

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

ICADE
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
CS 10166
92445 Issy les Moulineaux Cedex

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 076,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit 47% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.8 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2020, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 236,4 et 393,0 millions d'euros, soit globalement 30% de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant principalement sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de

jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la Direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- Vérification, le cas-échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité:
 - o pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la Direction avec l'assistance d'experts immobiliers.
 - o pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

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

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

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

entretiens avec le Comité d’Audit et des Risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

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

Les commissaires aux comptes

MAZARS

GILLES MAGNAN

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**

ERIC BULLE



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2020

SOMMAIRE

1. États financiers comptes annuels.....	3
Bilan.....	3
Compte de résultat.....	5
2. Annexe aux états financiers.....	6

1. États financiers comptes annuels

Bilan

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

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

Passif

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

Compte de résultat

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

2. Annexe aux états financiers

Note 1 . Principaux événements de l'exercice	7
1.1. Pandémie de la Covid-19	7
1.2. Distribution de dividendes	7
1.3. Investissements et cessions réalisés	7
1.4. Financements	7
1.5. Autres restructurations juridiques	7
Note 2 . Principes et méthodes comptables	8
2.1. Textes appliqués	8
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	8
2.3. Activité de la Société	8
2.4. Immobilisations incorporelles	8
2.5. Immobilisations corporelles	9
2.6. Contrats de location et de crédit-bail	10
2.7. Coûts d'emprunt activés	10
2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	11
2.9. Stocks	11
2.10. Créances clients	11
2.11. Valeurs mobilières de placement	11
2.12. Actions propres	11
2.13. Provisions	12
2.14. Avantages au personnel	12
2.15. Dettes financières et couverture de taux	12
2.16. Impôt	13
Note 3 . Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	13
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	13
3.2. Investissements de l'exercice	14
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	14
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	15
Note 4 . Titres, revenus des participations et résultat de cession	15
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	15
4.2. Dépréciations des titres de participation	15
4.3. Résultat de cession des titres de participation	16
Note 5 . Financements intra-groupe	16
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	16
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	17
5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations	17
Note 6 . Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	18
6.1. Échéances des actifs	18
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	18
6.3. Échéances des passifs	19
Note 7 . Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	20
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	20
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	21
Note 8 . Capital	22
8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	22
8.2. Détention du capital	22
8.3. Variation des capitaux propres	23
Note 9 . Provisions pour risques et charges	23
Note 10 . Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	24
10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	24
10.2. Effectifs moyens	24
10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	24
10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	24
10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	25
10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	25
Note 11 . Compte de résultat	26
11.1. Résultat d'exploitation par destination	26
11.2. Résultat financier	27
11.3. Résultat exceptionnel	28
11.4. Impôt sur les résultats	28
Note 12 . Engagements hors bilan	29
12.1. Engagements donnés	29
12.2. Engagements reçus	29
Note 13 . Autres informations	30
13.1. Événements postérieurs à la clôture	30
13.2. Entreprises liées	30
13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	30
13.4. Tableau des filiales et participations	31

Note 1 . Principaux événements de l'exercice

1.1. Pandémie de la Covid-19

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

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

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

1.2. Distribution de dividendes

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

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

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

- ◆ Une première distribution sous forme d'acompte sur dividendes de 2,41 euros par action en mars 2020 pour un montant de 178,2 millions d'euros, après prise en compte des titres auto détenus ;
- ◆ Une seconde distribution pour le solde, soit 1,6 euros par action, en juillet 2020 pour un montant 118,3 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

1.3. Investissements et cessions réalisés

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

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

Aucune cession significative n'a été réalisée en 2020.

