

CRÉER LA VILLE HUMAINE

RAPPORT ANNUEL
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2013

CRÉATEUR DE
VALEUR DANS
LES TERRITOIRES

UN GRAND ICADE
POUR DE GRANDES
MÉTROPOLES

LE MODÈLE URBAIN
AU SERVICE
DU BIEN-ÊTRE

EXPERTISES
ET PERFORMANCES

ICADE



SOMMAIRE

PARTIE 1: CORPORATE

– 2 CRÉATEUR DE VALEUR DANS LES TERRITOIRES

Le Grand Icade – 2

Icade, acteur
des territoires – 4

Une dynamique
collective – 6

– 8 UN GRAND ICADE POUR DE GRANDES MÉTROPOLES

Une grande
foncière – 10

Réussir la mutation
urbaine – 12

Une gestion
stratégique
des actifs – 16

– 18 LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

Réalisations
et perspectives – 20

Un siège social à l'image
de l'excellence – 26

Faire vivre l'innovation – 28

Haute Qualité
du Vieillessement – 30

Imaginer ensemble – 32

Une démarche en faveur
de la qualité – 38

Anticiper les besoins
en santé de la société – 40

– 44 EXPERTISES ET PERFORMANCES

Avec Silic, Icade
voit plus grand – 46

Des expertises
renforcées – 48

Les directions
territoriales – 50

Le comité exécutif – 52

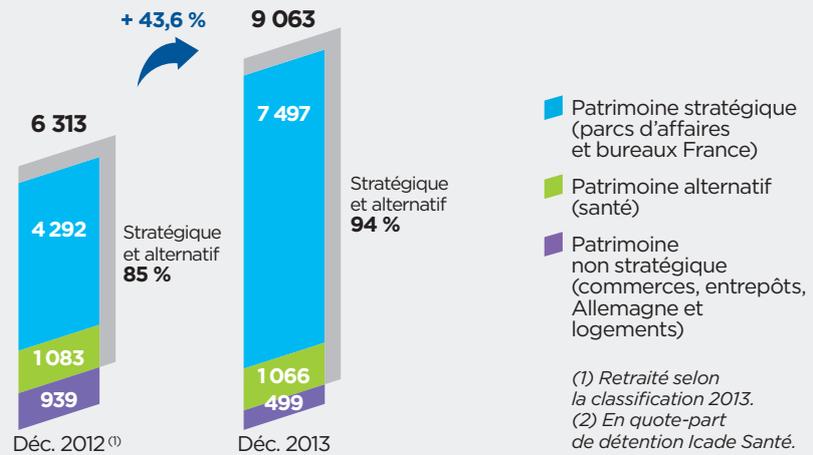
Le conseil
d'administration – 54

Les performances – 56

DONNER VIE À LA VILLE

La mission d'Icade: donner vie à la ville. Foncière tertiaire, promoteur de bureaux, de logements et d'équipements publics, Icade accompagne les grandes métropoles, soutient la stratégie immobilière de ses grands clients entreprises et crée de la valeur dans les territoires. Étudiant, anticipant, concevant et construisant une ville où l'on se loge, on travaille, on étudie, on se soigne, on échange, et faisant évoluer les territoires tertiaires vers la mixité urbaine, Icade permet de répondre de façon intégrée, en collaboration avec ses partenaires, aux grands enjeux de l'aménagement urbain.

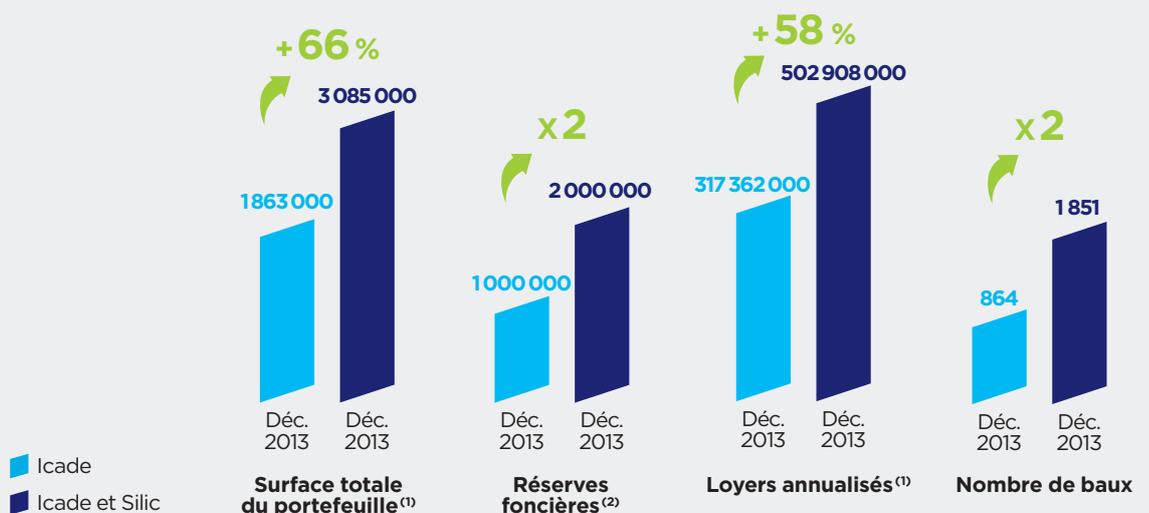
Avec l'arrivée de Silic, Icade vit aujourd'hui un moment extraordinaire d'accélération de son histoire. Riche d'une expérience de plus de soixante ans, le Grand Icade s'appuie sur trois atouts déterminants: une solidité financière confirmée; des compétences et des expertises renforcées; une capacité d'innovation reconnue. Forte de ces atouts, Icade, plus que jamais, donne vie à une ville plus durable et plus humaine.



**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE TOTAL
(EN M€⁽²⁾ HORS DROITS)**

LE GRAND ICADE

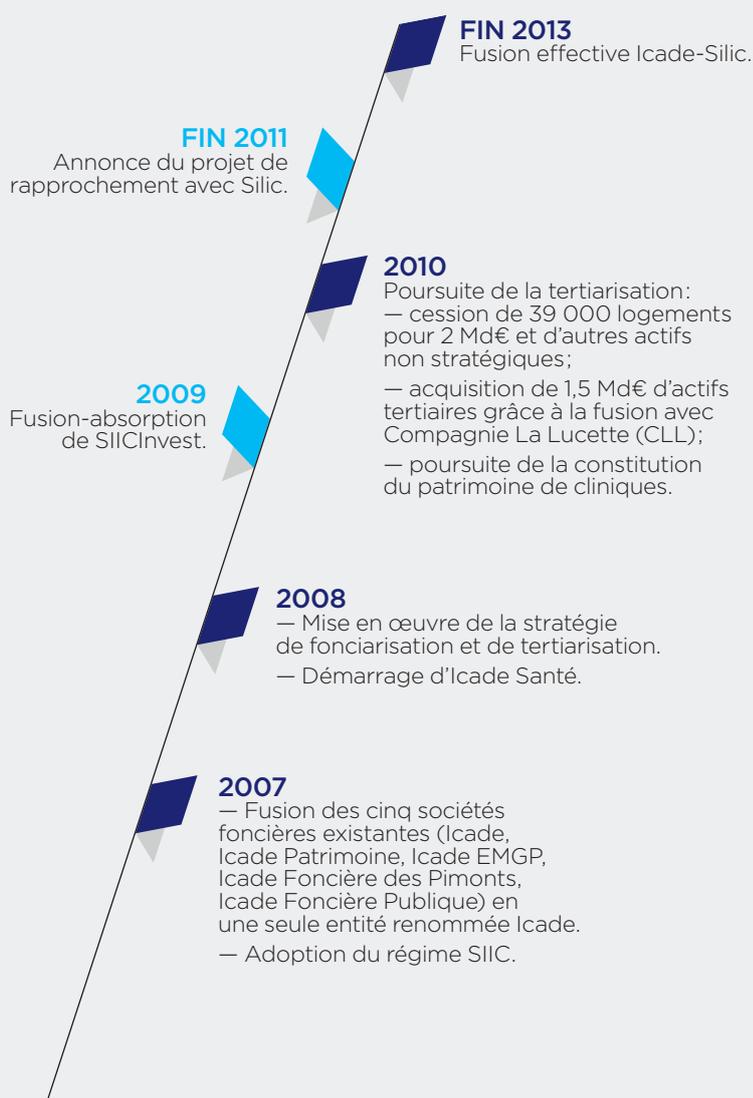
À la faveur de son rapprochement avec Silic, Icade devient la première foncière de bureaux en Europe, avec un patrimoine concentré sur les zones les plus stratégiques du Grand Paris.



UN PATRIMOINE PROFONDÉMENT TRANSFORMÉ ET ÉLARGI

(1) En quote-part de détention Icade Santé.
(2) En mètres carrés.

UNE GRANDE FONCIÈRE POUR LE GRAND PARIS



TERTIAIRE

Huit parcs d'affaires implantés sur quatre pôles stratégiques en Ile-de-France, représentant **1 467 332 m²*** loués à plus de **1 000 entreprises**.

Avec **2 millions de mètres carrés** de réserves constructibles, Icade détient la plus forte proportion d'actifs à proximité des gares du Grand Paris Express.

Le nouveau patrimoine de bureaux et de parcs d'affaires d'Icade, situé à **99 %** en Ile-de-France, s'élève à **7,5 Md€**.

Accompagnateur des grandes métropoles, **3^e** promoteur français.

**Nombre de mètres carrés construits.*

SANTÉ

Première foncière santé, avec **59 établissements**.

Icade Santé détient un patrimoine de **1,89 Md€**.

Les baux ont une durée de vie moyenne résiduelle à plus de neuf ans.

474 M€

de revenus locatifs*

*Au 31 décembre 2013.

1^{re}

foncière de bureaux en Europe

9,1 Md€

d'actifs en portefeuille, soit 3,1 millions de m², dont 70 % de bureaux et de parcs d'affaires

1^{re}

foncière de santé en France

ICADE, ACTEUR DES TERRITOIRES

— Forte d'une expérience de plus de soixante ans de développeur des grandes métropoles françaises, Icade est un acteur majeur du Grand Paris, avec 9,1 milliards d'euros d'actifs en portefeuille, 502,9 millions d'euros de loyers annualisés et deux millions de mètres carrés de réserves constructibles. La fusion avec Silic renforce encore son modèle, ses savoir-faire et son patrimoine, réparti sur quatre pôles majeurs tertiaires en Ile-de-France. Icade est ainsi partie prenante sur trois zones stratégiques de développement du Grand Paris, particulièrement valorisées par le Grand Paris Express : au nord-est avec Roissy-Charles-de-Gaulle et Saint-Denis-Aubervilliers, à l'ouest avec La Défense-Nanterre et au sud avec Orly-Rungis.

Pour répondre aux besoins des différents acteurs de la ville, les experts d'Icade accompagnent les clients tout au long du cycle de décision de l'immobilier. Cette culture du travail en mode projet permet

à l'entreprise d'affirmer sa présence sur les autres grandes métropoles comme Bordeaux, Lyon ou Strasbourg. Icade est un éclairer, apporteur de solutions nouvelles pour une ville plus durable et humaine. ☒

ICADE ET LES RÉGIONS



La direction territoriale (DT) Nord Normandie a été remaniée le 1^{er} mars 2014 :
- la partie Nord rejoint la DT Grand Est pour former la DT Nord-Est, dirigée par Antoine Marre ;
- la partie Normandie rejoint la DT Grand Ouest pour former la DT Nord-Ouest, dirigée par Jean-Michel Boussac.



Cergy

Paris-La Défense-Nanterre : 470 250 m²

Nanterre

Rueil-Malmaison

YVELINES

Pont de Sèvres

LIGNE 18

18 Versailles-Chantiers

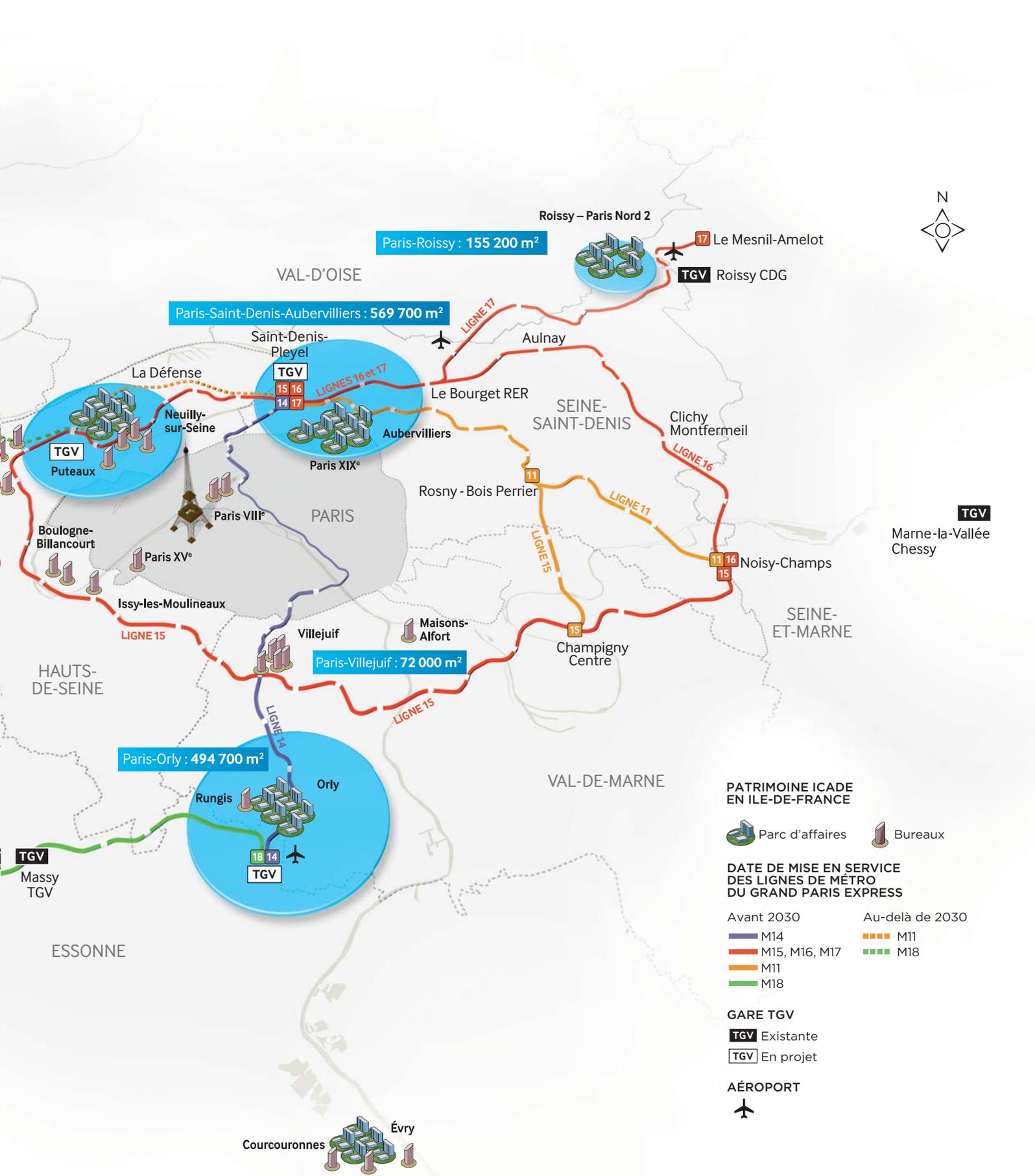
Saint-Quentin Université

CEA Saint-Aubin

LIGNE 18



Villebon Courtabœuf



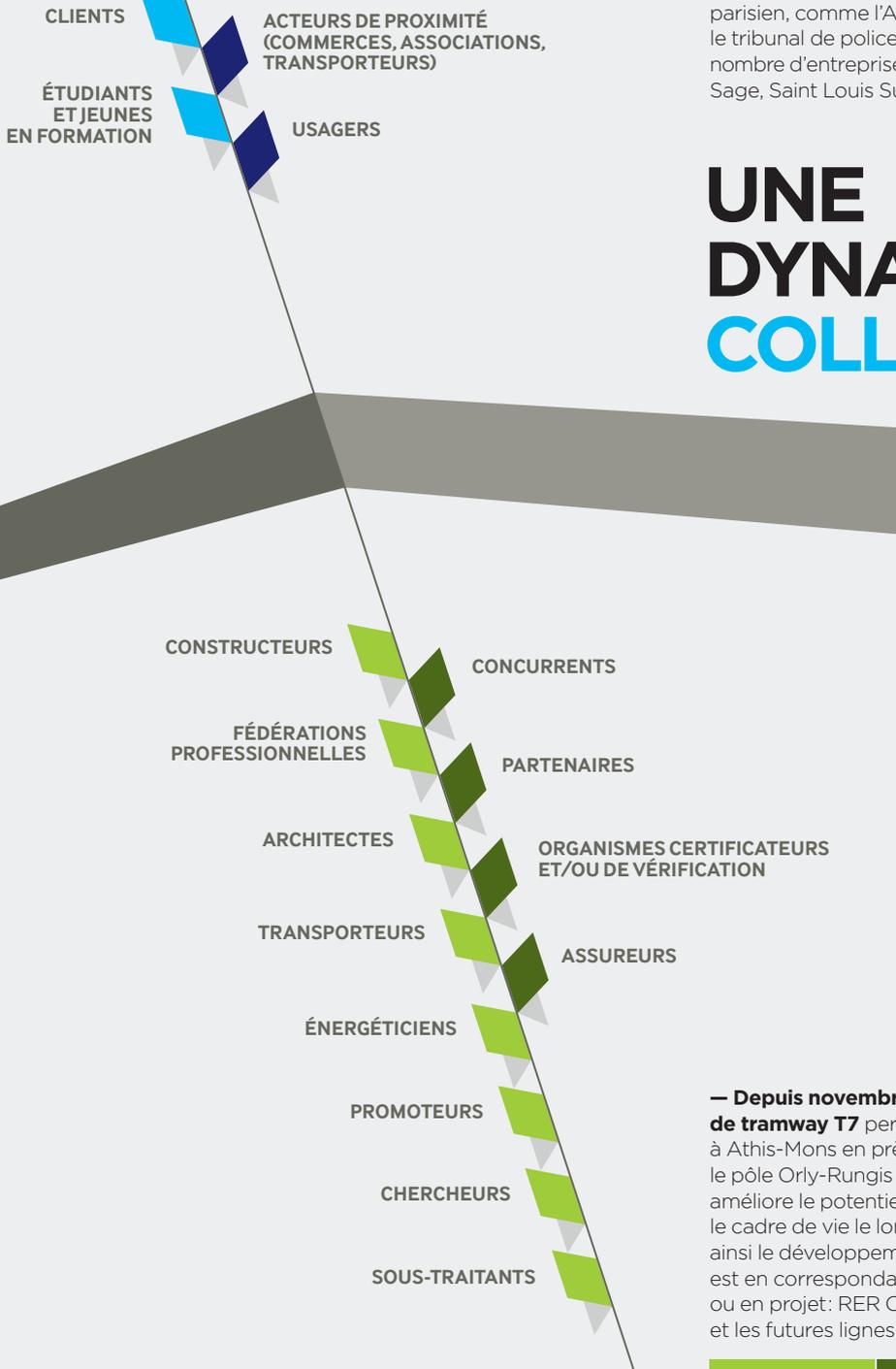
“Sur le terrain, ce sont 72 nouvelles gares qui vont sortir de terre avec le Grand Paris Express, autour desquelles il y a tout à faire.”

Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.

COMMUNAUTÉ DE VIE

— En 2015, un nouveau bâtiment, le Millénaire 3 (32 000 m² SHON), ouvrira ses portes pour accueillir près de **1 600 collaborateurs** des équipes du ministère de la Justice. Un grand nombre d'administrations sont déjà venues s'installer sur les parcs d'affaires du Nord-Est parisien, comme l'Agence régionale de santé, la Direccte, le tribunal de police et l'Urssaf. C'est également le cas pour nombre d'entreprises de premier ordre: Club Med, Ifop, Sage, Saint Louis Sucre et, bientôt, Veolia Environnement.

UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE



— Depuis novembre 2013, la mise en service de la ligne de tramway T7 permet de relier Villejuif - Louis Aragon à Athis-Mons en près de trente minutes. En desservant le pôle Orly-Rungis et le parc d'affaires de Villejuif, le tramway améliore le potentiel de développement d'Icade ainsi que le cadre de vie le long de la RD7. Il accompagne et valorise ainsi le développement des 10 villes traversées. Le T7 est en correspondance avec plusieurs lignes existantes ou en projet: RER C, métro ligne 7, TVM, Orlyval et les futures lignes 14 et 18 du Grand Paris Express.

COMMUNAUTÉ PROFESSIONNELLE

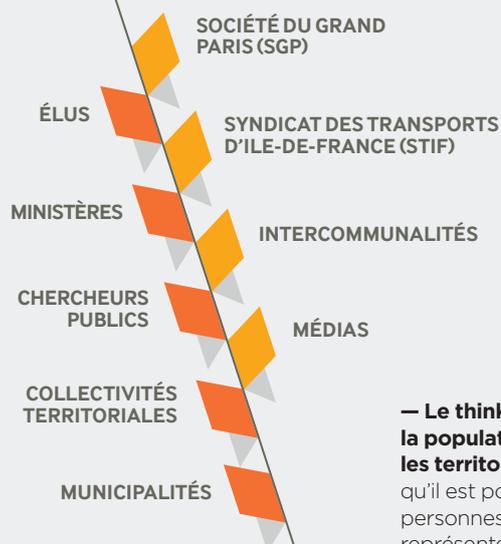
COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE



— Après avoir obtenu la note BBB+ par Standard&Poor's, Icade a placé auprès du marché deux emprunts obligataires qui ont connu un franc succès en septembre 2013, avec un accueil très favorable des investisseurs européens. Ils consistent en une double tranche: une première de **500 millions d'euros, à cinq ans et quatre mois, et une seconde tranche de 300 millions d'euros, à dix ans**. Cette levée sur les marchés obligataires s'inscrit dans la lignée de la stratégie de diversification des sources de financements de l'entreprise. Elle a pour objectif l'allongement de la durée moyenne et l'abaissement du coût moyen de la dette.

— Le 31 mai 2013, de nombreux collaborateurs d'Icade, aux côtés de quelque 800 coureurs, ont gravi les 954 marches, 50 étages et 230 mètres de la tour First de La Défense – la plus haute de France – lors de la course VertiGO. Cette première édition de course verticale urbaine et solidaire figure parmi les cinq lauréats de la cérémonie des Trophées Sponsora, organisée le 20 janvier 2014 dans le Grand Amphithéâtre de la Sorbonne. L'intégralité des fonds collectés (soit 80 000 euros) a été reversée aux associations Sport Sans Frontières et AT Europe, en faveur de l'éducation par le sport. L'objectif de cette opération, organisée par Sport Sans Frontières, Icade et Beacon Capital Partners, était aussi de se réapproprier les ensembles urbains.

COMMUNAUTÉ SOCIALE



— Le think tank Seniors d'Icade place le vieillissement de la population comme un axe de développement durable pour les territoires. Il tente, à travers ses préconisations, de démontrer qu'il est possible d'adapter la société aux modes de vie des personnes âgées. En effet, le vieillissement de la population représente non seulement une chance pour les territoires et les acteurs publics-privés, mais aussi un enjeu qui impose à Icade de repenser sa manière de donner vie à la ville.

COMMUNAUTÉ PUBLIQUE



UNE GRANDE FONCIÈRE

Renforcer notre business model en devenant la première foncière de bureaux en Europe.

— P. 10-11

RÉUSSIR LA MUTATION URBAINE

Entretenir avec nos clients une relation de confiance permettant d'anticiper leurs besoins immobiliers.

— P. 12-15

UNE GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS

Garantir la solidité et les fondamentaux de l'entreprise grâce à des investissements maîtrisés.

— P. 16-17



UN GRAND ICADE POUR DE GRANDES MÉTROPOLES

En accompagnant les mouvements urbains français, Icade est le partenaire stratégique des grandes métropoles et un créateur de valeur sur tous les territoires.



UNE GRANDE FONCIÈRE

“Icade a maintenant tous les atouts pour proposer à ses clients des solutions sur mesure et les accompagner sur le long terme dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière.”

Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.

— C'est chose faite. Silic a rejoint Icade pour donner vie à la première foncière de bureaux en Europe et à un acteur majeur du Grand Paris.

2013 a été une année d'accomplissements, de réussites financières, opérationnelles et humaines, avec pour point d'orgue la fusion avec Silic et son intégration sociale, culturelle et patrimoniale.

Financièrement, nous avons démontré la pertinence de notre modèle économique et de notre stratégie d'investisseur. Avec le succès des deux émissions obligataires que nous avons lancées pour 800 millions d'euros et la nouvelle augmentation du capital d'Icade Santé, la confiance et l'intérêt des investisseurs se sont vu confirmés cette année par l'attribution de la note BBB+ à Icade par l'agence de notation Standard&Poor's.

Opérationnellement, 2013 aura été scandée par de belles signatures et des renouvellements de baux, venant asseoir l'efficacité de la démarche client et Grands Comptes initiée depuis 2011. Diversité de son offre commerciale, implantations géographiques stratégiquement placées sur les principales zones de développement du Grand Paris: Icade a maintenant tous les atouts pour proposer à ses clients des solutions sur mesure et les accompagner sur le long terme dans la mise en œuvre de leur stratégie immobilière. Avec une présence renforcée en régions sur les principaux quartiers d'affaires, la foncière s'affirme aussi comme un accompagnateur du développement des grandes métropoles, capable de construire des immeubles comme des morceaux de ville, incluant des bureaux, des logements et des équipements publics.

Humainement, 2013 aura été l'année de tous les défis et de toutes les victoires. Défi relevé pour les équipes de Silic, tout d'abord, qui ont trouvé une opportunité de développement en rejoignant notre maison commune. Pari tenu pour les collaborateurs d'Icade, ensuite, qui ont accueilli les nouveaux talents au sein de leurs métiers. Et au-delà de la complémentarité évidente des savoir-faire et des expertises des 1 575 collaborateurs qui forment désormais ce Grand Icade, c'est l'investissement humain et professionnel de chacun qui a rendu possible la réussite de cette fusion.

Plus que jamais confiants dans le pouvoir intégrateur d'Icade, nous sommes fiers de ce que nous avons réalisé et convaincus par les perspectives qui s'ouvrent à nous en 2014. ✕



Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.

RÉUSSIR LA MUTATION URBAINE

Lyon Confluence, l'un des plus grands chantiers urbains français en cours, est un projet exemplaire d'une nouvelle vision de la ville et du développement des métropoles.

Rencontre avec trois acteurs partageant une même ambition pour la métropole lyonnaise et une même volonté d'innover.

— **En quoi le projet Lyon Confluence, dont l'îlot A3, est-il représentatif d'une nouvelle ambition urbaine ?**

Gérard Collomb: Le confluent de la Saône et du Rhône était, au XVIII^e siècle, une zone de marécages insalubres. Plus tard, on y a relégué des activités de production dont on ne voulait pas au cœur de la cité. Il y a dix ans, après le départ du marché d'intérêt national (MIN) à Corbas, c'était en partie une gigantesque friche industrielle oubliée à l'arrière de Perrache, "derrière les voûtes" comme on disait à Lyon. Aujourd'hui se crée sur la presqu'île un nouveau quartier, qui prolonge le centre historique et va en doubler la superficie. Un projet urbain rare en Europe, un enjeu fort pour la métropole et une chance pour ses habitants, car le site va continuer d'accueillir des milliers de logements et d'emplois. La Confluence concrétise aussi un modèle

lyonnais d'aménagement associant étroitement l'action de la collectivité et celle des acteurs privés. Un modèle qu'Icade a su intégrer et incarner dans un projet adopté par les Lyonnais.

Serge Grzybowski: À Lyon comme dans d'autres grandes métropoles, Icade a vocation à développer des quartiers entiers, des "morceaux de ville", avec tout ce que cela implique en termes de transports doux, de gestion des flux, d'équilibre entre les emplois et les logements, les services et les infrastructures. Icade, associée aux architectes Herzog & de Meuron, s'est vu confier la réalisation de l'îlot A3, pièce urbaine de la phase 2 du projet Lyon Confluence, dont le chantier s'ouvrira en 2015 (la phase 1 s'achèvera en 2016). Nous avons déjà accompagné d'autres opérations urbaines dans l'agglomération lyonnaise, qui illustrent



Christine BINSWANGER,
Architecte associée du cabinet Herzog & de Meuron.



Gérard COLLOMB,
Sénateur-maire de Lyon
et président du Grand Lyon.

combien nous partageons, avec Gérard Collomb, la même vision de la ville, les mêmes convictions sur le potentiel de Lyon et les clés de sa réussite. Cette vision, ces convictions, nous allons les mettre en œuvre à grande échelle dans un projet qui est exemplaire de la ville du XXI^e siècle.

— Ce projet veut incarner la ville de demain en valorisant l'histoire et la mémoire du quartier. Ce dialogue entre passé et futur, patrimoine et innovation, n'est-il pas la clé d'une mutation urbaine réussie ?

G. C. : L'histoire a laissé à La Confluence un patrimoine bâti dont nous sommes les dépositaires. Donc, dans cette deuxième phase d'aménagement de La Confluence, qui porte sur les terrains de l'ancien marché-gare, nous avons décidé de garder à peu près 25 % des halles, qui seront réhabilitées pour de nouveaux usages. Nous aurons sur la presqu'île à la fois cette mémoire du passé, des bâtiments contemporains signés par des architectes lyonnais et internationaux de talent et cette belle ville nature que veut créer le paysagiste Michel Desvigne. Ce nouveau quartier témoigne d'une volonté de construire Lyon en mariant l'architecture la plus innovante et un héritage valorisé. La ville évolue, mais son identité patrimoniale reste forte. Nos partenaires aménageurs et

architectes se sont approprié cette identité lyonnaise pour proposer des solutions d'avenir qui répondent aux besoins d'aujourd'hui sans renier l'histoire.

S. G. : Les mutations urbaines doivent s'appuyer sur l'existant pour donner profondeur et ancrage aux nouvelles réalisations. Tel est le fondement de la ville intelligente. Ici, une partie des anciennes halles a été démolie tandis que d'autres bâtiments sont rénovés et reconvertis pour accueillir rapidement des activités culturelles ou sportives. La force du projet de La Confluence est de considérer ces témoignages du passé non pas comme des vestiges, mais comme des éléments "pionniers" du nouveau centre urbain en construction.

Christine Binswanger : Les éléments conservés, comme la halle aux fleurs, ont aussi une grande valeur architecturale. Le projet se lie à la mémoire urbaine d'une autre façon encore. L'histoire architecturale de Lyon a dessiné au fil des siècles deux ambiances complémentaires : côté Saône, la diversité des architectures s'associe à une palette de couleurs variées, revivifiée depuis la mise en valeur du vieux Lyon au cours des dernières décennies ; côté Rhône, la ville classique du XIX^e siècle présente des façades plus monumentales et une gamme de couleurs plus simple. Le projet s'en est inspiré, en proposant sur cette rive un camaïeu de blancs pour inscrire le quartier dans l'identité lyonnaise.



“La mixité a une expression architecturale. Le projet dessine une nouvelle forme de ville dense, diverse, ouverte, surprenante.”

Christine BINSWANGER,
Architecte associée du cabinet
Herzog & de Meuron.

“Les mutations urbaines doivent s'appuyer sur l'existant pour donner profondeur et ancrage aux nouvelles réalisations. Tel est le fondement de la ville intelligente.”

Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.

● ● ● — **Le cahier des charges de l'îlot A3 posait un certain nombre de principes d'aménagement urbain, dont la mixité. Pouvez-vous dire comment le projet la décline ?**

G. C. : L'ambition commune est en effet de faire de ce prolongement du centre-ville, bien relié par les transports en commun au reste de la ville, un modèle de mixité, que ce soit sur le plan social ou sur celui des usages. L'îlot A3, et d'une manière plus générale La Confluence, ne doit pas être un quartier “réservé”. Tout le projet est bâti pour favoriser ce vivre ensemble. La mixité sociale se traduit par la place donnée au logement social et aux logements à prix maîtrisés, et par le voisinage de statuts propriétaires/locataires sur l'ensemble de la parcelle. La mixité fonctionnelle, par la présence mêlée de logements, bureaux, commerces, lieux d'éducation et de culture, services de proximité dans l'îlot et au sein même des immeubles. La mixité des usages, par un aménagement de l'espace qui place comme des priorités la convivialité, la rencontre entre les personnes qui vont y vivre et y travailler.

C. B. : La mixité a une expression architecturale. Le projet dessine une nouvelle forme de ville dense, diverse, ouverte, surprenante. L'espace urbain compact et homogène laisse place à des îlots traversants aux typologies variées, offrant des transparences et une grande richesse de parcours. Il n'y a pas non plus de standard de hauteur. Certains bâtiments s'élèvent pour offrir aux futurs habitants des vues inédites sur leur ville et l'environnement. D'autres, plus bas, offrent plutôt intimité et douceur. La mixité se décline aussi par

la forte présence de la nature en ville, avec la redécouverte du fleuve et l'omniprésence des arbres. L'absence d'un alignement systématique des bâtiments permet de créer des cours jardinées ouvertes sur des îlots de verdure habités.

— **L'accent est mis également sur la notion de “ville marchable”. Concrètement, quel sens donnez-vous à ces mots ?**

G. C. : Depuis des années, le Grand Lyon est en pointe en matière de mobilité responsable. Nous avons développé les transports en commun, lancé une offre d'autopartage avec le système Sunmoov' à La Confluence et Bluely sur le reste de Lyon, mis en place un plan modes doux 2009-2020. La Confluence est connectée aux réseaux de transports collectifs – y compris par le fleuve via le *vaporetto* mis en service en 2012. Mais à l'intérieur de ce nouveau territoire urbain, nous donnons clairement la priorité au vélo et à la marche. À l'image de ce quartier, la ville durable sera une ville dans laquelle on aura plaisir à se promener en toute sécurité.

C. B. : Dans l'îlot A3, des parkings mutualisés seront facilement accessibles de l'extérieur. Ensuite, on se déplacera dans le quartier à pied. En dehors des rues, les espaces publics sont constitués du réseau de cours jardinées, reliées les unes aux autres par des cheminements piétons

“La Confluence concrétise un modèle lyonnais d’aménagement associant étroitement l’action de la collectivité et celle des acteurs privés.”

Gérard COLLOMB,
Sénateur-maire de Lyon
et président du Grand Lyon.



— **GÉRARD COLLOMB
ET SERGE GRZYBOWSKI**
lors de l’inauguration de
l’immeuble Spi West, à Lyon.

qui desserviront les équipements publics, les services et les commerces. De nouveaux ponts sont également prévus pour relier la presqu’île au reste de la ville.

S. G.: Dans cette ville “marchable”, la voiture aura sa juste place. Pour répondre aux besoins de mobilité, une offre d’autopartage, déjà présente dans la première phase, va être déployée sur ce quartier, plus particulièrement sur l’îlot A3. La flotte comptera une trentaine de véhicules électriques alimentés en énergie par des panneaux solaires photovoltaïques installés sur les immeubles. Grâce à la technologie V2G (*Vehicule-to-Grid*), les bâtiments pourront réutiliser l’énergie stockée dans les batteries des véhicules lorsque ceux-ci ne rouleront pas! Cette gestion de l’énergie intégrée à l’îlot fera du quartier un contributeur au smart grid* de Lyon Confluence.

