs (1)</b>	<b>(108,1)</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>29,4</b>	<b>(78,0)</b>
Swaps de taux - payeur fixe	-	-	-	-	-	-	-	-
Options de taux	0,3	-	-	-	-	0,8	-	1,1
<b>TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIES DE COUVERTURE (2)</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>1,1</b>
<b>Total instruments - Risque de taux - hors appels de marge (3) = (1) + (2)</b>	<b>(107,8)</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>29,4</b>	<b>(76,8)</b>
Instruments dérivés : appels de marge (4)	16,7	-	-	-	(3,1)	-	-	13,6
<b>TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX (5) = (3) + (4)</b>	<b>(91,1)</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>1,0</b>	<b>29,4</b>	<b>(63,2)</b>

	Juste valeur 31/12/2013	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2014
<i>(en millions d'euros)</i>	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = de (1) à (7) Inclus
Swaps et options de taux - payeur fixe	(110,3)	-	-	-	-	(0,7)	2,8	(108,1)
- dont variation des ICNE	-	-	-	-	-	2,4	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	-	-	(3,1)	-	-
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs (1)</b>	<b>(110,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,7)</b>	<b>2,8</b>	<b>(108,1)</b>
Swaps de taux - payeur fixe	(1,1)	-	-	-	-	1,1	-	-
Options de taux	0,5	-	-	-	-	(0,2)	-	0,3
<b>TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIES DE COUVERTURE (2)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>
<b>Total instruments - Risque de taux - hors appels de marge (3) = (1) + (2)</b>	<b>(110,8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>(107,8)</b>
Instruments dérivés : appels de marge (4)	14,3	-	-	-	2,4	-	-	16,7
<b>TOTAL INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX (5) = (3) + (4)</b>	<b>(96,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>	<b>(91,1)</b>

## NOTE 5. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 5.1. Éléments du résultat opérationnel

#### 5.1.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Revenus locatifs y compris loyers financiers	552,8	551,9
Contrats de construction et de VEFA	864,4	1 145,2
Prestations de service	20,0	20,3
Autres ventes	2,6	0,9
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>1 439,7</b>	<b>1 718,3</b>

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

#### 5.1.2. Résultat de cession

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Résultat sur cessions des immeubles de placement	131,2	50,9
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	(0,1)	2,2
Résultat sur cessions de titres consolidés	(2,0)	46,0
<b>TOTAL RESULTAT SUR CESSIONS</b>	<b>129,2</b>	<b>99,1</b>

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

Le résultat de cession de la période concerne essentiellement deux immeubles situés sur le parc du Millénaire pour 138,0 millions d'euros.

### 5.2. Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Charges d'intérêts sur dettes financières	(98,7)	(99,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(36,1)	(47,9)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	1,7	(2,3)
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT BRUT</b>	<b>(133,2)</b>	<b>(149,6)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,8	3,5
Revenus des créances et des prêts	6,3	14,9
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,1	0,2
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>9,2</b>	<b>18,6</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(123,9)</b>	<b>(131,0)</b>
Produits nets de participation	1,5	1,4
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,3)	(2,8)
Variation de juste valeur des ORNANÉS	2,5	(2,2)
Résultats sur cessions des prêts et créances	-	0,1
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	-	(0,2)
Autres produits financiers	0,1	0,6
Autres charges financières	(6,0)	(6,5)
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(9,7)</b>
<b>TOTAL RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(126,1)</b>	<b>(140,7)</b>

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

## 5.3. Impôts

### 5.3.1. Analyse de la charge

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014 retraité (1)
Impôts courants	(64,6)	(39,8)
Impôts différés	1,1	7,6
<b>CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT</b>	<b>(63,5)</b>	<b>(32,3)</b>
<b>IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>(0,6)</b>	<b>0,3</b>

(1) Reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées en application d'IFRS 5.