1.4. Financements

Icade a sécurisé ses financements en procédant :

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

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

1.5. Autres restructurations juridiques

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

Note 2 .Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2020 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 19 février 2021. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2019 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

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

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

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

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

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

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

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

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

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

2.5. Immobilisations corporelles

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

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

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

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

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

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

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

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

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

Indemnités d'éviction

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

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

Subventions d'investissement

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

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

Côté bailleur

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

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

Côté preneur

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

2.7. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

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

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

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres immobilisations financières

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

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

2.9. Stocks

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

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

2.10. Créances clients

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

2.11. Valeurs mobilières de placement

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

2.12. Actions propres

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

2.13. Provisions

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

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

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ Second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.
Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Impôt

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement. En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

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

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

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

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

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

3.2. Investissements de l'exercice

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

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

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

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

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

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

RESULTAT DE CESSION D'ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

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

4.2. Dépréciations des titres de participation

DEPRECIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION

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

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

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RESULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

Les reprises de dépréciations sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5 . Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

FINANCEMENTS ACCORDES AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS

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

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

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

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

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

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

DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS

(en millions d'euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2020
Sociétés foncières consolidées	3,7	-	-	(3,7)	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	3,7	-	-	(3,7)	-

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

FINANCEMENTS RECUS

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

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

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

6.1. Échéances des actifs

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

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

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

(en millions d'euros)	DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT					31/12/2020	Créances irrecouvrables
	31/12/2019	Fusions et apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements		
Actions propres	0,3	-	5,8	(1,6)	-	4,6	-
Dépôts de garantie	-	0,0	-	-	-	0,0	-
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0,3	0,0	5,8	(1,6)	-	4,6	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	34,2	-	12,6	(11,9)	-	34,9	(3,1)
Autres créances	0,7	-	1,1	(0,4)	-	1,4	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	34,9	-	13,7	(12,3)	-	36,3	(3,1)

6.3. Échéances des passifs

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

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

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

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

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

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)

(en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020	Juste valeur au 31/12/2020	Charges et produits d'intérêts
Swaps	0,65%	450,0	-	-	450,0	(37,8)	(4,9)
Options de taux Caps		125,0	-	(125,0)	-	-	-
Options de taux Floors		-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		575,0	-	(125,0)	450,0	(37,8)	(4,9)
Échéance inférieure à un an		125,0			-		
Échéance entre un et cinq ans		200,0			100,0		
Échéance supérieure à cinq ans		250,0			350,0		

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

7.1.2. Trésorerie

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

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

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

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

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

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

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

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

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

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

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

Note 8 .Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
Capital social au 1/1/2019	74 535 741	113,6
Capital social au 31/12/2019	74 535 741	113,6
Capital social au 31/12/2020	74 535 741	113,6

8.2. Détention du capital

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

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

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

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

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

Les actions émises sont entièrement libérées.

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

8.3. Variation des capitaux propres

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

Note 9 . Provisions pour risques et charges

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

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

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

Note 10 . Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES

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

10.2. Effectifs moyens

EFFECTIFS MOYENS

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

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

INDEMNITES EVENTUELLES

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Icade - membres du Comité exécutif	1,5	1,7
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISE	1,5	1,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIERE D'INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE ET PENSIONS VIAGERES

(en millions d'euros)		31/12/2020	31/12/2019
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	2,2	2,4
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	0,2
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	2,2	2,6
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	-	0,1
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	e	0,0	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	f	0,1	-
Coût financier de l'exercice	g	0,0	0,0
Coût de la période	h = e + f + g	0,1	0,0
Prestations versées sur l'exercice	i	(0,3)	(0,4)
Étalement du coût des services passés	j	-	(0,2)
Gains actuariels de l'exercice	k	0,1	0,0
Charges nettes comptabilisées par résultat	l = h + i + j + k	(0,1)	(0,5)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	m = c + d + l	2,1	2,2
Actif de couverture		(0,0)	-
Service passés non reconnus à la clôture	n = b + j	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	o = a + d + g + h + j	2,1	2,2

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2020 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 0,33 % au 31 décembre 2020 et 0,60 % au 31 décembre 2019.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10 +. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
 - ◆ tables de mortalité hommes-femmes :
tables INSEE hommes-femmes 2018-2019 au 31 décembre 2020,
tables INSEE hommes-femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019 ;
 - ◆ âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.
- Le taux de *turn-over* est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de *turn-over*.

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

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

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

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

REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Rémunérations versées	4,0	3,7
Retributions des administrateurs	0,5	0,4
TOTAL	4,4	4,1

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

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2020 sont les suivants :

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

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

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

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

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

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

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stocks options était prévue à l'issue d'une période de 4 ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle de ANF par Icade le 23 octobre 2017.