— **Une illustration de l’alliance du “vivre ensemble” et de la “ville intelligente” comme piliers de la construction de la ville du futur?**

S. G.: Ces deux dimensions sont indissociables. C’est en relevant le défi de la ville intelligente que nous pourrons construire une ville conviviale et respectueuse de l’environnement. Aussi le projet intègre-t-il une forte dimension d’innovation. La Confluence est la rencontre de la créativité architecturale et des technologies les plus pointues. À cette fin, Icade a initié des partenariats technologiques

tant avec de grandes entreprises nationales qu’avec des start-up régionales ou lyonnaises. Cela se traduit par des programmes précurseurs, comme doter l’îlot d’un pilotage intelligent des ressources énergétiques et des besoins. Ce pilotage se fait à l’échelle de l’appartement, de l’îlot et du quartier, avec une fonction de réseau social qui permet aux habitants d’échanger informations utiles, bonnes pratiques ou projets. Ici comme ailleurs, la démarche d’Icade se nourrit de valeurs fortes pour développer avec ses partenaires une façon de concevoir la ville de demain et de lui donner vie.

G. C.: Dès l’origine, La Confluence a été envisagée comme un quartier modèle dans sa capacité à conjuguer modernité, convivialité et solidarité. C’est pourquoi nous avons souhaité associer ici les meilleurs opérateurs. L’architecture, en plus de sa créativité, doit composer avec deux objectifs incontournables : la qualité de vie et la performance environnementale. La rencontre entre les hommes, les énergies et les idées qui caractérise La Confluence incarne cette nouvelle promesse d’urbanité. ☒

*Réseau d’électricité “intelligent” qui a pour objectif d’optimiser l’ensemble des mailles du réseau.

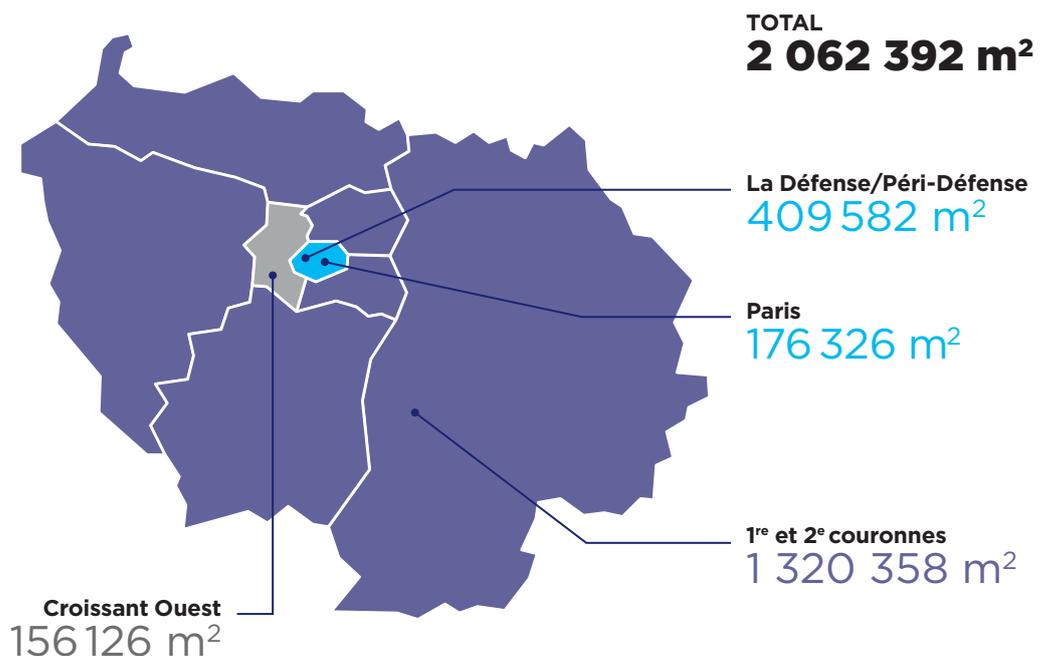
UNE GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS

Avec un patrimoine élargi et diversifié depuis sa fusion avec Silic, Icade dispose d'une offre locative aux meilleurs standards du marché et dans une gamme de loyers particulièrement étendue (100 €/m² à 700 €/m²).

FLEXIBILITÉ

— Les actifs d'Icade sont positionnés dans les zones les plus prometteuses ou les zones résilientes, assurant la souplesse immobilière dont le marché a besoin. Qu'il s'agisse de regrouper des entreprises, de proposer un foncier immédiatement disponible ou des sites adaptés à tous les besoins, les équipes d'Icade ont à leur disposition les surfaces nécessaires pour proposer des produits clés en main. La mutation maîtrisée des territoires à travers la transformation en logements d'une partie des parcs permet d'optimiser le patrimoine existant. ✕

SURFACES DES PARCS D'AFFAIRES ET BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE



ÉQUILIBRE

— Sur le long terme, les parcs d'affaires sont des gisements de création de valeur. Grâce à sa fusion avec la foncière Silic, Icade double ses réserves de terrains, ses capacités de développement. C'est ainsi que sur l'ensemble de ses réserves foncières, l'entreprise est capable de développer deux millions

de mètres carrés de bureaux et logements. Sur le long terme, les parcs d'affaires dotés de vastes réserves foncières sont des gisements de création de valeur.

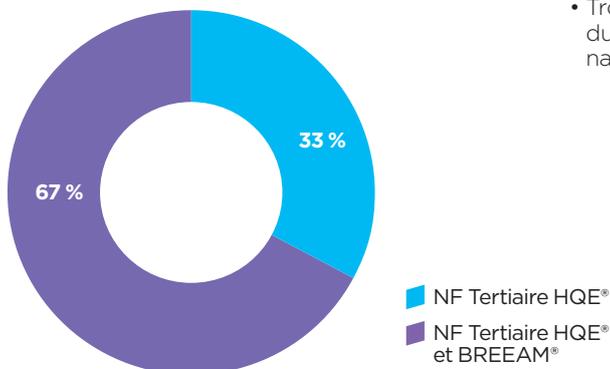
La sécurisation des cash-flows est également assurée par sa filiale Icade Santé, qui a conquis sa place de leader en six ans. Icade génère ainsi un cash-flow récurrent et sécurisé. ☒

QUALITÉ

— L'exigence environnementale d'Icade combine une politique stricte de certification des actifs (HQE®, ISO 14001, NF, etc.), des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie et une volonté marquée d'améliorer la qualité de vie *in situ*, en veillant tout particulièrement à la localisation des projets et aux services ajoutés.

Des parcs tertiaires en gestion responsable

- 10 parcs sur 14 certifiés ISO 14001.
- SMG (système de management général) HQE® exploitation global déployé depuis 2011 sur les parcs Silic et en cours de certification sur les parcs Icade.
- Des parcs exemplaires en mobilité durable :
 - 2/3 des actifs en Ile-de-France à proximité des futures gares du Grand Paris Express;
 - 1^{er} parc tertiaire privé traversé par un tramway (T7 à Orly-Rungis);
 - Prix de l'éco-mobilité d'entreprise d'Avere-France en 2012;
 - Trophées de l'innovation et du développement durable de la Caisse des Dépôts pour les navettes fluviales électriques en 2013. ☒



PROPORTION DES CERTIFICATIONS DE BUREAUX OS 2013 (EN M² SHON)



INNOVER AVEC LES PARTIES PRENANTES

Humaniser les villes et favoriser la mixité fonctionnelle et générationnelle des projets.

— P. 20-27

CONSTRUIRE DES PROJETS SUR LA DURÉE

Apporter des solutions globales et concevoir des "morceaux de ville" en intégrant les usages de tous les acteurs.

— P. 28-39

ANTICIPER LES BESOINS EN SANTÉ

Développer nos acquisitions dans le domaine de la santé pour renforcer l'offre de soins.

— P. 40-43



LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

Offrir à nos clients bien plus que de l'immobilier:
un cadre de vie humain et durable pour les entreprises
et leurs collaborateurs.

RÉALISATIONS ET PERSPECTIVES

Valoriser ses actifs, les céder à maturité, réinvestir dans des immeubles, créer de la valeur, telle est la contribution d'Icade au cycle de vie de l'immobilier.

— **La démarche d'Icade passe aussi par l'innovation.** Qu'il s'agisse de concevoir un programme de logements comme le parc des Closbilles à Cergy, de réaliser des sièges sociaux innovants comme celui de Veolia Environnement ou de réhabiliter des friches industrielles comme l'entrepôt Macdonald à Paris, Icade anticipe les besoins de ses clients, des territoires et des habitants. Soucieuse d'intégrer les immeubles à leur environnement, Icade travaille en concertation avec toutes les parties prenantes pour tirer le meilleur parti du foncier existant et développer des projets aux dimensions multiples. Réfléchissant autant à la mixité fonctionnelle des espaces urbains qu'à la protection de l'environnement, Icade conçoit des immeubles et des quartiers qui respectent les meilleurs standards du marché, tout en prenant en compte les nouveaux modes urbains de déplacement et d'occupation. Les programmes mêlent bureaux, équipements publics, logements et commerces, et s'attachent à densifier intelligemment le tissu urbain. ⊗

— LIVRAISON
— INAUGURATION

— FUSION
— ACQUISITION
— CESSION

2 JANVIER



POURSUITE DES ACQUISITIONS D'ICADE SANTÉ

Finalisation de l'acquisition de huit nouveaux établissements faisant l'objet de baux fermes de douze ans.

22 MARS



BIHOME® (VILLEURBANNE)

Inauguration du premier appartement selon le concept BIHOME®, qui répond aux nouveaux modes de vie urbains: la cohabitation des personnes et des usages en toute indépendance.

JANVIER

FÉVRIER

MARS

AVRIL

2013...

13 MARS



MILLÉNAIRE 5 (AUBERVILLIERS) ET PARC DU PONT DE FLANDRE (PARIS 19^e)

La société Numergy loue 1 930 m² de bureaux dans l'immeuble du Millénaire 5 et la MAIF, 2 820 m² de bureaux dans le bâtiment 026 situé dans le parc du Pont de Flandre.

8 AVRIL

CESSION DU PÔLE INGÉNIERIE IMMOBILIERE

Les trois filiales d'ingénierie immobilière Arcoba, Gestec et Sethi-Setae sont cédées au groupe Artelia.

MuCEM (MARSEILLE)

Réalisé en partenariat public-privé avec le ministère de la Culture et de la Communication, le Centre de conservation et de ressources du musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM) offre une surface totale de 13 000 m², dont 8 000 m² de réserves.

— LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE



22 MAI

INAUGURATION DE LA 4^E NAVETTE FLUVIALE ÉLECTRIQUE

Nommée *Flandre*, cette navette présente de nombreuses innovations techniques et vient renforcer la desserte du parc du Millénaire, à Aubervilliers.

6 JUIN

IMMEUBLE LA FACTORY (BOULOGNE- BILLANCOURT)

Signature d'une promesse de vente portant sur La Factory, immeuble totalisant une surface de 13 800 m² sur sept niveaux, pour un montant de 103 M€.

JUIN

LES ACQUISITIONS D'ICADE SANTÉ

Clinique de l'Union et Le Marquisat - 39 358 m², 532 lits, 39 M€.
Groupe exploitant: Ramsay Santé.

Hôpital privé de la Loire (Saint-Étienne) - 31 000 m², 305 lits, 58 M€ droits inclus. Groupe exploitant: Générale de Santé.

12 JUILLET

VÉHICULES ÉLECTRIQUES EN AUTOPARTAGE

Signature d'un accord pour tester le concept de véhicules électriques en autopartage C-Zen, développé par la société Courb, à Lyon.

MAI

JUIN

JUILLET

AOÛT

— SIGNATURE
— LANCEMENT
— DE PROJET

— EN
— CONSTRUCTION
— 1^{RE} PIERRE

— LIVRAISON
— INAUGURATION

— FUSION
— ACQUISITION
— CESSION

27 MAI

OUVERTURE DU CAPITAL D'ICADE SANTÉ

Annnonce d'une nouvelle augmentation de capital de 110 M€ souscrite par un nouvel investisseur institutionnel au travers d'un organisme de placement collectif immobilier (OPCI).

19 JUIN



LIVRAISON DE PRÉLUDE (BORDEAUX)

Immeuble de bureaux neufs certifié Haute Qualité Environnementale (HQE®) et labellisé Bâtiment Basse Consommation (BBC), sur une surface SHON de 9 347 m² en R+7.

2 JUILLET

LIVRAISON D'EQHO (LA DÉFENSE)

Tour de bureaux d'une surface de 79 200 m² SUBL sur 42 niveaux, le campus vertical comprend 5 922 postes de travail et de multiples services répartis dans l'immeuble.

IMMEUBLE RUSHMORE (ÉVRY)

Le service pénitentiaire d'insertion et de probation (SPIP) choisit l'immeuble Rushmore pour s'implanter sur une surface de 2 200 m² de bureaux.



SEPT.



PREMIÈRE PIERRE DU PARC DES CLOSBILLES (CERGY)

Programme mixte de près de 55 000 m² comprenant 865 logements, le parc des Closbilles a reçu les certifications HQE[®] Aménagement (démarche certifiée par Certivéa), NF Logement-démarche HQE[®], BBC-effinergie+ (RT 2012), Habitat & Environnement (H&E) et Qualitel. En avril, Icade a été récompensée pour ce projet par une Pyramide d'argent.



16 NOV.

INAUGURATION DE LA LIGNE DE TRAMWAY T7

Le parc Orly-Rungis est le premier parc d'affaires privé d'Ile-de-France à être traversé par un tramway de la RATP. Le projet de réalisation de la sortie de l'autoroute A106 pour la desserte du parc Orly-Rungis a été accepté.

31 DÉC.

FUSION EFFECTIVE D'ICADE ET SILIC

Naissance de la première foncière de bureaux en Europe, avec 9,1 Md€ d'actifs en portefeuille, première foncière de bureaux en Ile-de-France et première foncière santé en France, avec 59 établissements.

SEPTEMBRE

OCTOBRE

NOVEMBRE

DÉCEMBRE

... 2013

23 SEPT.

PREMIÈRE PIERRE DE LA RÉSIDENCE VERT ET O (AUBERVILLIERS)

D'une surface SHON totale de 12 000 m², cette résidence sera composée de 168 logements collectifs en accession, répartis sur deux bâtiments en R+7, A et B.

LIVRAISON D'AMBRE (LYON)

L'lot M, Ambre, totalise 12 300 m² SHON.

21 OCT.

PARTENARIAT INÉDIT AVEC PHILIPS

Pour construire ensemble la ville de demain, ce partenariat porte sur la conception de solutions innovantes en matière d'éclairage et de technologie de santé appliquées à l'immobilier.

2 DÉC.

PÔLE COMMERCIAL ODYSSEUM (MONTPELLIER)

Cession de titres de participation à Klépierre dans ce centre commercial et de loisirs à ciel ouvert, qui regroupe 120 boutiques et restaurants sur plus de 50 000 m².

3 DÉC.



RÉALISATION DU PANORAMA T6 (PARIS 13^e)

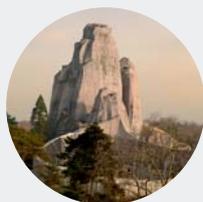
Signature d'un contrat de promotion immobilière avec AG2R La Mondiale pour la réalisation d'un immeuble inédit de 15 000 m² de bureaux et 990 m² de commerces sur le lot T6C de la ZAC Paris Rive Gauche.

— LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

2014

LIVRAISON DE PUSHED SLAB (PARIS 13^e)

Programme d'une surface de 18 900 m² SHON sur six étages.



PRINTEMPS
2014

RÉOUVERTURE DU PARC ZOOLOGIQUE DE PARIS

Projet de rénovation en partenariat public-privé avec le Muséum national d'histoire naturelle. Le chantier, engagé en 2011, mobilise près de 350 collaborateurs et se déroule selon les délais annoncés.

DÉBUT
2015

LIVRAISON DE L'IMMEUBLE QUÉBEC (ORLY-RUNGIS)

Cet immeuble de bureaux R+4, d'une surface de 12 000 m² et articulé autour d'un vaste jardin planté, vise la double certification HQE®-BREEAM® et le label BBC.

2015

LIVRAISON DE L'IMMEUBLE MILLÉNAIRE 3 (PARIS 19^e)

L'ensemble accueillera le ministère de la Justice sur près de 32 000 m² SHON, et 1 600 de ses collaborateurs. Il respectera les normes de Haute Qualité Environnementale (HQE®) ainsi que le label BBC et BREEAM® Very Good.



2014
2017

LIVRAISON D'OPALE-LYON

D'une superficie d'environ 12 400 m², l'immeuble est situé à l'entrée de la ZAC des Girondins.

2015

LIVRAISON DE L'IMMEUBLE LE GARANCE (PARIS 20^e)

Ce projet d'urbanisme répond à trois objectifs: procéder à l'enfouissement du centre bus RATP local sur plusieurs niveaux de sous-sol, développer en superstructure des bureaux (30 000 m² sur cinq étages) et équiper la ville d'une crèche et d'un collège d'environ 3 500 m².



2014

LIVRAISON DES DOCK'S (STRASBOURG)

Transformation de l'ancien entrepôt portuaire Seegmüller, sur la Presqu'île André Malraux: ce projet comprend un socle commercial, des bureaux, un pôle culturel et créatif, un espace d'enseignement supérieur et 67 logements.



2014-2015

RECONVERSION DE L'ENTREPÔT MACDONALD (PARIS 19^e)

Programme mixte (logements, bureaux, activités et commerces, équipements publics) de 167 000 m² au total, sur plus de 600 m de façade. Livraison des bureaux prévue en juin 2014, celle des logements en juillet 2015.

2016



LIVRAISON DE L'IMMEUBLE VEOLIA ENVIRONNEMENT (AUBERVILLIERS)

D'une surface de 45 000 m², il regroupera l'ensemble des sites historiques de Veolia Environnement et accueillera plus de 2 000 personnes.

2017

LIVRAISON DE PANORAMA T6 (PARIS 13^e)

Construit au-dessus des voies ferrées menant à la gare d'Austerlitz, cet immeuble-pont accueillera environ 15 000 m² de bureaux et 1 000 m² de commerces en pied d'immeuble.

2017

LIVRAISON DES TOURS SWANS (STRASBOURG)

Le projet des tours Swans se compose de logements, de commerces, d'un hôtel de 118 chambres et d'une résidence étudiante de 180 logements.