La charge d'impôt inclut notamment 31,5 millions d'euros, mettant un terme au contentieux fiscal (cf. note 4.14) et 8,7 millions d'euros au titre de la cession du Millénaire 3 (après imputation des déficits reportables) ainsi que la contribution de 3% sur une part des dividendes versés par Icade pour 3,9 millions d'euros et sur les dividendes internes versés par Icade Promotion pour 3,0 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015
Résultat avant impôt	(116,7)
Résultat des activités abandonnées	(20,5)
Résultat des activités poursuivies avant impôt	(96,2)
Taux d'impôt théorique	34,43%
Charge d'impôt théorique	33,1
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (1)	(175,0)
Secteur exonéré du régime SIIC	115,6
Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)	7,9
Impôt sur distribution de dividendes	(6,9)
Différentiels de taux (France et étranger)	(2,0)
Impôt supporté par les minoritaires	0,6
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(36,8)
Charge d'impôt effective	(63,5)
Taux d'imposition effectif	-66,01%

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

### 5.3.2. Origine des impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	5,0	5,9
- Provisions pour engagements liés au personnel	3,4	5,2
- Provisions de passifs non déductibles	2,9	5,6
- Crédit-bail	(9,2)	(11,8)
- Autres	(0,5)	(2,8)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	5,4	3,8
<b>POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>6,9</b>	<b>5,9</b>
Impôts différés nets actifs	17,6	17,8
Impôts différés nets passifs	10,7	11,9
<b>POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES</b>	<b>6,9</b>	<b>5,9</b>

Au 31 décembre 2015, les déficits reportables non activés s'élèvent à 21,9 millions d'euros en base.

### 5.4. Résultat par action

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>(207,6)</b>	<b>151,5</b>
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées	(20,5)	0,6
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	(187,0)	150,9
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 022 386	73 916 109
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions	74 724	72 955
Nombre moyen d'actions propres en circulation	388 946	302 457
Nombre moyen d'actions avant dilution	73 708 164	73 686 607
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>(2,82€)</b>	<b>2,06€</b>
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action	(0,28€)	0,01€
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action	(2,54€)	2,05€

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net Part du Groupe	(207,6)	151,5
Impact des instruments dilutifs	-	-
<b>Résultat net Part du Groupe dilué</b>	<b>(207,6)</b>	<b>151,5</b>
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées dilué	(20,5)	0,6
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies dilué	(187,0)	150,9
Nombre moyen d'actions avant dilution	73 708 164	73 686 607
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	29 360	48 705
Nombre moyen d'actions après dilution	73 737 524	73 735 312
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ</b>	<b>(2,81€)</b>	<b>2,06€</b>
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué	(0,28€)	0,01€
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	(2,54€)	2,05€

## NOTE 6. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE ET ACTIVITES ABANDONNEES

Le conseil d'administration du 24/11/2015 a approuvé la décision prise par le Groupe de se désengager de son activité de Services. La communication de cette décision ainsi que l'avancement du processus de désengagement ont conduit le Groupe à comptabiliser les activités du métier Services en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5 et comme mentionné dans la note 1.10 :

- ♦ les actifs destinés à la vente et les passifs correspondants sont présentés séparément des autres actifs et passifs sur les lignes Actifs et Passifs destinés à être cédés du bilan au 31 décembre 2015 et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente estimés, sans reclassement du bilan comparatif de l'exercice précédent ;
- ♦ le résultat net des activités abandonnées réalisé sur l'exercice est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « Résultat net des activités abandonnées ». Le même traitement a été appliqué à l'exercice précédent pour l'information comparative ;
- ♦ les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, aux investissements et aux financements, attribuables aux activités abandonnées réalisés sur l'exercice sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe de manière comparative avec ceux réalisés sur l'exercice précédent ;
- ♦ le résultat des activités abandonnées de la période est impacté de la juste valeur de l'activité de services diminuée des coûts liés à la vente estimés au 31 décembre 2015. Ces impacts seront finalisés lors de la réalisation de la transaction qui devrait intervenir sur l'exercice 2016.