10.6.2.Plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

Note 11 .Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1.Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES (en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs	243,2	241,1
<i>dont Bureaux</i>	140,3	138,4
<i>dont Parcs d'Affaires</i>	92,4	91,8
<i>dont Logements</i>	2,6	2,7
<i>dont Autres Actifs</i>	8,0	8,2
<i>Ventes de marchandises</i>	0,0	0,6
Prestations de services de nature immobilière	14,9	15,3
Prestations de nature administrative et comptable	6,0	5,1
Refacturation des personnels mis à disposition	0,2	0,5
Prestations diverses	0,3	0,4
CHIFFRE D'AFFAIRES	264,7	263,0

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RESULTAT D'EXPLOITATION

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Revenus locatifs		243,2	241,1
Charges du foncier		(1,7)	(1,8)
Charges locatives récupérables non récupérées		(14,7)	(11,9)
Charges des immeubles non récupérables		(12,1)	(3,7)
LOYERS NETS		214,7	223,8
COUTS DE FONCTIONNEMENT NETS		(40,7)	(46,9)
RESULTATS DIVERS		0,0	0,5
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement		-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés		(145,8)	(146,8)
Dotations aux amortissements des charges à répartir		(3,4)	(3,3)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers		(18,3)	17,6
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement		7,4	(2,8)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances		(2,5)	(1,8)
RESULTAT D'EXPLOITATION		11,3	40,4

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 243,2 millions d'euros en 2020, soit une augmentation de 2,1 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux livraisons des opérations de développement pour 12,0 millions d'euros, (Paris Gambetta, Spring, le Brabant sur le Parc du Pont de Flandres et Monaco sur le Parc de Rungis) compensées par les arbitrages de 2019 pour 11,7 M€.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 3,6 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes		119,9	267,1
Produits financiers liés aux participations		24,8	32,0
Charges financières liées aux participations		(0,1)	-
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations		(17,0)	98,8
RESULTAT FINANCIER LIE AUX PARTICIPATIONS		127,7	398,0
Produits d'intérêts sur actifs financiers		1,9	1,7
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés		-	-
Transferts de charges financières		5,6	4,2
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2,6	3,7
Charges d'intérêts sur dettes financières		(65,1)	(65,8)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés		(4,9)	(4,7)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(3,4)	(3,8)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers		(3,1)	(3,6)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers		-	-
COUT DE L'ENDETTEMENT NET		(66,3)	(68,4)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales		(5,5)	(5,7)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières		24,9	8,1
Etalement des soultes sur cession d'instruments dérivés		0,1	(13,9)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité		(5,8)	4,7
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges		-	4,0
Autres produits et charges financiers		-	(0,9)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS		13,7	(3,6)
RESULTAT FINANCIER		75,1	326,0

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 106,6 millions d'euros contre 231,2 millions d'euros en 2019. Les principales sociétés contributrices sont Icade Santé pour 98,2 millions d'euros et Tour Egho pour 6,9 millions d'euros.

Une pénalité de remboursement anticipé de 24,9 millions d'euros a été facturée à la société Icade Santé suite au remboursement anticipé de prêts à hauteur de 360,0 millions d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat de cession d'actifs immobiliers	(0,1)	157,5
Résultat de cession des titres de participation	(0,1)	(160,2)
Quote-part de subventions	0,2	0,5
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,6)	(3,0)
Autres produits et charges exceptionnels	(0,1)	(0,7)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(3,7)	(5,9)

En 2020, le résultat exceptionnel s'explique principalement par les dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 pour - 3,6 millions d'euros.

Les effets sur le résultat de la cession d'actifs immobiliers sont décrits dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

En 2019, les dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions de - 3,0 millions d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque lié à un engagement contracté dans le cadre de la cession d'un actif en 2010.

En 2019, les autres produits et charges exceptionnels correspondent au règlement d'un engagement lié à une cession de 2010 pour 0,5 million d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2020 à - 3,5 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2020.