2016

LIVRAISON D'EURALILLE (LILLE)

Cet ensemble à vocation mixte de 25 800 m² SHON, certifié HQE® et labellisé BBC, se composera de bureaux, de commerces et de logements en accession à la propriété.

2017

LIVRAISON DE L'ÉCOQUARTIER DE MONT-SAINT- AIGNAN (ROUEN)

Composé d'environ 180 logements répartis au sein de 10 bâtiments de formes et hauteurs variées, l'écoquartier sera parfaitement intégré dans son environnement.

2017

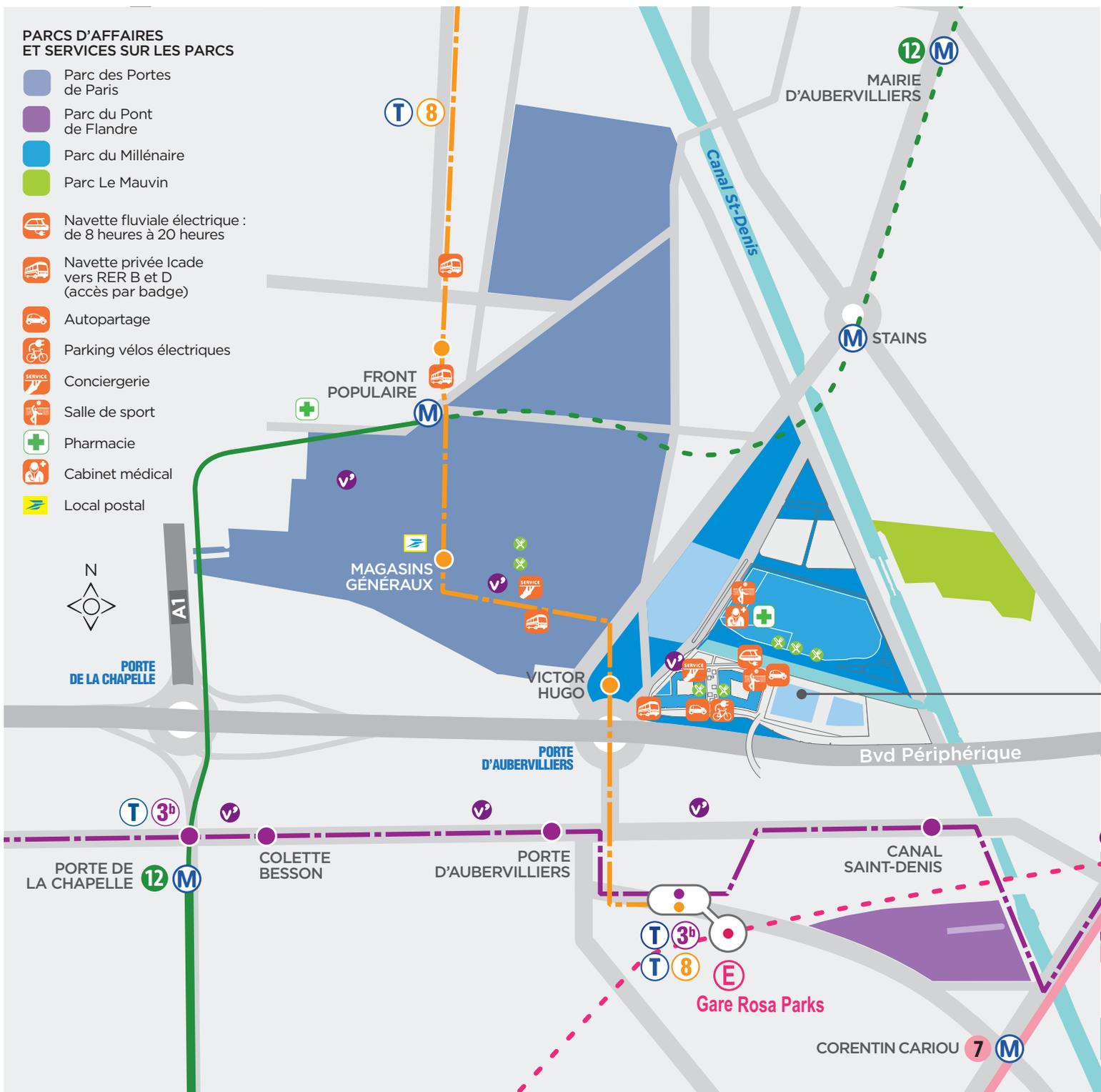


LIVRAISON DE L'ÎLOT A3 DE LA CONFLUENCE (LYON)

L'organisation du site de 26 400 m², composé de logements, bureaux et commerces, a été pensée pour offrir une réponse bioclimatique à chacun de ses usages.

PARCS D'AFFAIRES ET SERVICES SUR LES PARCS

-  Parc des Portes de Paris
-  Parc du Pont de Flandre
-  Parc du Millénaire
-  Parc Le Mauvin
-  Navette fluviale électrique : de 8 heures à 20 heures
-  Navette privée Icade vers RER B et D (accès par badge)
-  Autopartage
-  Parking vélos électriques
-  Conciergerie
-  Salle de sport
-  Pharmacie
-  Cabinet médical
-  Local postal



UNE NOUVELLE CENTRALITÉ URBAINE

Mixité

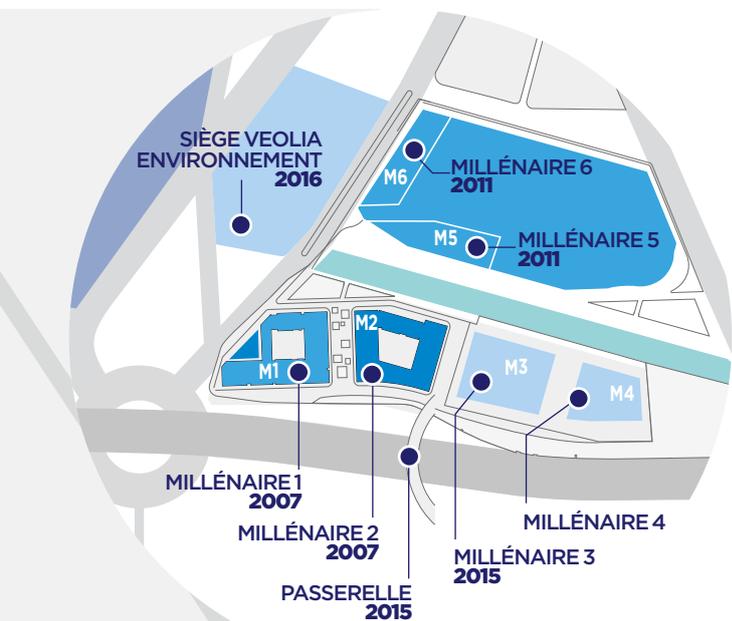
Reliant Paris à Aubervilliers, Le Millénaire, les Portes de Paris et le Pont de Flandre dessinent un nouveau pôle urbain, dont le développement se poursuit en mixant bureaux, commerces (dont les 140 magasins et restaurants du centre commercial du Millénaire) et équipements publics. Les bâtiments du Millénaire 3 et 4 viendront compléter l'ensemble en 2015, suivis du siège de Veolia Environnement en 2016.

Urbanité

Construire un quartier, c'est le doter d'un cadre de vie agréable, connecté et sécurisé. Icade puise dans son expérience d'accompagnateur des grandes métropoles pour offrir de nombreux services : conciergerie, crèches, salles de sport, restauration, etc. Les quartiers développés par Icade sont des lieux de travail tout comme de vie en communauté, favorisant le bien-être de chacun.

Accessibilité

Le Nord-Est parisien bénéficie aujourd'hui d'une desserte par bus, métro (lignes 7 et 12), tramway (T3) et RER (B et D). En complément, Icade a mis en place des solutions de transport doux, alternatif et innovant : navettes fluviales électriques, autopartage, covoiturage... L'extension de la ligne 12 (2017), l'arrivée du RER E (2015) et du tramway T8 (2020) vont encore renforcer cette vocation de "hub" au sein du Grand Paris.



TRANSPORTS ET DESSERTES

-  Station Vélib'
-  Tramway
-  Métro
-  Réseau express régional (RER)



Antoine FRÉROT,
Président-directeur général
de Veolia Environnement.

— Pourquoi Veolia Environnement s'est-il doté d'un nouveau siège social ?

Pour des raisons liées à l'histoire du Groupe, les sièges étaient dispersés. Pour des raisons stratégiques, nous avons souhaité anticiper le regroupement de nos trois métiers sur un seul site. Ce site commun, symbole de notre identité et de nos valeurs, a donc vocation à rassembler 2 000 de nos collaborateurs pour plus d'efficacité, de cohérence et de partage. C'est également un enjeu d'image et de visibilité pour notre Groupe.

— Sur quels critères s'est fondé le choix de s'implanter au parc du Millénaire, à Aubervilliers ?

En premier lieu, Aubervilliers s'est imposé comme étant le plus en phase avec nos attentes en termes d'accessibilité pour nos salariés. Nous suivons d'ailleurs de près l'avancement des travaux des nouveaux transports en commun qui desserviront notre siège,

UN SIÈGE SOCIAL À L'IMAGE DE L'EXCELLENCE

et nous avons pu constater qu'ils tiendront leurs promesses lors de notre arrivée, en 2016. À cela s'ajoute la proximité avec les grands axes autoroutiers et l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, ainsi que les gares du Nord et de l'Est, qui sont des atouts essentiels pour un grand groupe international comme le nôtre. Enfin, la qualité du projet et les services du parc du Millénaire ont été déterminants. Quittant des sièges parisiens, nous voulions un quartier vivant, empreint de mixité, où nos collaborateurs trouveraient le bien-être nécessaire à leur épanouissement professionnel.

— Quels sont les atouts de ce nouveau pôle urbain dans l'ensemble du Grand Paris ?

Stratégiquement, c'est un territoire qui compte. Nous l'avons vu avec les autres entreprises et administrations qui se sont installées au-delà du périphérique. C'est le reflet de l'attractivité du Nord-Est parisien, qui cumule les avantages d'un prix abordable, des mètres carrés nécessaires pour de très grands projets et d'un emplacement au cœur du développement du Grand Paris. La cohabitation des bureaux, des commerces et des logements est un atout indéniable pour ce quartier – économiquement, socialement ou culturellement – et pour les ambitions que se fixent les pouvoirs publics avec le Grand Paris.

— Le futur siège sera une réalisation innovante sur

les plans environnemental, architectural et fonctionnel. En quoi cela reflète-t-il les valeurs de Veolia Environnement ?

D'un point de vue architectural, nous avons été sensibles à la forme en U du projet de l'architecte Dietmar Feichtinger ; c'est un lieu à la fois protecteur, accueillant, avec son grand jardin intérieur, et ouvert sur l'avenue, urbain et convivial. Ces deux composantes illustrent bien les valeurs de notre Groupe, qui sont la responsabilité, la solidarité et le respect. De même, la transparence du bâtiment, son dialogue architectural avec son environnement immédiat et ses performances environnementales sont en adéquation avec notre ambition d'exemplarité. La présence de l'eau, avec le canal qui vient border notre siège, en est un symbole supplémentaire, puisque la gestion de l'eau est l'un des métiers historiques de Veolia Environnement.

— Comment qualifieriez-vous l'accompagnement apporté par Icade dans ce projet ?

C'est une opération clés en main fondée sur une relation de confiance. Les expertises diverses d'Icade nous ont permis de dialoguer avec un seul et même intervenant à toutes les étapes du projet, que ce soit lors des études de faisabilité, de l'étape concours pour la désignation du maître d'œuvre ou de la conduite du chantier. C'est très rassurant et confortable d'avoir en face de nous un acteur engagé et à l'écoute de notre projet et de ses évolutions. ☒



LE PARC DU MILLÉNAIRE, AUBERVILLIERS-PARIS

TENIR COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

— Par son architecture paysagère, ses performances environnementales, sa connexion aux réseaux de transports en commun, le parc du Millénaire conjugue développement durable et haute

qualité urbaine. Et ce, à toutes les étapes du projet: par exemple, afin de minimiser les nuisances, le canal Saint-Denis est utilisé pour évacuer les terres excavées par voie fluviale. ✕

FAIRE VIVRE L'INNOVATION

En 2013, l'innovation a été le fil rouge des activités de l'entreprise. Imaginer de nouveaux produits ou services, inventer des solutions immobilières, revisiter les standards de la relation client...

Pour anticiper les besoins des acteurs de la ville, les équipes d'Icade ont su conjuguer écoute et créativité, audace et performance.



LA CONFLUENCE, LYON

ACCOMPAGNER LES VILLES DANS LEUR DÉVELOPPEMENT

— Avec le projet La Confluence, Lyon invente la ville de demain. L'ensemble de logements, bureaux et commerces construit par Icade dans l'îlot A3 privilégie la mixité sociale et la convivialité.

Sa conception bioclimatique et un système avancé de pilotage des consommations d'énergie feront également de ce quartier un prototype de la ville zéro carbone, sobre et "intelligente". ✕

LES CERCLES OSMOSE

AMÉLIORER LA RELATION CLIENT

— Depuis 2010, les cercles Osmose permettent à des collaborateurs de différents métiers d'échanger, au sein d'Icade, leurs expériences d'un "univers client", d'un produit ou d'un territoire. Objectif: mieux comprendre les clients pour leur apporter des réponses toujours plus pertinentes. Cette transversalité a été renforcée avec la création d'un comité Grands Comptes et commercialisation et de la direction Grands Comptes, Relations institutionnelles et de la Communication (DGC&CO). ✕



TOUR EQHO, LA DÉFENSE

OFFRIR DE NOUVEAUX SERVICES

— Au cœur du premier quartier d'affaires européen, la réhabilitation de la tour Eqho a transfiguré cet édifice emblématique du *skyline* de La Défense. Véritable "ville dans la ville", l'immeuble, à l'architecture lumineuse, rassemble sur un mode vertical tous les services d'un campus – espaces de bureaux, *business center*, auditorium, restaurants, salle de sport, conciergerie, etc. ☒



AUTOPARTAGE

PROMOUVOIR LES MODES DE TRANSPORT DOUX

— C'est une première en France. À Strasbourg, et à Lyon, en association avec des constructeurs de voitures électriques, Icade propose des services de véhicules en autopartage

intégrés à ses programmes résidentiels en centre-ville. Une manière inédite d'enrichir l'offre de services aux habitants tout en accompagnant la mutation des mobilités urbaines. ☒

— Dans un monde qui change de plus en plus vite, accompagner le développement des grandes métropoles exige une vision d'ensemble des enjeux urbains, soutenue par une capacité d'anticipation concrète des évolutions de la ville. La diversité et la complémentarité de ses savoir-faire placent Icade au carrefour de ces problématiques, pour y être force de proposition. En témoignent des projets immobiliers, des architectures, des solutions urbaines, des services aux personnes, qui intègrent, avec un temps d'avance, les dimensions de la ville durable: performance économique,

environnementale et sociétale, à travers la qualité du vivre ensemble. La création, en 2013, de la commission Innovation au sein du comité de coordination reflète la volonté au plus haut niveau managérial d'inscrire cette recherche de performance globale au cœur de chaque décision stratégique. Elle s'appuie sur une organisation, des méthodes et des outils – tels que les cercles Osmose – qui facilitent l'émergence, puis l'essaimage des innovations. ☒



RECONVERSION URBAINE

CONSTRUIRE DES BÂTIMENTS COMPLEXES ET INNOVANTS

— Innover, c'est aussi détourner les contraintes existantes pour les transformer en atouts. À Strasbourg, il a fallu faire appel à des solutions de construction inédites pour métamorphoser l'ancien entrepôt portuaire Seegmuller en complexe moderne de bureaux et logements, les Dock's (*photo*). De même, à Paris, avec l'immeuble-pont de la ZAC Paris Rive Gauche ou le projet mixte Garance, réalisations sans équivalent en Europe. ☒

THINK TANK ALTER'ÉGALES

ENCOURAGER LA RÉFLEXION

— Alter'égaales est le réseau des femmes cadres du groupe Caisse des Dépôts en France. Leur objectif: agir pour renforcer le rôle des femmes dans l'entreprise et valoriser leur place dans la société. Source

d'innovations, Alter'égaales est à l'origine de plusieurs think tanks sur le viager, l'espace de travail et le logement. ☒

— LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

— **Accompagner le vieillissement actif des seniors passe par une approche résolument nouvelle de l'habitat**, qui conduit à repenser non seulement le logement, mais aussi son intégration au sein d'un environnement. Pour mieux répondre à l'évolution des modes de vie, Icade s'est dotée en 2007 d'un pôle de recherche sur le vieillissement et l'adaptation de la ville, et propose, avec ses partenaires, des solutions qui ont pour point commun de partir des usages. Évolutives en fonction des besoins de l'autonomie des seniors, les formules proposées par Icade sont situées au cœur des quartiers, à proximité immédiate des commerces, des services et des transports, afin de favoriser le maintien de liens

sociaux et intergénérationnels. Ainsi, avec BIHOME®, concept d'habitat partagé innovant, Icade facilite le maintien à domicile des personnes âgées grâce à la cohabitation des générations. Chaque logement se compose d'un appartement principal, auquel se greffe un second espace de vie disposant d'une entrée indépendante et de ses propres commodités. Le premier appartement BIHOME® a été inauguré en mars à Villeurbanne (Rhône). De nombreux programmes dans toute la France intègrent cette innovation, qui concilie solidarité et respect de l'intimité.

À Montaigu (Vendée), Icade s'est associée à la communauté de communes pour réaliser le projet Agora - primé

HAUTE QUALITÉ DU VIEILLISSEMENT

Si le XX^e siècle nous a fait cadeau de la longévité, le XXI^e siècle doit être celui de l'adaptation de nos sociétés à la vieillesse active. Icade y contribue en inventant des solutions de logement innovantes qui aident les aînés à garder toute leur place au sein de la communauté.