Les impacts en 2014 sur le compte de résultat consolidé du Groupe sont :

(en millions d'euros)	Publié	IFRS 5	Retraité
Produits des activités opérationnelles	1 764,0	(42,1)	1 722,0
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	522,7	(3,0)	519,7
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	6,2	-	6,2
RESULTAT OPERATIONNEL	347,5	(2,4)	345,2
RESULTAT FINANCIER	(140,7)	-	(140,7)
Résultat des activités abandonnées	-	0,6	0,6
RESULTAT NET	172,8	-	172,8

### Etats financiers des activités abandonnées

#### Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	42,0	41,5
Résultat opérationnel	(19,2)	2,4
Impôts sur les résultats	(1,3)	(1,7)
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	(20,5)	0,6
Résultat des activités abandonnées : part Groupe	(20,5)	0,6

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	(20,5)	0,6
Autres éléments du résultat global :		
Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs	0,7	(1,4)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	(0,2)	0,4
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	0,5	(1,0)
TOTAL DU RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES ABANDONNEES POUR LA PERIODE	(20,0)	(0,4)
- Part du Groupe	(20,0)	(0,4)

## Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015
<b>ACTIF</b>	
Goodwills	13,5
Immobilisations incorporelles nettes	0,4
Immobilisations corporelles nettes	1,0
Titres disponibles à la vente non courants	0,3
Autres actifs financiers non courants et dérivés	0,1
Actifs d'impôts différés	1,7
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>16,9</b>
Créances clients	15,2
Créances diverses	118,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6,6
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>139,9</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES</b>	<b>156,8</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015
<b>PASSIF</b>	
Provisions non courantes	5,6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	1,2
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>6,9</b>
Provisions courantes	8,7
Dettes d'impôts courantes	0,9
Dettes fournisseurs	11,2
Dettes diverses courantes	127,9
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>148,6</b>
<b>TOTAL PASSIFS DESTINES ETRE CEDES</b>	<b>155,5</b>

## NOTE 7. EXPOSITION AUX RISQUES ET STRATEGIE DE COUVERTURE

### 7.1. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la Direction Financement et Trésorerie de la direction financière.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

#### 7.1.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de 1 440,0 millions d'euros totalement libres d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2015								
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	42,0	-	84,0	500,0	72,8	1 300,0	60,4	2 059,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	1,1	46,2	1,1	-	-	-	-	48,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	516,5	30,1	865,1	52,9	303,5	42,7	513,3	90,9	2 415,0
Locations-financement	23,3	4,2	46,4	6,8	36,6	5,9	100,3	7,7	231,2
Autres emprunts et dettes assimilées	8,5	4,7	17,0	8,2	17,0	6,5	51,1	9,1	122,2
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	6,0	-	-	-	-	-	-	-	6,0
Billets de trésorerie	302,5	-	-	-	-	-	-	-	302,5
Découverts bancaires	24,2	-	-	-	-	-	-	-	24,2
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	424,9	-	12,2	-	-	-	-	-	437,1
Instruments financiers dérivés	-	32,0	-	39,8	-	5,6	-	0,7	78,2
<b>TOTAL</b>	<b>1 305,9</b>	<b>114,1</b>	<b>987,0</b>	<b>192,9</b>	<b>857,1</b>	<b>133,4</b>	<b>1 964,7</b>	<b>168,8</b>	<b>5 724,1</b>

(en millions d'euros)	31/12/2014								
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	32,6	-	65,3	500,0	65,3	800,0	63,0	1 526,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	1,1	48,7	2,2	-	-	-	-	52,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	419,1	41,5	1 028,9	63,7	403,2	39,6	616,3	102,3	2 714,5
Locations-financement	23,1	5,2	49,0	8,6	42,5	6,1	118,1	8,3	261,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	4,7	17,0	9,1	17,0	7,4	59,7	12,1	127,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,8
Billets de trésorerie	203,0	0,1	-	-	-	-	-	-	203,1
Découverts bancaires	34,7	-	-	-	-	-	-	-	34,7
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	418,4	-	1,6	-	-	-	-	-	420,0
Instruments financiers dérivés	-	36,6	-	54,5	-	14,0	-	9,4	114,5
<b>TOTAL</b>	<b>1 106,1</b>	<b>122,0</b>	<b>1 145,3</b>	<b>203,3</b>	<b>962,7</b>	<b>132,2</b>	<b>1 594,1</b>	<b>195,1</b>	<b>5 460,9</b>