Note 12 .Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	3,0	3,0	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				-
Garanties de passif données	3,0	3,0	-	-
Engagements liés au financement	711,6	456,5	29,8	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	453,8	453,8	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,5	0,2	11,3	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	21,0	2,6	18,4	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	171,8	136,2	7,9	27,6
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	79,6	79,6	-	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	20,7	20,7	-	-
Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	32,4	32,4	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	36,5	1,8	7,1	27,6
Garanties à première demande données	0,6	0,6	-	-
Autres engagements donnés	1,9	1,1	0,8	-

ICade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2020.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements liés au financement	2 130,6	2 130,6	-	-
Lignes de crédit non utilisées	2 130,6	2 130,6	-	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 260,2	287,5	685,0	287,7
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	883,4	210,0	534,5	138,9
Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	16,9	16,9	-	-
Promesses de ventes reçues - Foncière - Immos corp	32,4	32,4	-	-
BEFA - engagements reçus	268,2	18,1	106,7	143,3
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	0,3	0,2	0,0	-
Garanties bancaires reçues - travaux	38,6	-	38,6	-
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	2,1	-	1,7	0,4
Autres engagements reçus	1,3	1,3	-	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	17,0	8,5	3,5	5,0
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

ICade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2020.

Note 13 . Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Le 11 janvier 2021, Icade a procédé avec succès, à une émission obligataire de 600 millions d’euros, d’une maturité de 10 ans, assortie d’un coupon annuel de 0,625%, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans. Sursouscrite près de trois fois par des investisseurs de premier rang, cette opération démontre l’intérêt du marché de crédit pour la signature Icade, permettant à la société de retrouver des niveaux historiquement bas sur ses marges, avec un spread de 85 ct au-dessus du swap.

L’utilisation de ces fonds sera principalement allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d’euros prévu le 24 février 2024. Le groupe a également anticipé le 18 janvier 2021 l’échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d’euros conformément à ce que sa documentation permettait.

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

13.2. Entreprises liées

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

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	<i>(en millions d'euros)</i>		en %		<i>(en millions d'euros)</i>		en %	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	94,2%	91,2%	0,4	0,4	95,4%	96,5%
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	5,8%	8,8%	0,0	0,0	4,6%	3,5%
TOTAL	0,5	0,5	100,0%	100,0%	0,5	0,4	100,0%	100,0%

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

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	ICADE SANTE	577 412	974 458	58	1 082 513	1 082 513	150 000			275 123	47 339	98 212	2 020
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	286 488	(1 355)	59	169 495	169 495		184 208		1 224	(2 295)		2 020
SAS	TOUR EQHO	198 002	(23 666)	51	163 682	150 311				34 221	5 084	6 862	2 020
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	7 154	100	116 594	116 594	96 524	34 580		22 056	7 191		2 020
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	1 685	100	113 972	113 972		349		6 013	1 554	943	2 020
SCI	DU BASSIN NORD	89 583	14 651	50	65 609	65 609				8 669	(19 638)	2 673	2 020
SCI	POINTE METRO 1	13 955	5 078	100	52 878	52 878		63 682		8 152	2 335		2 020
SCI	PDM 2	42 702	(15)	100	42 702	42 702					(15)		2 020
SCI	ICADE-LEO LAGRANGE	40 000	1 662	100	40 000	40 000	18 100	1 662		4 840	1 662		2 020
SCI	PDM 1	39 652	4 239	100	39 652	39 652	11 781	18 072		9 702	4 239		2 020
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(8 101)	33	37 179	37 179		13 923		9 718	(250)		2 020
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 043	100	34 388	34 388		33 390		5 370	3 287		2 020
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 368	100	23 240	19 368				43 463			2 020
SCI	LE TOLBIAC	22 938	816	100	22 938	22 938	9 541	816		2 679	816		2 020
SCI	NEW WAY	6 200	962	100	15 295	15 295		21 618		2 538	962		2 020
SAS	ICADE TMM	13 200	(3 494)	100	13 200	9 858		17 282		1 253	(1 222)		2 020
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 664	100	11 497	11 497		1 725		2 749	1 223		2 020
SCI	SILKY WAY	1	(525)	100	10 648	10 648		89 540		7 046	1 931		2 020
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	1 102	100	10 234	10 234	4 810	7 140		1 864	1 102		2 020
SNC	LES BASSINS A FLOTS	10 100	621	99	10 155	10 155		11 642		2 493	621		2 020
SASU	ICADE 3,0	5 930	(2 024)	100	9 900	3 906				397	(2 023)		2 020
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376		51	5 802	5 802							2 020
SCI	IMMOBILIER HOTELS	1	7 931	77	2 788	2 788		20 776		4 593	(316)		2 020
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(1)	100	1 650	1 650					(1)		2 020
SA	CYCLE UP	1 980	(1 917)	49	1 500	30		750		686	(1 312)		2 020
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(11 955)	100	1 400	1 400		1 100		4 525	(237)		2 020
GMBH	IHE COTTBUS GMBH	30	5 073	6	1 242	1 242				1 264	878		2 020
GMBH	IHE FLORA MARZINA GMBH	25	3 697	6	1 074	1 074				999	708		2 020
GMBH	IHE NEURUPPIN GMBH	30	2 532	6	991	991				727	550		2 020
GMBH	IHE BREMERHAVEN GMBH	25	3 637	6	848	848				1 347	659		2 020
GMBH	IHE KYRITZ GMBH	1 000	1 841	6	844	844				515	319		2 020
GMBH	IHE TREUENBRIETZEN GMBH	1 000	1 638	6	830	830				552	411		2 020
GMBH	IHE KOPPENBERGS HOF GMBH	25	2 942	6	829	829				811	568		2 020
GMBH	IHE ERKNER GMBH	1 000	1 276	6	808	808				388	281		2 020
GMBH	IHE RADENSLEBEN GMBH	1 000	1 723	6	768	768				605	373		2 020
GMBH	IHE KLAUSA GMBH	25	2 143	6	584	584				524	397		2 020
GMBH	IHE BELZIG GMBH	26	2 830	6	544	544				646	390		2 020
GMBH	IHE FRIEDLAND GMBH	25	1 501	6	500	500				584	324		2 020
GMBH	KLT GRUNDBESITZ GMBH	25	164	6	452	452				896	92		2 020
GMBH	IHE HENNIGSDORF GMBH	26	4 068	6	339	339				323	170		2 020