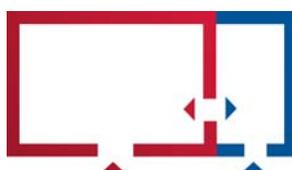
ZAC DES GRISETTES, MONTPELLIER

Ce complexe de
7 500 m² est situé
à proximité
du centre-ville.



en 2013 lors du concours "Vivre ensemble aujourd'hui et demain". Inspirée des principes de l'association hollandaise Humanitas, la résidence regroupe des logements sociaux, des appartements en accession et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), reliés les uns aux autres et bénéficiant de services intégrés. L'objectif est ici de permettre à chaque personne âgée de rester dans son cadre de vie, sécurisée et aidée au quotidien, dans un logement pouvant évoluer au fil des ans.

À Montpellier (Hérault), Icade a construit le pôle de services des Grisettes en partenariat avec MFR, ouvert en octobre dans l'écoquartier du même nom. À cinq minutes du centre-ville par le tramway, cet ensemble unique en France accueille, sur 7 500 m² et six niveaux, un Ehpad et une résidence locative adaptée, associés à une crèche d'entreprise, une maison de santé et un centre d'animation sociale. Un lieu de vie ouvert sur son quartier, conçu pour offrir à tous des services de qualité et proposer une alternative aux seniors amenés à quitter leur domicile. ☒



LE CONCEPT BIHOME[®], VILLEURBANNE

Deux espaces de vie mitoyens, avec deux entrées indépendantes, préservent l'intimité de chacun.

ÉDITION 2013

PRIX "VIVRE ENSEMBLE AUJOURD'HUI ET DEMAIN"



LES LAURÉATS 2013 du concours créé par Icade et Agevillage.com pour favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

— Avec l'allongement de l'espérance de vie, cinq générations sont appelées à se côtoyer. Afin de favoriser, au sein de la cité, une cohabitation harmonieuse entre les âges, Icade et Agevillage.com ont créé, en 2009, le prix "Vivre ensemble aujourd'hui et demain", avec le soutien du groupe

Caisse des Dépôts. Ce concours récompense, tous les deux ans, des réalisations exemplaires et des idées innovantes à "Haute Qualité du Vieillessement" (HQV) dans les domaines de l'immobilier (habitat individuel, logement collectif, établissements

d'accueil) et de l'immatériel (services, information, réseaux, etc.). Les lauréats 2013 ont reçu leur trophée le 19 novembre au Salon des maires et des collectivités locales, à Paris. ☒

Pour en savoir plus: www.prix-vivre-ensemble.fr

— Nouveaux concepts de logements, quartiers innovants: la démarche partenariale d'Icade est un formidable accélérateur de projets.

D'abord parce qu'elle prend en compte des enjeux de toutes les parties prenantes. Ensuite parce qu'elle intègre ces enjeux dans une vision globale qui dépasse les intérêts particuliers. C'est grâce à cette vision qu'un projet complexe comme l'immeuble Le Garance, à Paris, destiné à regrouper plusieurs activités, est devenu réalité. Face au défi de la ville durable, l'"ingénierie concourante" constitue un autre élément de réponse: maîtrise d'ouvrage et industriels collaborent pour anticiper les besoins et mettre en œuvre, le plus en amont possible dans la vie des projets, des solutions intégrant les technologies les plus pointues. Le partenariat signé en octobre entre Icade et Philips, leader mondial de l'éclairage, en est l'illustration incarnée. ☒

IMAGINER ENSEMBLE

Par définition, la ville se construit collectivement. C'est dans une démarche associant collectivités, professionnels et clients qu'il devient possible d'imaginer des projets urbains réellement innovants. Partenaire privilégié de tous ceux qui font la ville, Icade mobilise toute son expertise et sa créativité au service de la ville durable.

LE GARANCE, PARIS

Un immeuble multimodal bâti au-dessus d'un dépôt de bus de la RATP enterré.





“On peut parler de complémentarité de métiers, de volonté de créer ensemble de la valeur sur la chaîne économique.”

Benjamin AZOULAY,
Directeur général
de Philips Lighting.

**PHILIPS LIGHTING
ICADE**

UN PARTENARIAT INDUSTRIEL UNIQUE EN EUROPE

— Une association pour des applications concrètes

« L'éclairage représente 20 % de la consommation électrique. C'est donc un enjeu majeur de la transition énergétique. Par ailleurs, le monde de la lumière est en pleine mutation. Alors que s'expriment de nouveaux besoins chez les consommateurs, les révolutions techniques de la LED et de la connectivité ouvrent un immense champ à l'innovation. Au-delà de l'éclairage, la lumière devient un acteur clé du bien-être, de la santé, de la sécurité et, ne l'oublions pas, un créateur d'ambiances et d'expériences. Le protocole de partenariat avec Icade est la suite logique d'une série de rencontres et de projets où nous avons appris à travailler

ensemble, reconnu le savoir-faire de chacun et vérifié l'existence d'une culture, de valeurs communes. Avec ce rapprochement entre industriel et maîtrise d'ouvrage, nous nous donnons les moyens d'incorporer l'innovation très en amont dans la conception d'un bâtiment ou d'un espace public ou privé. Et ce, afin de prendre en compte le bénéficiaire utilisateur dès l'origine. Cette approche a déjà trouvé des illustrations concrètes. La rénovation de la tour Eqho – le campus vertical – à La Défense (92), la construction en cours de l'écoquartier du parc des Closbilles à Cergy (95), celle du nouvel hôpital d'Orléans (45) sont trois exemples de projets différents où des nouvelles solutions d'éclairage

permettent de conjuguer performance énergétique et qualité de vie.

— L'émergence d'une conscience de la lumière

Pour aller plus loin, nous avons créé avec Icade quatre groupes de travail autour des grands enjeux de la ville de demain : le logement résidentiel, la santé et le médico-social, les parcs d'affaires, les espaces de bureaux. On peut parler de complémentarité de métiers, de volonté de créer ensemble de la valeur sur la chaîne économique. Avant tout, nous souhaitons à travers ce partenariat faire naître plus de conscience sur le potentiel de la lumière. Permettre à tous de bénéficier du meilleur de l'innovation dans ce domaine, c'est aussi rendre la ville plus belle, humaine, attractive et durable. » ✕



“Avec Icade, nous avons travaillé non pas face à face, mais côte à côte.”

Rémi FEREDJ,
Directeur du département
Valorisation immobilière,
achats et logistique
de la RATP.

**PROJET LE GARANCE
PARIS**

UN MODÈLE DE MIXITÉ URBAINE

— « Bâtir un immeuble sur un autre immeuble, superposer des fonctions, mettre en concurrence des architectures possibles, c'est redonner vie à la ville. Une ville qui se construit en détruisant n'a plus d'épaisseur. Avec le Garance, imaginé par la RATP, l'outil industriel – le dépôt d'autobus de la rue de Lagny, dans le 20^e arrondissement – reste attaché au quartier. En accueillant aussi des bureaux, une crèche et un collège, nous nous ouvrons en même temps sur l'avenir. Pour mener à bien

ce projet urbain très complexe, il a fallu rassembler les savoir-faire en ingénierie immobilière de la RATP, habituellement séparés : des savoir-faire non seulement techniques, mais aussi juridiques, financiers, de maîtrise d'ouvrage sur domaine public. Nous avons dû également surmonter beaucoup d'obstacles administratifs. Avec Icade, y compris dans les moments difficiles, nous avons travaillé non pas face à face, mais côte à côte, pour trouver ensemble les solutions et donner vie au projet.

Plus que sur un simple partenaire, nous avons pu compter sur le professionnalisme d'un véritable “transformateur” de projet urbain”. » ✕

UNE NOUVELLE RELATION CLIENT



Rémi LEMAY, Responsable Grands Comptes au sein de la direction Grands Comptes, Relations institutionnelles et de la Communication (DGC&CO).

Jérôme KLEIN, Directeur commercial, Foncière tertiaire.

Philippe VILLERET, Directeur commercial, parcs et territoires.

— **Quelle est la valeur ajoutée du Grand Icade pour ses clients ?**

Jérôme Klein : Du fait de la complémentarité de nos parcs d'affaires idéalement placés dans le Grand Paris, nos clients existants ou futurs vont pouvoir opérer les meilleurs arbitrages géographiques et adapter leurs implantations à l'évolution de leurs besoins.

Philippe Villeret : L'étendue et la diversité de notre patrimoine, la palette de nos solutions permettent en effet de répondre à tous les types de demandes sur le territoire francilien.

— **Quelle est votre conception de la relation client ?**

Rémi Lemay : Nous avons adopté en 2013 une articulation étroite entre la direction Grands Comptes, Relations institutionnelles

et de la Communication (DGC&CO) et la direction commerciale d'Icade, avec pour objectif l'amélioration de notre relation client. La qualité de la relation tissée entre le senior banker et le client est fondée sur la confiance et la confidentialité. Il est essentiel que cette transparence et une circulation fluide de l'information s'établissent dans les deux sens. En tant que Responsable Grands Comptes, mon rôle est d'être à l'écoute des besoins de mes clients en amont, pendant et après l'exécution de l'opération, en transversalité avec les opérationnels en interne. C'est une mission qui permet de proposer la meilleure offre et la solution optimale, et de mettre en face de nos clients les bonnes compétences et expertises au bon moment.

— **Qu'implique ce changement d'échelle en termes de démarche commerciale ?**

P. V. : La direction commerciale a été réorganisée de façon à focaliser son action sur l'écoute du marché et la relation client. Parallèlement, la segmentation des équipes vise à renforcer l'ancrage dans les territoires. L'objectif est aussi de mieux coordonner notre action avec celle de nos prescripteurs, en fournissant à ces brokers les outils adaptés pour travailler à nos côtés.

J. K. : Cela s'accompagne d'une plus forte transversalité au sein d'Icade : chaque commercial travaille en liaison étroite avec un asset manager, pour faire par exemple des projections de développement, et avec un property manager concernant les problématiques d'exploitation des immeubles.

— **Quelles sont vos priorités pour 2014 ?**

R. L. : Les résultats de 2013 nous rendent optimistes, mais réalistes pour 2014. Cette année, notre priorité sera d'aider la direction commerciale à atteindre ses objectifs, comme la réduction de la vacance, et de rendre possible le développement de nouveaux projets immobiliers, dont la relation est subordonnée à la recherche d'un locataire ou d'un investisseur. ⊗

COCONSTRUIRE LA SOLUTION ADAPTÉE

— Quel est votre mode de collaboration avec Icade ?

Icade propose des offres immobilières variées et des solutions d'investissement à des grands comptes comme AXA France. Encore faut-il savoir les porter et les articuler pour coconstruire la solution adaptée. En effet, nous partageons avec Icade une même vision du partenariat : nous sommes persuadés que la coordination des équipes issues des deux entreprises est la garantie de la bonne réalisation des opérations. Et pour cela, nous nous appuyons sur nos directeurs Grands Comptes.

— Quel est le rôle du directeur Grands Comptes chez AXA France et chez Icade ?

Le directeur Grands Comptes, ou senior banker, s'attache à comprendre la stratégie de son partenaire. Il identifie avec lui les territoires de coopération, dans le cadre d'une relation gagnant/gagnant de long terme, en France comme à l'international. Il supervise ensuite la mise en œuvre de ces coopérations et leur bon fonctionnement sur les plans juridique, financier et opérationnel en fédérant les énergies et les expertises. Il



“La coordination des équipes est la garantie de la bonne réalisation des opérations.”

Henri GURS,
Directeur des Partenariats
et Grands Comptes d'AXA France.

constitue un point d'entrée essentiel, y compris pour répondre à des demandes ponctuelles hors accords établis. Dans le cadre de notre collaboration avec Icade, les directeurs Grands Comptes sont en liaison étroite avec les directions générales des deux parties et s'assurent de leurs bonnes relations en organisant des points réguliers.

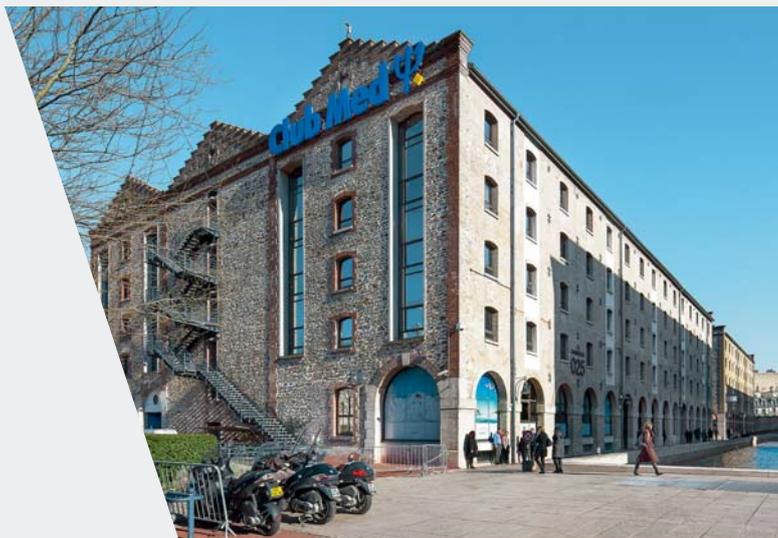
— Quel intérêt cette fonction présente-t-elle pour Icade ?

Le directeur Grands Comptes chez AXA France, grâce à sa connaissance du monde économique, peut représenter Icade auprès d'institutions publiques ou non et créer les conditions du business de demain. Ambassadeur d'Icade, il est un élément clé de la compréhension des évolutions du monde de l'immobilier, permettant à Icade d'accompagner ses marchés et de s'y développer. ☒



LE SIÈGE SOCIAL
D'AXA FRANCE
à Paris-La Défense-
Nanterre.

ÉVOLUER DANS UN RESPECT MUTUEL



“La direction voulait emménager dans un quartier en devenir, en lien avec la culture du Club et sa capacité à être pionnier.”

Sophie BARRAULT LE FOUR,
Directeur du Patrimoine de Club Med.

— **En quelle année et comment le Club Méditerranée est-il arrivé au parc du Pont de Flandre ?**

Nous avons déménagé du quartier de la Bourse au parc du Pont de Flandre en 1996. Serge Trigano, président du Club Méditerranée à cette période, avait eu un coup de cœur pour l'architecture atypique et le charme du site, témoin d'une époque, et voulait emménager dans un quartier en devenir, en lien avec la culture du Club et sa capacité à être pionnier. L'ensemble de la zone était alors en locaux d'activités et une partie a pu être classée en bureaux.

— **Quel regard portez-vous sur la décennie écoulée ?**

De nouveaux immeubles ont été construits sur le parc, notamment le tribunal d'instance, le bâtiment O28 a été complètement rénové. Le quartier a évolué positivement avec l'ouverture du parc du Millénaire, auquel on accède par navettes fluviales, même si l'on peut regretter l'absence de certains types de commerces. Plus récemment, l'arrivée de nouveaux transports en commun, avec l'implantation du tramway et la gare Rosa Park (encore en construction), renforce l'accessibilité.

— **Quelles relations entretenez-vous avec Icade, avec qui vous avez renouvelé votre bail ?**

Une relation de confiance et d'écoute des contraintes respectives. Icade a réalisé des travaux importants après le renouvellement du bail, en 2008, pour moderniser

les bureaux que nous louons, notamment en matière de consommation énergétique. Le développement durable est l'une de nos préoccupations communes. Par ailleurs, Icade a su s'adapter pour répondre régulièrement à l'évolution, en plus ou en moins, des surfaces qui nous étaient nécessaires.

— **Que diriez-vous à une entreprise qui souhaiterait s'installer sur le parc Pont de Flandre ?**

Je lui conseillerais de venir profiter de l'amélioration des transports en commun, maintenant que les nuisances les plus importantes sont derrière nous ! L'agrément du parc, avec le bassin et les pelouses, la proximité du parc de la Villette (nous avons des sportifs qui vont y courir à la pause déjeuner !), la présence d'une salle de sport et d'une crèche sont des atouts réels. J'attirerais également son attention sur la souplesse en matière de surfaces disponibles que représentent des locaux loués intégrés dans une zone plus globale. L'implantation de nouvelles entreprises ne peut que contribuer à l'amélioration de la qualité des commerces du quartier comme de l'environnement, ce dont nous profiterons aussi. ☒

MAINTENIR UN DIALOGUE PERMANENT

— Qu'est-ce qui a poussé une grande administration comme l'Agence régionale de santé (ARS) à installer son siège social au Millénaire 1 et 2 ?

La création des Agences régionales de santé par la loi Hôpital, patients, santé, territoires, en 2010, répondait à une logique d'efficacité et de simplification de l'administration de la santé, avec la nécessité de regrouper par région, en une seule entité, les services de l'État et de l'Assurance maladie chargés des politiques de santé: ARH, CRAM, DDASS, DRASS, GRSP, URCAM*, etc. Le Millénaire 1 et 2 (*photo, siège de l'ARS*) correspondait en tout point aux attentes que nous avons de notre maison commune, unifiée et simplifiée, permettant une meilleure coordination entre nos services et nos partenaires. Ainsi, notre emménagement a été la première opération d'envergure du schéma prévisionnel de stratégie immobilière (SPSI) régional visant à rationaliser les occupations immobilières de l'État. L'adresse parisienne, la qualité architecturale et environnementale du bâtiment, les services proposés par Icade à nos collaborateurs ainsi que l'accessibilité du site ont également été des accélérateurs dans notre décision de choisir le Millénaire 1 et 2 pour rassembler nos 600 collaborateurs.



“Le parc du Millénaire correspondait en tout point aux attentes que nous avons de notre maison commune, unifiée et simplifiée.”

Claude ÉVIN,
Directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) Ile-de-France.

— Comment qualifieriez-vous vos relations avec Icade, avec qui vous venez de renouveler votre bail pour neuf ans ?

Étant situés dans le même immeuble que le siège d'Icade, nos relations sont celles de bons voisins, fondées sur un dialogue permanent, et sont de plus en plus constructives au fil des années. Nous avons été les témoins, depuis nos fenêtres, de l'arrivée des nouveaux transports et de l'avancée des travaux menés par Icade sur le parc du Millénaire, comme le centre commercial, la mise en place de navettes fluviales ou encore l'installation d'entreprises et d'administrations prestigieuses. Cela nous conforte dans notre choix d'origine et nous donne confiance dans l'avenir de ce quartier. ☒

**Agence régionale de l'hospitalisation; Caisse régionale d'assurance maladie; Direction départementale des affaires sanitaires et sociales; Direction régionale des affaires sanitaires et sociales; Groupement régional de santé publique; Union régionale des caisses d'assurance maladie.*



UNE DÉMARCHÉ EN FAVEUR DE LA QUALITÉ

Certifications environnementales, référentiels qualité : Icade est un acteur engagé de l'immobilier durable, avec une exigence d'exemplarité dans toutes ses activités.