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

### 7.1.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2015									
	Actifs financiers (a)		Passifs financiers (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (b) - (a)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (d) - (c)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	3,1	584,3	359,8	541,2	356,7	(43,1)	-	195,6	(356,7)	238,7
De un an à deux ans	-	-	77,6	515,4	77,6	515,4	-	884,9	(77,6)	369,5
De deux ans à trois ans	-	-	30,6	350,9	30,6	350,9	-	296,4	(30,6)	(54,5)
De trois ans à quatre ans	-	-	529,3	51,0	529,3	51,0	-	305,1	(529,3)	254,1
De quatre ans à cinq ans	-	-	29,2	239,7	29,2	239,7	-	73,2	(29,2)	(166,5)
Plus de cinq ans	26,7	0,3	1 698,6	249,1	1 671,9	248,8	-	285,5	(1 671,9)	36,7
<b>TOTAL</b>	<b>29,8</b>	<b>584,7</b>	<b>2 725,2</b>	<b>1 947,4</b>	<b>2 695,4</b>	<b>1 362,7</b>	<b>-</b>	<b>2 040,7</b>	<b>(2 695,4)</b>	<b>678,0</b>

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente, avant couverture, près de 41 % de sa dette totale au 31 décembre 2015 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2015 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés permettant de couvrir un futur besoin de financement (swaps vanille) et en substituant des caps historiques, ayant des taux de plafonds élevés, à de nouveaux caps ayant les mêmes caractéristiques avec des taux de plafonds abaissés.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,6 ans, celle des couvertures associées est de 2,9 ans.

Enfin, Icade privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les réserves recyclables de 29,4 millions d'euros.

	31/12/2015	
	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	40,4	0,8
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêts	(42,9)	4,6

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ♦ une variation instantanée à la hausse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 40,4 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 0,8 million d'euros sur le compte de résultat ;
- ♦ une variation instantanée à la baisse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 42,9 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 4,6 millions d'euros sur le compte de résultat.

### 7.1.3. Le risque de change

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

### 7.1.4. Le risque de crédit

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier plan avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Pour ces deux types de supports, Icade applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 152,3 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

### 7.1.5. La gestion du capital

Le Groupe gère l'évolution de son capital et apporte les ajustements nécessaires afin de prendre en compte les modifications de l'environnement économique. L'ajustement du capital est réalisé en tenant compte de la politique de distribution de dividendes qui respecte les obligations de distribution liées au régime SIIIC ou par émission de nouveaux titres.

### 7.1.6. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

- ♦ ratio de structure financière

Le ratio de LTV qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion ressort à 38,0% au 31 décembre 2015 (contre 36,9% au 31 décembre 2014).

(en millions d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
<b>Dettes financières nettes</b>	(A)	4 121,2	3 849,1
Juste valeur hors droit du patrimoine en intégration globale		10 318,4	9 967,1
Valeur vénale des foncières mises en équivalence		126,1	120,3
<b>VALEUR DE PATRIMOINE DES FONCIERES RETENUE</b>	(B)	10 444,5	10 087,5
Valorisation des sociétés de promotion (1)		387,5	342,1
<b>VALEUR DE PATRIMOINE GROUPE RETENUE</b>	(C)	10 832,0	10 429,6
LTV de référence pour les covenants	(A/B)	39,5%	38,2%
LTV incluant les sociétés de promotion	(A/C)	38,0%	36,9%

(1) En 2014, la valorisation portait également sur l'activité Services, reclassée en activité abandonnée en 2015.

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*). Ces *covenants* n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 39,5% (contre 38,2% au 31 décembre 2014).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 35,5 % au 31 décembre 2015.

♦ **ratio de couverture des Intérêts**

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 2,52x sur l'exercice 2015. Ce ratio est en baisse par rapport aux années précédentes (4,74x en 2014), compte tenu principalement des impacts des provisions pour dépréciation au titre de l'exercice. Ramené à l'excédent brut opérationnel, ce ratio ressort à 4,05x (3,99x en 2014).

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	31/12/2014 (1)
Coût de l'endettement net	(A)	(123,9)	(131,0)
Résultat opérationnel		29,9	347,6
Amortissements		(281,8)	(274,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL CORRIGE DES AMORTISSEMENTS</b>	<b>(B)</b>	<b>311,8</b>	<b>621,6</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>(C)</b>	<b>501,5</b>	<b>522,8</b>
ICR basé sur le résultat opérationnel corrigé des amortissements	-(B/A)	2,52x	4,74x
ICR basé sur l'EBO	-(C/A)	4,05x	3,99x

(1) Non retraité du reclassement de l'activité Services en résultat des activités abandonnées.