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
GMBH	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT MBH	25	1 489	6	308	308				707	463		2 020
GMBH	BRN GRUNDBESITZ GMBH	25	(89)	6	306	306				678	(110)		2 020
GMBH	ARN GRUNDBESITZ GMBH	25	537	6	260	260				323	137		2 020
GMBH	IHE AUENWALD GMBH	25	572	6	204	204				233	99		2 020
GMBH	TGH GRUNDBESITZ GMBH	25	250	6	185	185					(128)		2 020
SCI	LAFAYETTE	2	2 086	55	95	95		19 194		5 272	1 751		2 020
SCI	STRATEGE	2	2 129	55	84	84		8 918		3 824	1 910		2 020
SCI	ORIANZ	10	(97)	65	65	65		20 902		5 031	771		2 020
SCI	FACTOR E.	10	(16)	65	65	65		11 537		2 530	453		2 020
GMBH	IHE LICHTENBERG GMBH	25	174	6	52	52				599	153		2 020
SCI	BSP	10	(500)	99	10	10				1 238	(183)		2 020
SCIA	LE PARC DU MILLENAIRE	5	(1 202)	86	5	5		103 960			(1 202)		2 020
SCI	FUTURE WAY	2	(1 867)	51	1	1		19 667		208	(1 423)		2 020
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(328)	51	1	1		3 448		1 644	(258)		2 020
SAS	IMMOBILIER DEVELOPPEMENT		3 232	100							799		2 019
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1		45				40					2 020
SOCIETES FONCIERES - Sociétés consolidées					2 111 205	2 083 156	290 756	709 921					
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	177 256	100	135 089	135 089	100 000	148 000		651 881	24 337		2 019
SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE - Sociétés consolidées					135 089	135 089	100 000	148 000					
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	63 079	2 573	47	18 105	18 105				3 516	3 211	535	2 019
SEML	SAINT-DENIS COMMERCE	41 000	(41 000)		50	50							
SEM	PLAINE DEVELOPPEMENT				17	17							
SIC	SEMHACH				6	6							
SCI	LA SUCRIERE	5	33	99	4	4		40			(1)		2 020
SEM	SEMGEP				3	3							
SNC	SNC CAPRI DANTON	1		100	1	1							2 019
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	(1)	33				1		28 006	55		2 019
SOCIETES NON CONSOLIDEES					18 186	18 186	-	41	-				
TOTAL					2 264 480	2 236 431	390 756	857 962					