— **Pionnière : en 2005, Icade était déjà à l'origine de la première certification Haute Qualité Environnementale (HQE®) dans l'immobilier tertiaire privé avec le bâtiment 270 du parc des Portes de Paris.**

Les différentes certifications environnementales portées par Certivéa concernent chacune des trois grandes étapes d'une opération immobilière - l'aménagement, la construction et l'exploitation - pour contribuer à une ville durable sur tout le cycle de vie des projets.

Icade est engagée à la fois en tant que contributeur à l'élaboration des référentiels, opérateur pilote des nouvelles certifications et bénéficiaire des premières certifications pour chacune des trois catégories.

Cinq exemples illustrent les actions de l'entreprise dans ce domaine en 2013 :

— Icade a participé au groupe de travail ayant élaboré le nouveau référentiel HQE® exploitation V2, tout en faisant migrer ses opérations déjà sous certification HQE® Exploitation de la version initiale à cette nouvelle version dans le cadre d'un système de management général (SMG) ;

— Icade possède 10 parcs d'activité certifiés ISO 14001, représentant 195 bâtiments et plus de 1 150 000 m² ;

— Icade a renouvelé en 2013 pour les trois ans à venir sa certification NF HQE® pour toute sa production en promotion immobilière sur le territoire français ;

— Icade est le seul acteur à avoir atteint depuis octobre 2013 la phase 5 de la certification HQE® Aménagement pour son opération du parc des Closbilles, à Cergy, ce qui correspond à la phase de mise en œuvre ;

— Icade est le premier promoteur à obtenir le label "Bâtiment biosourcé" sur un lot de 29 maisons, attestant de l'utilisation de matériaux issus de la biomasse.

ENGAGEMENTS 2014

Icade confirme sa volonté d'accompagner tous ses projets tertiaires à venir de la certification HQE® en visant un passeport HQE® Excellent (dans 50 % des cas environ avec une deuxième certification de type BREEAM®), pilotée via un SMG par la Foncière et par la Promotion.

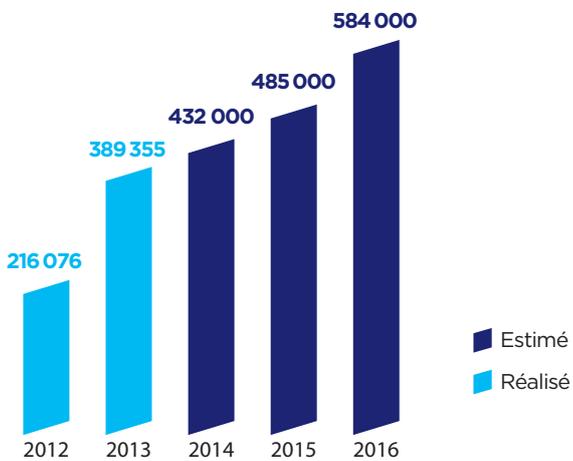
Après avoir déjà certifié plus de 24 000 logements et avoir généralisé la certification NF Logement à toute sa production, Icade s'engage à obtenir des certifications environnementales - Habitat & Environnement (H&E) ou NF Logement HQE® - sur plus de 60 % de ses ordres de service en promotion logement à partir de 2014. ✕



PYRAMIDES D'ARGENT POUR ICADE

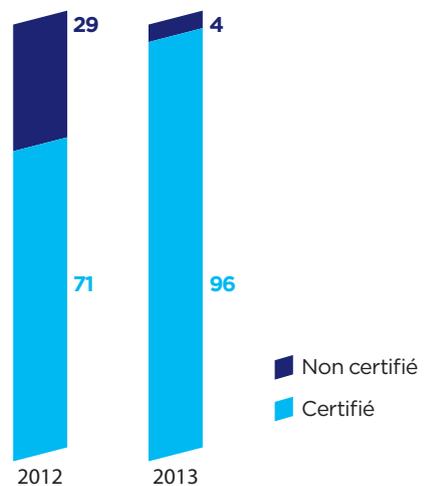
Icade a remporté neuf Pyramides au concours annuel de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes immobiliers. Quatre Grands Prix régionaux, un prix de l'Immobilier d'entreprise, un prix EDF Bleu Ciel pour les performances environnementales et énergétiques, deux prix GrDF pour l'innovation au service de la performance énergétique et économique et un prix de l'Esthétique immobilière. ☒

ÉVOLUTION DES SURFACES D'IMMEUBLES TERTIAIRES D'ICADE CERTIFIÉS HQE® (EN M²)



ÉVOLUTION DE LA CERTIFICATION NF LOGEMENT (EN %)

En 2013, l'engagement de certification de l'ensemble de la production de logements d'Icade est quasiment atteint.



— LE MODÈLE URBAIN AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

— Avec **59 établissements de santé implantés sur tout le territoire**, représentant un patrimoine de 1,9 milliard d'euros, Icade Santé est la première foncière santé en France. Icade Santé réalise des investissements dans les murs de cliniques (médecine, chirurgie, obstétrique, soins de suite et de réadaptation, psychiatrie) dans le cadre de partenariats avec les locataires exploitants qu'elle accompagne dans leurs projets de développement. Son expérience dans le secteur de la santé, la reconnaissance de son savoir-faire, la solidité de son actionariat donnent à Icade

Santé la capacité d'investir dans des actifs de qualité. En témoignent les succès des augmentations de capital opérées par Icade Santé depuis 2012 auprès d'investisseurs institutionnels de premier rang. La dernière en date, en mai 2013, a contribué à financer les nouveaux investissements de l'année: près de 130 millions d'euros ont été consacrés à l'acquisition de nouveaux établissements, et 30 millions d'euros à des travaux dans les cliniques déjà en portefeuille. Au 31 décembre 2013, Icade Santé est détenue par Icade à hauteur de 57 %.

ANTICIPER LES BESOINS EN SANTÉ DE LA SOCIÉTÉ

Leader de l'investissement dans les murs de cliniques privées, Icade Santé se distingue par une politique partenariale et une culture de l'innovation qui en fait un acteur incontournable de la modernisation de l'offre de soins française.

CENTRE CLINICAL, SOYAUX (16)

Cette clinique de 24 000 m²
a accueilli 27 000 patients
en 2013.



UN PARTENARIAT SOLIDE

Le leadership d'Icade Santé dans son secteur s'appuie notamment sur des partenariats avec les exploitants des cliniques, locataires des immeubles. Répondre à une demande croissante d'externalisation de l'immobilier détenu par ses partenaires exploitants, les aider à moderniser leurs établissements ou à développer leurs activités sont des facteurs clés du succès des investissements réalisés. Les équipes d'Icade Santé apportent une expertise qui va de la maîtrise de l'investissement immobilier à l'analyse de l'activité des exploitants, jusqu'à la connaissance des tutelles sanitaires.

INVESTIR POUR DEMAIN

En investissant à leurs côtés, Icade Santé permet aux acteurs de la santé de renforcer leur offre de soins et d'optimiser leur modèle économique, et participe en même temps à la transformation plus globale du secteur. L'adaptation du parc d'établissements aux besoins des territoires, le développement des soins ambulatoires sont autant de sujets clés pour lesquels Icade Santé met en œuvre des réponses innovantes, en phase avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain. ✕



ACCOMPAGNER L'ESSOR D'UNE FONCIÈRE SANTÉ

En mai 2013, Icade Santé a procédé à une nouvelle augmentation de capital de 110 millions d'euros souscrite par Sogecap (groupe Société Générale) au travers d'un OPCI*. Une nouvelle étape de croissance, qui témoigne de la solidité du modèle économique d'Icade Santé.



Éric JOSEPH,
Directeur
des Investissements
de Sogecap.

une stratégie de recherche de rendement. Sur ce plan, la santé apparaît comme un secteur encore préservé, dans un contexte général de bas taux d'intérêt. Cependant, il s'agit pour nous d'un investissement de long terme. Nous sommes là pour accompagner Icade Santé dans le développement d'un pôle appelé à jouer un rôle de plus en plus important. Sogecap participera aux augmentations de capital qui pourront avoir lieu dans l'avenir, l'objectif étant de maintenir notre part autour de 10 %.

— Qu'est-ce qui vous a amené à participer à l'ouverture du capital d'Icade Santé ?

Nous souhaitons investir dans le secteur de la santé, où nous n'étions pas encore présents faute d'opportunités intéressantes. Le partenariat avec Icade Santé présentait deux aspects particulièrement séduisants : la possibilité de rejoindre une forme de "Club Deal" avec des investisseurs que nous connaissions bien ; et des gérants d'actifs qui nous ont convaincus quant à leur savoir-faire et à leur capacité à générer de la valeur par leur manière d'aborder ce marché.

— S'agissait-il de vous diversifier ou d'investir dans des actifs à fort potentiel ?

Cet investissement est un élément de diversification, qui s'inscrit en même temps dans

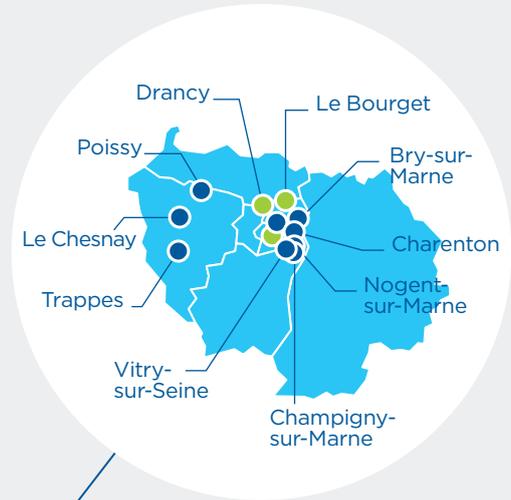
— Quels sont, à vos yeux, les atouts d'Icade Santé sur son marché ?

La santé exige un savoir-faire spécifique et pointu. Icade fait partie des rares acteurs en France à posséder cette expertise. Elle l'exerce sur un marché qui va exploser du fait de l'évolution de la pyramide des âges : le *papy-boom* génère d'énormes besoins auxquels il faut répondre, tout en rationalisant les modes de gestion si l'on veut contenir les coûts de la santé pour la société. ✕

*Organisme de placement collectif en immobilier.

LES ATOUTS D'ICADE SANTÉ

— La diversification de son portefeuille d'actifs santé, géographiquement et par exploitant, permet à Icade Santé une meilleure gestion des risques. Les établissements d'Icade Santé sont notamment localisés dans les bassins de population les plus dynamiques, comme la façade atlantique, l'Île-de-France, le Sud-Ouest et le Sud. ☒



59
établissements

10
partenaires exploitants

1,9 Md€
valeur hors droits

130 M€
de loyers annualisés

6,9 %
de rendement net
hors droits

Plus de **9** ans
de durée de vie moyenne
résiduelle des baux

- 47 CLINIQUES MCO⁽¹⁾ ACQUISES
- 12 CENTRES SSR⁽²⁾ ET ESM⁽³⁾ ACQUIS

(1) Médecine, chirurgie, obstétrique.
(2) Soins de suite et de réadaptation.
(3) Établissement de santé mentale.



UNE VISION PARTAGÉE

“Nous souhaitons aujourd’hui consolider nos relations autour d’autres projets de croissance externe.”

Damien MICHON,
Président-directeur général de Ramsay Santé.

— Le partenariat entre Ramsay Santé et Icade Santé s’est noué à l’occasion d’une opération complexe: la reprise de la Clinique de l’Union, établissement privé de près de 500 lits dans l’agglomération toulousaine. L’objectif était pour nous de trouver un partenaire reconnu, stable, capable d’assurer l’acquisition du patrimoine immobilier concomitamment à notre rachat des deux sociétés d’exploitation. Le montage était complexe par la nature des biens immobiliers (trois sociétés civiles immobilières, construction en propre et crédit-bail immobilier) et par la nécessité d’une transaction simultanée entre les vendeurs (plus de 100 praticiens), Icade Santé et Ramsay Santé.

La valeur ajoutée d’Icade Santé réside avant tout dans sa connaissance des établissements de santé, notamment privés, l’analyse prospective des enjeux et la fiabilité de la prise de décision. Nous souhaitons aujourd’hui consolider nos relations autour d’autres projets de croissance externe et, si besoin, solliciter Icade Santé pour des projets de restructurations ou d’agrandissements de nos cliniques. Une vision à moyen et long termes partagée est pour nous essentielle. ☒

MAI

ACQUISITION D’UN CENTRE DE DIALYSE

— Icade Santé acquiert les murs du Centre de néphrologie Les Fleurs à Ollioules (83), exploité par le groupe Médi-Partenaires pour un montant de 13 millions d’euros droits inclus. ☒

JUIN

UN NOUVEAU PARTENARIAT

— En achetant les murs de la Clinique de l’Union et du Centre SSR* Le Marquisat dans l’agglomération toulousaine, pour un montant de 39 millions d’euros droits inclus, Icade Santé engage un partenariat avec un nouvel exploitant: Ramsay Santé, filiale en France du groupe Ramsay Health Care, acteur international de l’hospitalisation privée. ☒

*Soins de suite et de réadaptation.



JUIN

ACQUISITION D’UN HÔPITAL PRIVÉ

— L’acquisition de l’Hôpital privé de la Loire à Saint-Étienne (42), géré par le groupe Générale de Santé, pour un montant de 58 millions d’euros droits inclus, renforce la position d’Icade Santé dans la Loire. ☒



OCTOBRE

SUCCÈS EN ILE-DE-FRANCE

— Confortant son partenariat avec le groupe Védici, Icade Santé acquiert les murs de la clinique Saint-Louis à Poissy (78) pour un montant de 18 millions d’euros droits inclus. ☒

DÉCEMBRE

UNE OPÉRATION EN DÉVELOPPEMENT

— Icade Santé a engagé un partenariat exclusif avec le groupe Courlancy pour un projet de construction d’une clinique de 450 lits et places à Reims Bezannes (51). ☒



LES ÉQUIPES

Bénéficier des compétences et de l'expérience essentielles au développement d'Icade.

— P. 46-51

LA GOUVERNANCE

Déterminer les orientations de l'activité de la société et veiller à leur mise en œuvre.

— P. 52-55

LES PERFORMANCES

Affirmer la puissance financière et la solidité du modèle d'Icade.

— P. 56-63



EXPERTISES ET PERFORMANCES

Assumer et défendre la position de leader
en poursuivant les efforts sans discontinuer.

AVEC SILIC, ICADE VOIT PLUS GRAND

L'année 2013 a vu la consolidation du modèle industriel et financier de l'ensemble Icade-Silic. De cette fusion est née la première foncière de bureaux en Europe, avec un patrimoine de 9,1 milliards d'euros d'actifs et plus de deux millions de mètres carrés de réserves foncières en Ile-de-France. L'offre et le positionnement d'Icade sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier en sont renforcés.



“L'intégration des équipes:
un enjeu largement anticipé.”

Corinne LEMOINE,
Directeur des Relations humaines d'Icade.

— **En quoi les richesses humaines de Silic et d'Icade sont-elles complémentaires?**

Outre la connaissance des patrimoines respectifs, la complémentarité vient du mixage d'une dominante plus financière chez Icade et davantage tournée vers la proximité client chez Silic. Mais les cultures étaient très proches: même activité, mêmes métiers, même passion et même forte implication des équipes.

— **Comment l'intégration des équipes de Silic a-t-elle été préparée?**

Elle a été anticipée dès mai 2013, ce qui a facilité l'arrivée des collaborateurs Silic et leur ancrage rapide au sein de la foncière tertiaire et des fonctions support. Le recul nous a permis de travailler sur une organisation simple et lisible, avec une réelle mixité des équipes à tous les niveaux. Parallèlement, l'évolution des statuts et du cadre social a fait l'objet d'un dialogue régulier avec les représentants du personnel d'Icade et de Silic-Socomie et de réunions régulières d'information avec les collaborateurs.

— **D'autres évolutions sont-elles à attendre en termes d'organisation?**

L'intégration est en cours et va se poursuivre via la participation à des réunions de travail, stages, séminaires d'équipes, et la réalisation de points réguliers. Certains ajustements sur le positionnement ou la compréhension des postes auront encore lieu dans les prochains mois. Deux moments forts sont inscrits dans l'agenda: le déménagement global d'ici fin mai et, en juillet, le déploiement du logiciel de gestion immobilière Altaix, qui achèvera d'homogénéiser nos pratiques. ☒

TERRITOIRES D'AVENIR



Caroline DELGADO-RODOZ,

Directeur Asset Management, Foncière tertiaire
parcs des Portes Nord de Paris.

« La diversité de nos parcs d'affaires permet de proposer aux entreprises une large gamme de loyers selon la localisation. Nous pouvons ainsi les accompagner aussi bien en phase de croissance que dans des périodes où elles ont besoin de davantage de flexibilité. Icade est d'autant mieux à même d'optimiser les stratégies immobilières des entreprises qu'il s'agit d'un propriétaire rassurant: l'entreprise est stable et gère ses actifs dans une vision d'avenir des territoires. »



Julien BERAUD,

Directeur Asset Management, Foncière tertiaire
bureaux et autres parcs.

« Entre Icade, foncière développeur, et Silic, propriétaire développeur, le rapprochement était naturel. Il a été facilité par la proximité des valeurs, la cohérence des métiers, la complémentarité des portefeuilles d'actifs. Le Grand Icade est désormais présent en Ile-de-France dans trois pôles de développement majeurs, stratégiquement situés par rapport aux dynamiques et aux réseaux du Grand Paris: l'axe Roissy-Plaine Commune au nord-est, La Défense-Nanterre à l'ouest et, au sud, le pôle Orly-Rungis, que prolongent Évry et Saclay. »



Xavier PERREAU,

Directeur Asset Management, Foncière tertiaire
Orly-Rungis et parcs Sud.