Ce ratio reste supérieur aux seuils à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (2,00x)

## 7.2. Juste valeur des actifs et passifs financiers

		31/12/2015				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
<b>Actifs financiers</b>						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	4.3	27,1			27,1	27,1
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.5		139,3	15,3	154,5	154,5
Créances clients			449,3		449,3	449,3
Autres créances d'exploitation (1)			38,3		38,3	38,3
Equivalents de trésorerie	4.10			157,7	157,7	157,7
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>27,1</b>	<b>626,9</b>	<b>172,9</b>	<b>826,8</b>	<b>826,8</b>

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

		31/12/2015				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financières courantes et non courantes	4.15	4 625,3		47,4	4 672,6	4 830,4
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.17	62,3	73,5	4,8	140,6	140,6
Dettes fournisseurs		359,8			359,8	359,8
Autres dettes d'exploitation (1)		263,3			263,3	263,3
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>5 310,6</b>	<b>73,5</b>	<b>52,2</b>	<b>5 436,3</b>	<b>5 594,1</b>

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

31/12/2014						
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
<b>Actifs financiers</b>						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	4.3	16,9			16,9	16,9
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.5		125,4	17,5	142,9	142,9
Créances clients	4.7		549,7		549,7	549,7
Autres créances d'exploitation (1)	4.9		35,2		35,2	35,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.10			127,0	127,0	127,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>16,9</b>	<b>710,3</b>	<b>144,4</b>	<b>871,6</b>	<b>871,6</b>

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

31/12/2014						
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financières courantes et non courantes	4.15	4 326,4		49,9	4 376,2	4 517,8
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	4.17	67,6	102,3	6,1	176,0	176,0
Dettes fournisseurs		410,9			410,9	410,9
Autres dettes d'exploitation (1)	4.16	255,8			255,8	255,8
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>5 060,7</b>	<b>102,3</b>	<b>56,0</b>	<b>5 218,9</b>	<b>5 360,5</b>

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

## HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

- ◆ niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ◆ niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

		31/12/2015			
<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2015 (juste valeur)
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	4,5-4,17		1,5		1,5
Actifs disponibles à la vente	4,3	-		27,1	27,1
Equivalents de trésorerie	4,10	157,7			157,7
<b>PASSIFS</b>					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	4,15			47,3	47,3
Instruments dérivés (passifs)	4,17		78,3		78,3

		31/12/2014			
<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2014 (juste valeur)
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	4,5-4,17		0,6		0,6
Actifs disponibles à la vente	4,3	-		16,9	16,9
Equivalents de trésorerie	4,10	127,0			127,0
<b>PASSIFS</b>					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	4,15			49,9	49,9
Instruments dérivés (passifs)	4,17		108,4		108,4

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés et à l'ORNANE.

## NOTE 8. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

### 8.1. Engagements envers le personnel

#### 8.1.1. Variation des engagements envers le personnel

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	31/12/2014
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	26,3	21,1
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,6	1,7
Coût financier de l'exercice	(a)	0,4	0,6
Coûts de la période	$\Sigma$ (a)	2,1	2,3
Prestations versées	(3)	(1,7)	(2,0)
Charge nette comptabilisée par résultat	$b = \Sigma(a) + (3)$	0,4	0,3
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(2,0)	4,9
Reclassement en passifs destinés à être cédés	(5)	(4,8)	-
PASSIF NET A LA CLÔTURE	$(A) = (1) + (2)$ $+ (b) + (4) + (5)$	19,8	26,3

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

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 1,81 % au 31 décembre 2015 et 1,66 % au 31 décembre 2014 ;
- ◆ le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2015, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2015, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes / femmes :
  - tables INSEE hommes – femmes 2011-2013 au 31 décembre 2015,
  - tables INSEE hommes – femmes 2010-2012 au 31 décembre 2014;
- ◆ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

Le Groupe ne met pas en œuvre de politique de gestion d'actifs pour couvrir ses engagements vis-à-vis de son personnel.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	31/12/2014
Primes anniversaires		3,6	4,9
TOTAL		3,6	4,9

### 8.1.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel

Incidences sur les valeurs nettes comptables  
(en millions d'euros)

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

### 8.1.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
N+1	0,7	0,3	1,0
N+2	0,4	0,3	0,7
N+3	1,1	0,3	1,4
N+4	1,6	0,3	1,9
N+5	1,1	0,3	1,3
Au-delà	19,8	2,5	22,2
<b>TOTAL</b>	<b>24,7</b>	<b>3,9</b>	<b>28,6</b>
Actualisation	(4,9)	(0,2)	(5,2)
Engagements au 31/12/2015	19,8	3,6	23,4

### 8.1.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 10.1) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,4	1,7
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>

## 8.2. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Foncière Tertiaire	282,0	287,2	108,9	113,7	390,9	401,0
Foncière Santé	11,0	9,0	2,4	1,8	13,4	10,8
Promotion	388,0	408,3	277,7	291,1	665,7	699,4
Services (*)	210,9	222,6	152,6	152,5	363,5	375,1
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>891,9</b>	<b>927,1</b>	<b>541,6</b>	<b>559,2</b>	<b>1 433,5</b>	<b>1 486,3</b>

(\*) Correspond aux activités abandonnées

### 8.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

#### 8.3.1. Plans d'options de souscription d'actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, 102 857 options de souscription d'actions, représentatives de 120 107 actions, sont exerçables au titre des plans « 2007 » et « 1.2011 ».

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

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

### 8.3.2. Plans d'actions gratuites

Le plan 2013 repris des plans existants chez Silic a été acquis le 22 février 2015.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 1-2014 » prévoit l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2014 » est dédié aux membres du comité exécutif (hors Président Directeur Général) et aux membres du comité de coordination. 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 2015 sont les suivantes :

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

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

Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.

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

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

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

### 8.3.3. Impact des plans d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'options de souscription d'actions et aux plans d'actions gratuites correspond à un produit de 0,7 million d'euros au titre de l'exercice 2015 dont 0,9 million d'euros au titre des parties liées contre une charge de 1,7 million d'euros sur l'exercice 2014 dont 0,7 million d'euros au titre des parties liées.

## NOTE 9. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 9.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>		<b>36,2</b>	<b>33,6</b>	<b>2,6</b>	<b>-</b>
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif données	11,4	8,8	2,6	-
<b>ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT</b>		<b>1 389,1</b>	<b>130,1</b>	<b>578,5</b>	<b>680,5</b>
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	374,5	21,6	90,1	262,7
	Privilèges de prêteurs de deniers	399,2	10,4	296,7	92,1
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	337,6	35,0	99,0	203,7
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	206,3	23,2	82,9	100,2
Nantissements de titres	Nantissements des titres consolidés	35,0	35,0	-	-
	Nantissements des titres non consolidés	0,8	-	-	0,8
Avals et cautions donnés pour garantie de la dette financière	Avals et cautions donnés en garantie de financement	35,7	4,8	9,8	21,0
<b>ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>		<b>1 422,5</b>	<b>534,7</b>	<b>887,5</b>	<b>0,2</b>
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et BEFA - Immeubles en construction et restructuration	281,1	187,9	93,2	-
	Promesses d'achat données	189,6	34,0	155,6	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	512,9	2,1	510,7	-
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	210,0	103,7	106,2	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	0,1	-	-	0,1
	Garanties à première demande données	20,3	-	20,2	0,1
	Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,1	0,1	-	-
	Autres engagements donnés	208,5	206,9	1,6	-

(1) Est incluse dans le poste « autres engagements donnés » la garantie de paiement des créances d'impôt au titre des exercices 2007 à 2010 (cf. note 4.14) de 205,9 millions d'euros dont la mainlevée a été obtenue le 21 janvier 2016.

## Engagements reçus :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2015	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
<b>ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>		<b>45,1</b>	<b>25,6</b>	<b>19,6</b>	<b>-</b>	
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-	
	Compléments de prix sur vente	1,0	-	1,0	-	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	19,3	0,7	18,6	-	
<b>ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT</b>		<b>1 548,1</b>	<b>62,4</b>	<b>24,7</b>	<b>1 461,0</b>	
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 514,9	60,0	14,9	1 440,0	
Avals et cautions reçus en garantie de financement	Avals et cautions reçus en garantie de financement	33,2	2,3	9,8	21,0	
<b>ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES</b>		<b>2 503,5</b>	<b>406,6</b>	<b>1 143,5</b>	<b>953,3</b>	
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Promesses d'achat reçues	189,6	34,0	155,6	-	
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	210,0	103,7	106,2	-	
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	1,3	1,3	-	-	
	GAPD	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	70,9	10,8	16,1	44,0
		GAPD reçues - Promotion	15,6	15,6	-	-
	<b>Autres engagements reçus</b>		<b>0,1</b>	<b>11,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	Autres engagements reçus	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	1 954,9	206,8	848,9	899,2
		Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	34,4	7,5	16,7	10,1
		Cautions reçues des fournisseurs de travaux	1,0	1,0	-	-
		Autres avals et cautions reçus	25,7	25,7	-	-