« La métropole du Grand Paris va décroiser les territoires franciliens. Une entreprise qui recherche une grande surface sera moins cantonnée à une seule partie du foncier et aura une approche beaucoup plus circulaire. Dans ce contexte, le Grand Icade devient incontournable. Aujourd'hui, tout le monde s'attend au redémarrage des grandes transactions qui avaient quasiment disparu en 2013. Les équipes d'asset management sont en ordre de bataille pour agir. »

DES EXPERTISES RENFORCÉES

— **Icade mobilise tous les métiers de l'immobilier. Grâce à la fusion avec la foncière Silic, Icade peut offrir à ses clients et partenaires des activités, une gamme de produits et des savoir-faire complémentaires.** Cela veut dire que pour proposer à ses clients plus que de l'immobilier, les différents projets d'Icade – bureaux, parcs d'affaires, logements, commerces, équipements publics – s'inscrivent dans une logique de mixité fonctionnelle, intergénérationnelle et sociale.

L'offre commerciale variée et les compétences des équipes présentes partout en France (7 directions territoriales) et sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier (développement, conception, maîtrise d'ouvrage, commercialisation et gestion administrative et technique) permettent à Icade d'être le partenaire privilégié et de confiance des acteurs publics et privés des territoires. ☒





CÉRÉMONIE DES VŒUX 2014 D'ICADE

Lors de cet événement qui s'est tenu le 9 janvier, à Paris, Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade, a pris la parole devant les collaborateurs.



LES DIRECTIONS TERRITORIALES

01 —
**RHÔNE-ALPES
AUVERGNE**
Directeur territorial:
Hervé Simon.



05 —
GRAND OUEST
Directeur territorial:
Jean-Michel Boussac⁽¹⁾.



06 —
GRAND EST
Directeur territorial:
Frank Nass⁽⁴⁾.

02 – SUD-OUEST
 Directeur territorial:
 Didier Beigbeder.



03 – ILE-DE-FRANCE
 Directeur territorial:
 Joseph Bocciarelli⁽²⁾.

04 – NORD NORMANDIE
 Directeur territorial:
 Antoine Marre⁽³⁾.



07 – MÉDITERRANÉE
 Directeur territorial:
 Jean-François
 Santi-Weil.



(1) (3) Voir page 4.

(2) Le 28 février 2014, Joseph Bocciarelli a quitté ses fonctions chez Icade.

(4) Le 1^{er} mars 2014, Frank Nass a été nommé directeur territorial du résidentiel en Ile-de-France.

LE COMITÉ EXÉCUTIF



Hervé MANET
En charge du pôle
Promotion.

Corinne LEMOINE
En charge des relations
humaines.

Nathalie PALLADITCHEFF
En charge des finances, du
juridique, de l'informatique
et du pôle Services
à l'immobilier.

Serge GRZYBOWSKI
Président-directeur
général d'Icade.



Marianne DE BATTISTI
En charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication.

Dominique BEGHIN
En charge du pôle Foncière tertiaire et de l'activité à l'international.

— LE COMITÉ EXÉCUTIF

Les six membres du comité exécutif (Comex) d'Icade, reconnus par le marché, mobilisent leurs expertises et mettent leur expérience au service du développement des territoires et d'Icade. Chaque semaine, ce comité se réunit pour traiter des questions relevant des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade.

— LE COMITÉ DE COORDINATION

Le comité de coordination est une instance transversale placée aux côtés du Comex. Cette instance de réflexion est un lieu d'échanges, de proposition et de partage d'information ascendante et descendante. Ce comité se réunit quatre fois par an et lors d'un séminaire annuel de deux jours.

— LE COMITÉ D'ENGAGEMENT

En charge d'examiner et de donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, ce comité se tient deux fois par mois.

— LE COMITÉ DES RISQUES, TAUX, TRÉSORERIE ET FINANCEMENTS

Une fois par mois, ce comité en charge du suivi des politiques de liquidité et du financement, des risques de marchés et placements se réunit pour coordonner également la gestion actif-passif de l'entreprise.

— LE COMITÉ DU SYSTÈME D'INFORMATION

Ce comité se rassemble au moins une fois par an pour arbitrer la pertinence des projets majeurs proposés par les différentes filiales et l'intégration de ces outils entre eux, afin d'avoir une vision globale et cohérente du système d'information.

— LE COMITÉ DE COMMERCIALISATION

Présidé par Serge Grzybowski, ce comité a pour mission de réunir, d'une manière bimensuelle et transversale, l'ensemble des lignes de métiers et la direction Grands Comptes d'Icade pour examiner les démarches engagées et les actions menées en fonction des publics cibles.

— LE COMITÉ DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ce comité a en charge d'orienter la politique de développement durable de l'entreprise, d'assurer sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Son rôle est de coordonner, d'orienter et de superviser les programmes d'action en matière de développement durable. Ce comité se concerte cinq fois par an.

— LE COMITÉ DES RESSOURCES HUMAINES

Se réunissant toutes les deux semaines sur les aspects ressources humaines au sein de l'entreprise, ce comité prend en charge le suivi des dossiers importants et l'information sur les mobilités en cours, les recrutements ainsi que la législation et les aspects juridiques, la formation et la mise en place et le suivi des procédures. ✕

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

**01 —
Benoît MAES**
Directeur financier
Groupe de
Groupama et
administrateur
indépendant.



**02 —
Nathalie GILLY**
Directeur
des Services
bancaires et fiduciaire
de la Caisse
des Dépôts.

**05 —
Benoît
FAURE-JARROSSON**
Analyste financier et
administrateur indépendant.



**06 —
Jean-Paul FAUGÈRE**
Président du conseil
d'administration
de CNP Assurances.



**10 —
Cécile DAUBIGNARD**
Directeur Stratégie
Groupe de Groupama
et administrateur
indépendant.

**07 —
Olivier
DE POULPIQUET**
Co-président de Morgan
Stanley Real Investing
et administrateur
indépendant.



**08 —
Olivier MAREUSE**
Directeur des Finances
de la Caisse des Dépôts.



**09 —
Marie-Christine LAMBERT**
Directeur financier adjoint
du groupe Orange et administrateur
indépendant.



02



03



04

03 — Christian BOUVIER
Administrateur.

04 — Franck SILVENT
Directeur du pôle Finances, stratégie, filiales et international du groupe Caisse des Dépôts.



12



13

12 — Maurice SISSOKO
Directeur général d'Informatique CDC et membre du comité de direction du groupe Caisse des Dépôts.

13 — Serge GRZYBOWSKI
Président-directeur général d'Icade.

14 — Alain QUINET
Directeur général délégué de Réseau Ferré de France.



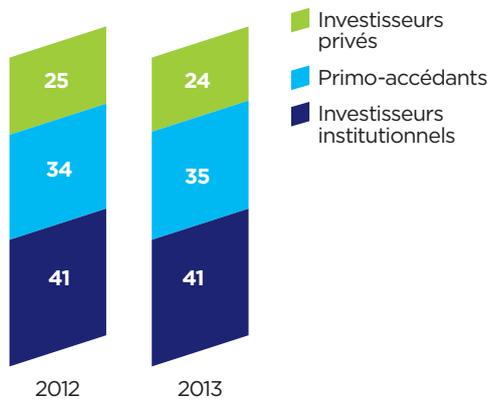
11

11 — Céline SCEMAMA
Directeur en charge du portefeuille immobilier, forêts, capital investissement et participations financières au sein de la direction des Finances de la Caisse des Dépôts.

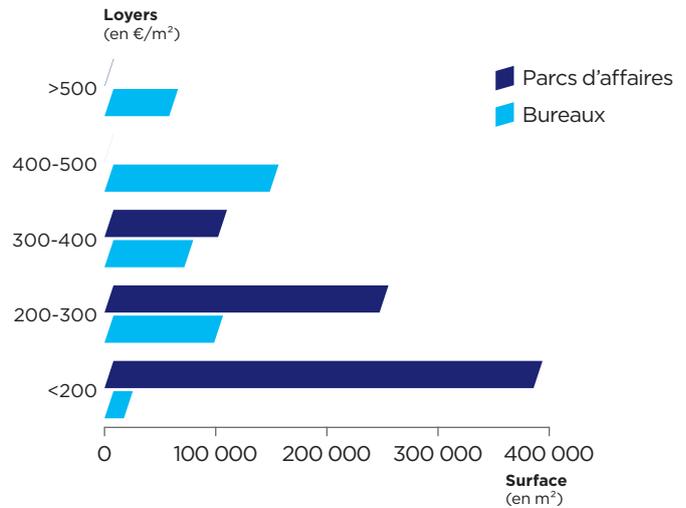


14

— LES PERFORMANCES



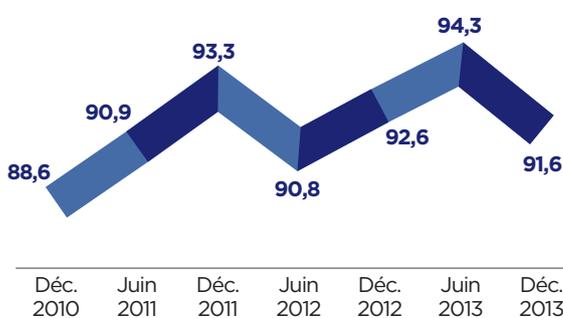
RÉPARTITION DES CLIENTS PROMOTION LOGEMENT (EN %)



RÉPARTITION EN SURFACE DES LOYERS

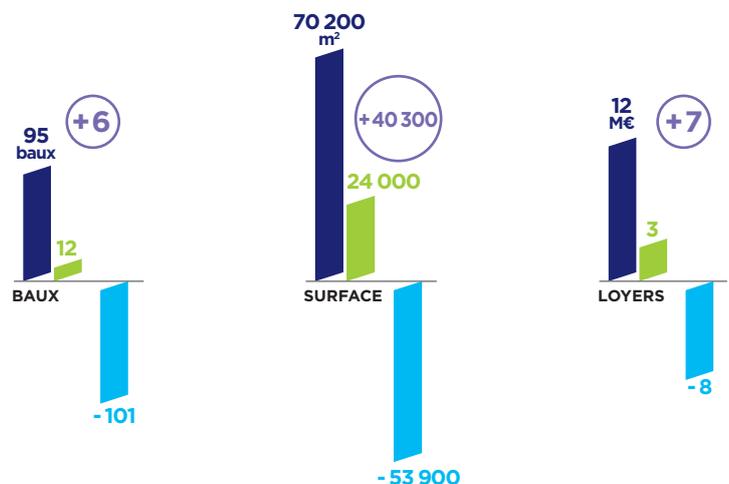
INDICATEURS OPÉRATIONNELS

Grâce à un portefeuille qualitatif et attractif, Icade possède des fondamentaux solides.



Actifs stratégiques (hors Eqho)

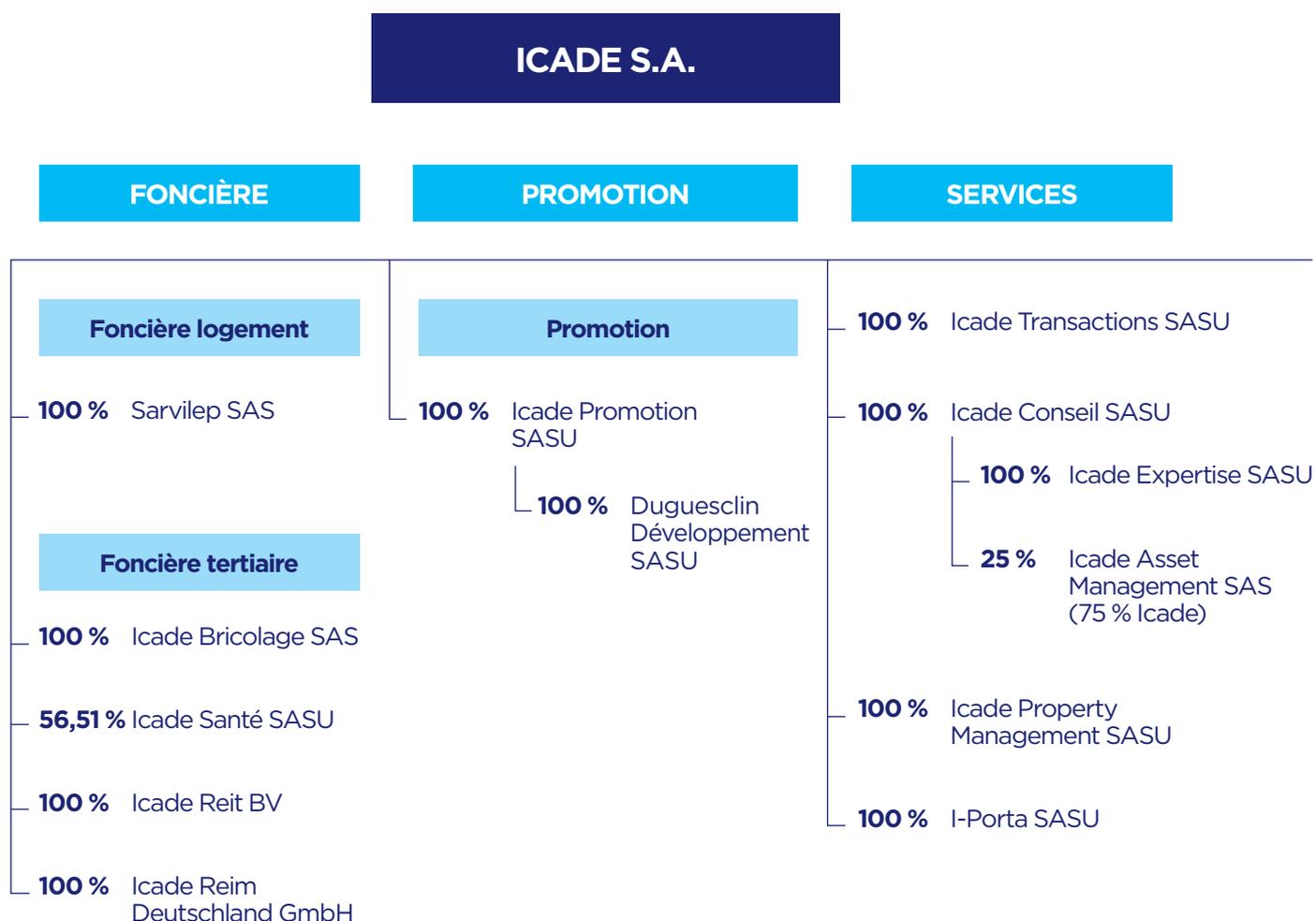
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN %)



La somme des entrées et renouvellements est positive par rapport aux sorties enregistrées.

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

ORGANISATION JURIDIQUE SIMPLIFIÉE AU 31 DÉCEMBRE 2013



— LES PERFORMANCES

	2012	2013	Variation
Revenus locatifs	392	474	+21,0 %
Excédent brut opérationnel	317	404	+27,3 %
Résultat de cession	80	121	+51,1 %
Résultat opérationnel	150	226	+51,0 %
Résultat financier	-106	-124	-17,8 %
Résultat des autres activités	28	53	+92,0 %
Résultat net part du Groupe	53	127	+140,7 %
Résultat net récurrent EPRA Foncière	184	214	+16,3 %
Résultat net récurrent EPRA Foncière par action ⁽¹⁾	3,56 €	3,52 €	-1,0 %
Cash-flow net courant par action ⁽²⁾	4,54 €	4,59 €	+1,2 %
ANR EPRA triple net	4 190	5 703	+36,1 %
ANR EPRA triple net par action	80,7 €	77,3 €	-4,2 %
LTV	36,7 %	38,2 %	+ 1,5 pt

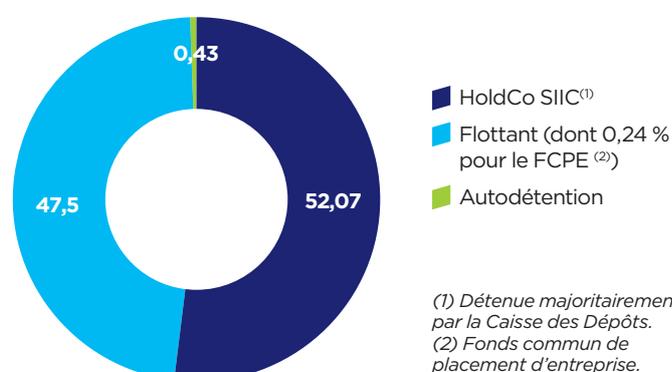
COMPTES FONCIARISÉS (EN M€)

(1) 3,56 €/action après retraitement de la nouvelle taxe sur les dividendes.

(2) Retraité des minoritaires Icade Santé.

INDICATEURS FINANCIERS

Dans un marché sous pression, les résultats pour l'année 2013 sont robustes.