## 9.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)

### 9.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités	Santé
Base de détermination des loyers conditionnels			Chiffre d'affaires des preneurs	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de neuf ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction ou indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12,5 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

### 9.2.2. Locations-financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	582,8	582,8
Loyers échus	B	179,3	156,5
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		25,5	22,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		95,6	94,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		282,3	308,7
<b>INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION</b>	<b>C=A-B</b>	<b>403,5</b>	<b>426,3</b>
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	131,5	115,4
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	151,7	167,7
Impact de la désactualisation	F	(31,3)	(23,5)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,6	12,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		14,3	15,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		50,4	52,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		74,3	86,5
<b>TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR</b>	<b>H=C-D-E-F-G</b>	<b>139,0</b>	<b>154,1</b>
Investissement net dans le contrat de location	I	151,6	166,7
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		43,9	43,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	540,9	539,4
Revenus locatifs financiers	16,1	16,5
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>557,0</b>	<b>556,0</b>
<i>dont loyers conditionnels</i>	<i>0,1</i>	<i>0,3</i>
Charges locatives nettes de refacturations	(38,4)	(37,9)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>518,6</b>	<b>518,0</b>
A moins d'un an	529,0	476,1
De un à cinq ans	1 669,4	1 316,0
Au-delà de cinq ans	1 304,4	843,4
<b>LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES</b>	<b>3 502,8</b>	<b>2 635,6</b>

L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location-financement est présenté dans le tableau précédent.

### 9.2.3. Locations-financement et locations simples (côté preneur)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
A moins d'un an	(28,5)	(29,3)
De un à cinq ans	(97,4)	(107,8)
Au-delà de cinq ans	(91,3)	(111,0)
<b>LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT</b>	<b>(217,2)</b>	<b>(248,1)</b>
A moins d'un an	(23,2)	(23,1)
De un à cinq ans	(82,9)	(91,5)
Au-delà de cinq ans	(100,2)	(117,9)
<b>VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION- FINANCEMENT</b>	<b>(206,3)</b>	<b>(232,4)</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Locations simples		
Charges de loyers	(9,2)	(11,0)
Revenus de sous-location	0,7	1,2
A moins d'un an	(6,6)	(6,5)
De un à cinq ans	(13,8)	(15,1)
Au-delà de cinq ans	(36,8)	(38,8)
<b>LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES</b>	<b>(57,3)</b>	<b>(60,4)</b>

## NOTE 10. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 10.1. Parties liées

#### 10.1.1. Rémunération des dirigeants

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) <sup>(1)</sup>	5,0	4,3
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(1)</sup>	0,4	0,1
Avantages à long terme <sup>(1)</sup>	-	-
Paiements fondés sur des actions	(0,9)	0,7
<b>AVANTAGES COMPTABILISÉS</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	3,2
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,5</b>	<b>8,2</b>

*(1) Les montants incluent les charges patronales.*

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

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

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

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

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 8.3.

#### 10.1.2. Relations avec les parties liées

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	21,6	21,6	1,1	21,1	22,3
Dettes associées	0,2	-	0,2	2,6	4,8	7,3

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

En compte de résultat, les principales opérations concernent les opérations immobilières pour un prix global de 16,5 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

## 10.2. Événements postérieurs à la clôture

### Projet de fusion par absorption de Holdco SIIC par Icade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 10.3. Périmètre de consolidation

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2015	Coentrepris-es / Entrepris-es associées	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2014
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>						
ICADE	SA	100,00	100,00		IG	100,00
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
<b>Parcs d'affaires</b>						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU MILLENAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
<b>Bureaux</b>						
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
69 BLD HAUSSMANN		100,00	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LES TOVETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BAIIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MONDOTTE			Absorption		IG	100,00
SCI Gascogne	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
EVRY EUROPEEN			Absorption		IG	100,00
<b>Logement</b>						
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
<b>Activités Abandonnées</b>						
<b>Property management</b>						
ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
<b>Conseils &amp; solutions</b>						
I PORTA	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
<b>FONCIERE SANTE</b>						
ICADE SANTE	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
VITALIA Expansion MCO Propco SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI MTS	SCI	56,51	56,51		IG	
SCI ST-LAZARE	SCI	56,51	56,51		IG	
VITALIA DÉVELOPPEMENT MCO PROPCO SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SAS LA HAIE ST-CLAUDE	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI DES PIFIERS	SCI	56,51	56,51		IG	
SCI DES ETATS-UNIS	SCI	56,51	56,51		IG	
CHP SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
OCEANE IMMOBILIERE SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
VITALIA Santé MCO Propco SAS	SAS	56,51	56,51		IG	
SCI HONORE DE BALZAC	SCI	56,51	56,51		IG	
SASU GVM SANTE	SASU	56,51	56,51		IG	

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2015	Coentrepris-es / Entrepris-es associées	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2014
<b>PROMOTION</b>						
<b>GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT</b>						
SNC du Castillet	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00
SCI CASTEL D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00
SCI LES BASTIDES DUZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR CATALUNA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	33,00	Coentreprises	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	85,00	85,00		IG	85,00
SCI 225 CAILLOLS			Liquidation	Coentreprises	MEE	50,00
JARDINS D ALMERIA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
SCI PRADO ROUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 3	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
LES CHENES	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2015				2014
		% Détection directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33	Ent. associées	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53	Ent. associées	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23	Ent. associées	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21	Ent. associées	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30	Ent. associées	MEE	17,30
SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI COURBEVOIE LES LILAS D'Espagne	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	49,90
SCI CHATOU RUE DES BEAUNES	SCI	50,10	50,10	Coentreprises	MEE	50,10
LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	17,40	Ent. associées	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99
33 RUE DE LA REPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00		IG	55,00
JARDINS DE LA SEIGNEURERIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
LES RIVES DE LA THUR			Liquidation		IG	100,00
RUE DES HEROS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DES FABRIQUES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00

	Forme Juridique	31/12/2015				2014
		% Détenition directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
<b>BALCONS DU SOLEIL</b>	SCI	<b>40,00</b>	<b>40,00</b>	<b>Coentreprises</b>	<b>MEE</b>	<b>40,00</b>
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
SCI ROUEN GRAMMONT	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV NIMES ALIZES 2	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
<b>SCI SOPHIA PARK</b>	SCI	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>Coentreprises</b>	<b>MEE</b>	<b>50,00</b>
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
<b>SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE</b>	SCI	<b>50,00</b>	<b>50,00</b>	<b>Coentreprises</b>	<b>MEE</b>	<b>50,00</b>
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33	Ent. associées	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV RICHT	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00	Ent. associées	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2015			2014	
		% Détection directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
COEUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV 811 Av. Gal de GAULLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	100,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00	80,00		IG	100,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV LES PATIOS D'OR - CHAMPAGNE			Absorption		IG	83,00
SCCV DUNKAN	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
LES PATIOS D'OR - THONON LES BAINS			Liquidation		IG	100,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	Coentreprises	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	100,00	99,96		IG	99,96
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC TRIGONES NIMES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00	100,00		IG	
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	99,99	99,99		IG	
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV	99,96	99,96		IG	
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MONTRouGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2015				2014
		% Déten tion directe	% Intérêt 2015	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2014
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	Coentreprises	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprises	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	Ent. associées	MEE	25,00
SAS CORNE OUEST PROMOTION			Cession	Ent. associées	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	Coentreprises	MEE	30,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00	99,99		IG	99,99
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	50,67
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	51,00
SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	

## 10.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,6	0,5	48,1	42,2	0,6	0,5	49,6	42,3
– Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	45,9	51,5	0,6	0,6	47,4	54,3
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
– Émetteur	0,0	0,1	3,8	4,5	0,0	-	2,7	2,5
– Filiales intégrées globalement	0,0	-	2,2	1,8	0,0	-	0,3	0,9
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>