ACTIONNARIAT D'ICADE AU 31/12/2013 (EN %)

	PROMOTION		SERVICES		INTERMÉTIERS		TOTAL	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Chiffre d'affaires	1 071	1 092	63	48	-30	-24	1 104	1 116
Excédent brut opérationnel	69	62	5	5	-7	-1	67	65
Taux de marge (EBO/CA)	6,4 %	5,7 %	8,3 %	9,2 %	24,1 %	4,5 %	6,1 %	5,8 %
Résultat opérationnel	52	71	3	3	-4	3	51	78
Résultat financier	4	2	0	0	0	0	4	2
Impôts sur les résultats	-25	-27	-1	-2	0	0	-27	-29
Résultat net	30	49	2	2	-4	3	28	53
Valeur d'entreprise	430	484	41	37	N/A	N/A	470	520

RÉSULTATS DES AUTRES ACTIVITÉS (EN M€)

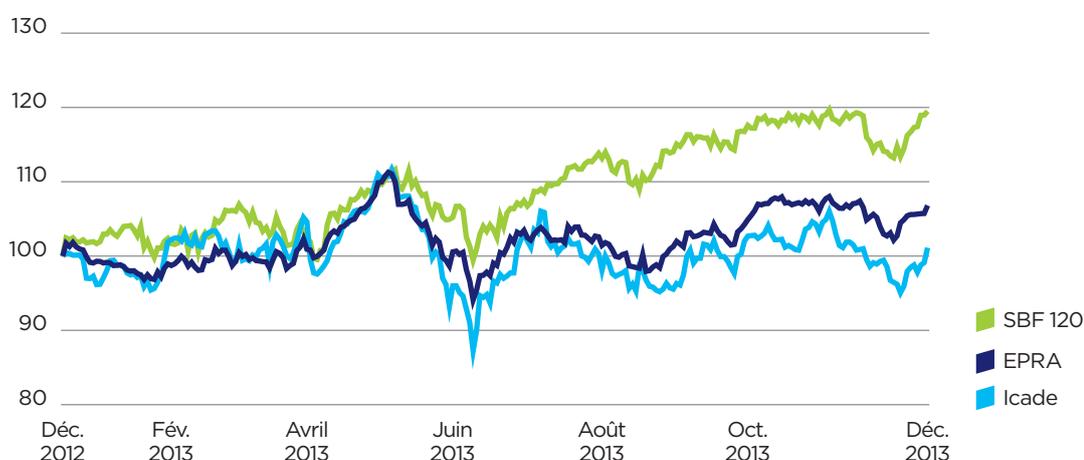
— **Les revenus locatifs réalisés par le pôle Foncière au cours de l'exercice 2013 représentent 474 millions d'euros**, soit une augmentation de 21,0 % par rapport à l'exercice 2012. Cette progression est essentiellement imputable aux loyers complémentaires liés à l'acquisition de Silic (+75,5 millions d'euros). À périmètre constant, la progression est de 1,7 % (+6,7 millions d'euros). Le loyer net ressort pour l'année 2013 à 434,3 millions d'euros, soit un taux de marge de 91,6 %, en amélioration de 2,4 points par rapport à 2012.

Le résultat net part du Groupe est en augmentation de 141 % par rapport à 2012 en raison de plus importantes cessions d'actifs en 2013.

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le résultat net

récurrent EPRA atteint 214,3 millions d'euros (3,52 euros par action) en 2013, contre 184,2 millions d'euros en 2012 (3,56 euros par action). Après retraitement de la nouvelle taxe sur les dividendes versés en 2013, celui-ci est en très légère amélioration, de 0,2 % entre 2012 et 2013. Le cash-flow net courant par action augmente de 1,2 % à 4,59 euros par action.

L'ANR triple net EPRA s'établit au 31 décembre 2013 à 77,3 euros par action, contre 80,7 euros au 31 décembre 2012. Cette évolution s'explique par le dividende versé en 2013 au titre de 2012 et l'effet dilutif de l'acquisition de Silic (la parité d'ANR des deux sociétés étant légèrement inférieure à la parité de fusion), qui ne sont pas compensés par le résultat consolidé d'Icade, grevé par la provision sur la tour Egho. ☒



CAPITALISATION
au 31/12/2013
5 001 903 096,03 €

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES
au 31/12/2013
73 916 109

PERFORMANCE BOURSIÈRE DE L'ACTION ICADÉ (BASE 100: AU 31/12/2012)

— LES PERFORMANCES

— **Dans une optique de croissance à long terme, Icade mène depuis plusieurs années une politique active d'arbitrage sur ses investissements.** Ainsi, Icade recentre ses activités sur deux portefeuilles d'actifs : d'une part, des opérations récentes ou en projet dans les principaux pôles tertiaires de développement des grandes métropoles – et du Grand Paris en particulier –, bénéficiant d'implantations optimales et réalisées selon les meilleures normes de développement durable ; et, d'autre part, des investissements alternatifs à forte valeur ajoutée dans le secteur de la santé. Cette stratégie passe par la cession progressive de participations non stratégiques à l'international dans les secteurs de la logistique (entrepôts) ou du logement.

DES CESSIONS CIBLÉES

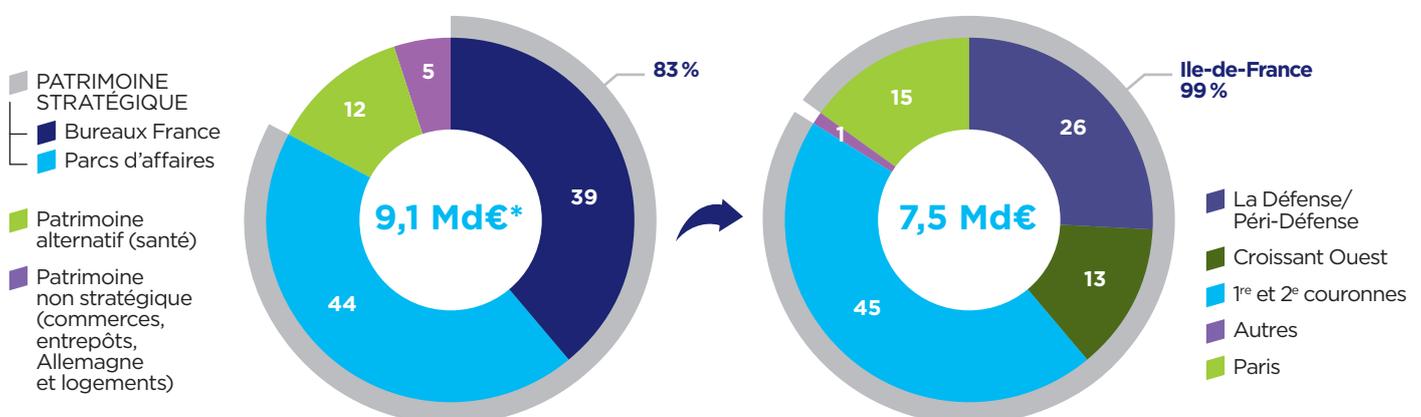
En avril 2013, Icade a ainsi cédé Suretis, sa filiale de conseil et de prestations en sûreté-sécurité. La société a été

reprise par ses dirigeants, qui souhaitent développer l'offre proposée auprès d'autres partenaires. Au cours du même mois, le groupe Artelia a repris l'ensemble du pôle Ingénierie immobilière : en rejoignant un acteur majeur de l'ingénierie en France, les sociétés Arcoba, Gestec et Sethi-Setae vont trouver les moyens de leur développement. À noter également, en août, la cession à un investisseur de premier rang de l'immeuble de bureaux La Factory à Boulogne (92). Enfin, fin novembre, Icade a cédé à Klépierre sa participation de 50 % dans le pôle commercial Odysseum à Montpellier (34).

Au total, Icade a cédé dans l'année 534 millions d'euros d'actifs, portant à 94 % la part de son patrimoine composée d'actifs stratégiques ou alternatifs. Soutenue par une activité de promotion prudemment gérée et par une activité de services au périmètre rationalisé, cette politique d'arbitrage permet à l'entreprise d'aborder l'année 2014 avec une capacité d'investissement renforcée. ✕

INVESTISSEMENTS ET FINANCEMENT

Icade optimise son portefeuille d'actifs, se recentre sur une activité de foncière à dominante tertiaire et diversifie ses ressources financières.



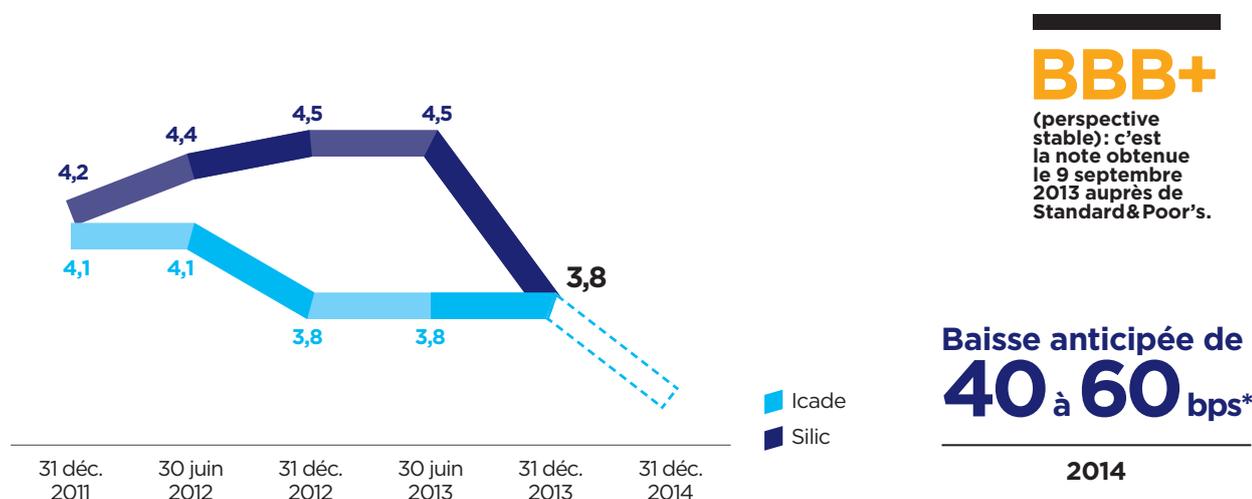
*En quote-part de détention Icade Santé.

— **Icade poursuit la gestion proactive de son échéancier et la diversification de ses ressources financières** grâce à la mise en place d'un financement hypothécaire de douze ans, portant sur un montant de 200 millions d'euros et venant s'adosser au parc du Pont de Flandre. L'intégralité du montant a été levée auprès du groupe Allianz. Ce nouveau financement s'inscrit dans le prolongement du "Club Deal" bancaire signé en juillet 2012. Il témoigne de l'attractivité des parcs d'affaires en tant qu'actifs standardisés et de la qualité de crédit d'Icade. Pour la première émission obligataire de son histoire, Icade a placé auprès du marché deux emprunts largement sursouscrits par des investisseurs européens de grande qualité et parfaitement adaptés à la courbe de dette de l'entreprise: l'un pour 500 millions d'euros à cinq ans et quatre mois, avec une marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 2,25 %); l'autre pour 300 millions d'euros à dix ans, avec une marge de 135 points de base (soit un coupon de 3,375 %). Notée BBB+ (perspective stable) par Standard & Poor's, Icade a ainsi bénéficié de marges particulièrement avantageuses pour une émission inaugurale qui permet à Icade de poursuivre la mise en œuvre de sa politique financière: diversification de ses sources de financement, allongement de la durée moyenne et abaissement du coût moyen de sa dette.

Par ailleurs, Icade confirme une situation de passif saine et liquide, et dispose, en 2013, de lignes de back-up non tirées pour un montant de 1 220 millions d'euros. ☒

“Comme nous l'avions annoncé, nous avons lancé notre première émission obligataire dès la clôture de l'OPE sur Silic. Nous nous félicitons des conditions dans lesquelles ces deux emprunts ont été placés aujourd'hui, des conditions qui nous font franchir une étape importante dans la consolidation de notre modèle au moment où nous intégrons Silic.”

Serge GRZYBOWSKI,
Président-directeur général d'Icade.



*Basis points (points de base).

UN COÛT MOYEN DE LA DETTE EN BAISSÉ (EN %)

DIALOGUE SOCIAL

2013: PLUS DE 100 RÉUNIONS PARITAIRES

organisées pour réussir la première phase de la fusion des équipes d'Icade et de Silic.

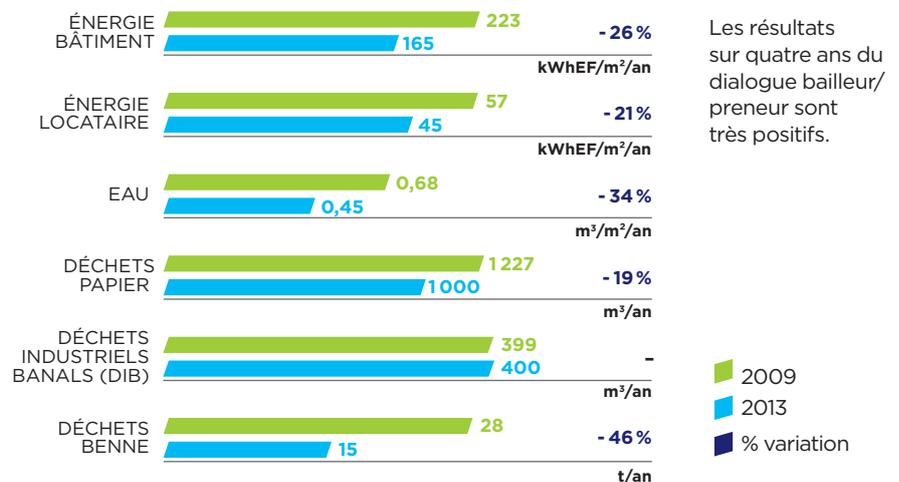
Deux objectifs principaux:

- créer un ensemble équilibré autour d'une équipe rassemblée et complémentaire;
- mettre en place une méthode de travail pour optimiser l'intégration, les statuts et l'organisation.

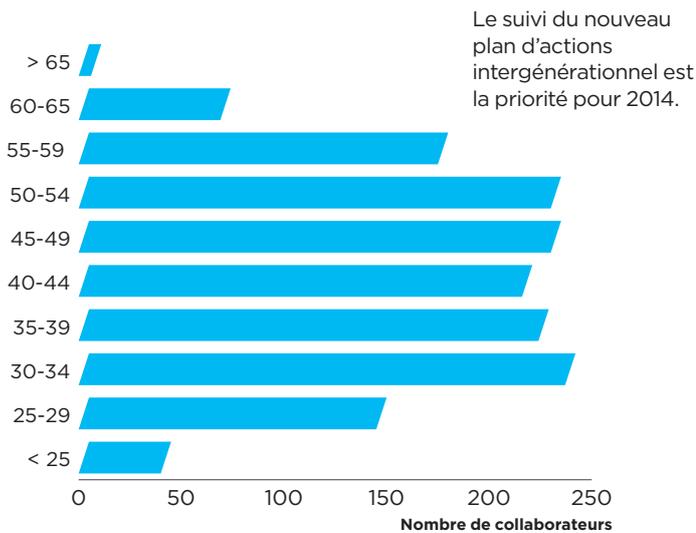
1^{ER} ENGAGEMENT 2014: la réussite de la fusion opérationnelle Icade-Silic en activant l'ensemble des synergies latentes.

INDICATEURS RSE

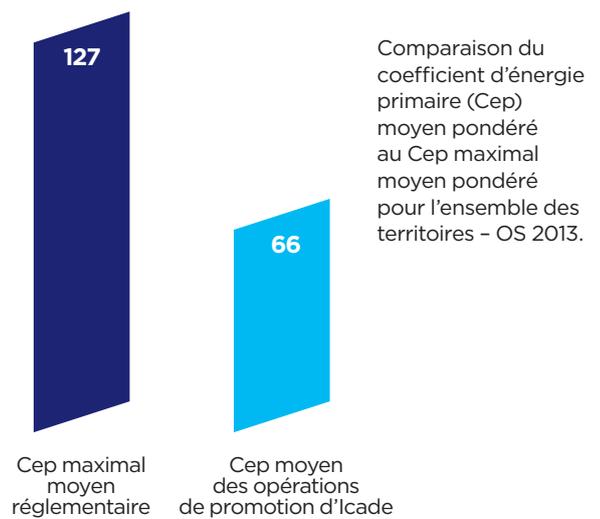
Icade confirme son engagement dans la responsabilité sociale des entreprises (RSE) par ses performances sociales, environnementales et sociétales.



APPLICATION D'UNE ANNEXE ENVIRONNEMENTALE (ICADE/LOCATAIRE)

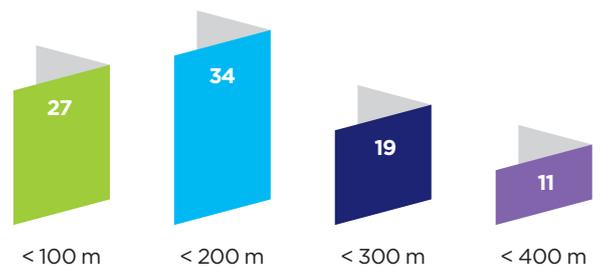


PYRAMIDE DES ÂGES

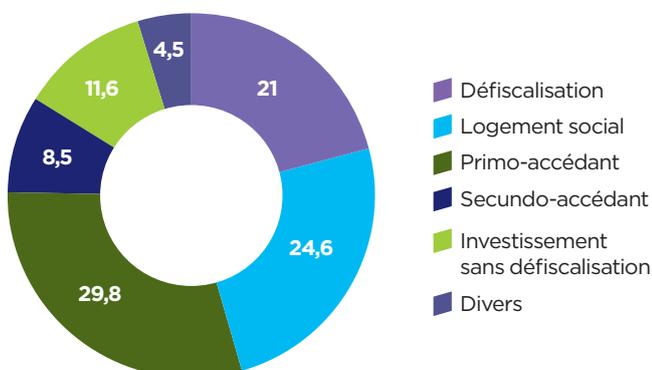


CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (EN kWEP/M² SHON/AN)

— **Dialogue social permanent, mise en place de plans d'actions** en faveur de la parité et intergénérationnels, développement durable: les valeurs d'Icade sont plus que jamais l'audace et la solidarité, qui mènent à la performance. Une responsabilité incarnée et assumée, qu'Icade met au service de ses clients en leur proposant une approche de l'immobilier plus vertueuse, plus ouverte, plus humaine. ☒



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN TRANSPORT EN COMMUN (EN %)



MIXITÉ DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (EN %)

RÉDUCTION DES GES* DE LA FONCIÈRE

ENGAGEMENT: atteindre le facteur 4, soit une baisse de 3 % par an des émissions carbone.

— Pour la construction: en effectuant de façon systématique des bilans de GES avec une approche Analyse du cycle de vie (ACV).

— Pour l'exploitation: en investissant dans les systèmes de comptage pour réduire les consommations.

— Pour les transports: en accentuant le travail sur les plans de déplacements entreprise (PDE) et en proposant des innovations autour de la connectivité douce.

*Gaz à effet de serre.

CRÉER LA VILLE HUMAINE

RAPPORT ANNUEL
DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2013

PARTIE 2
RAPPORT FINANCIER ET JURIDIQUE



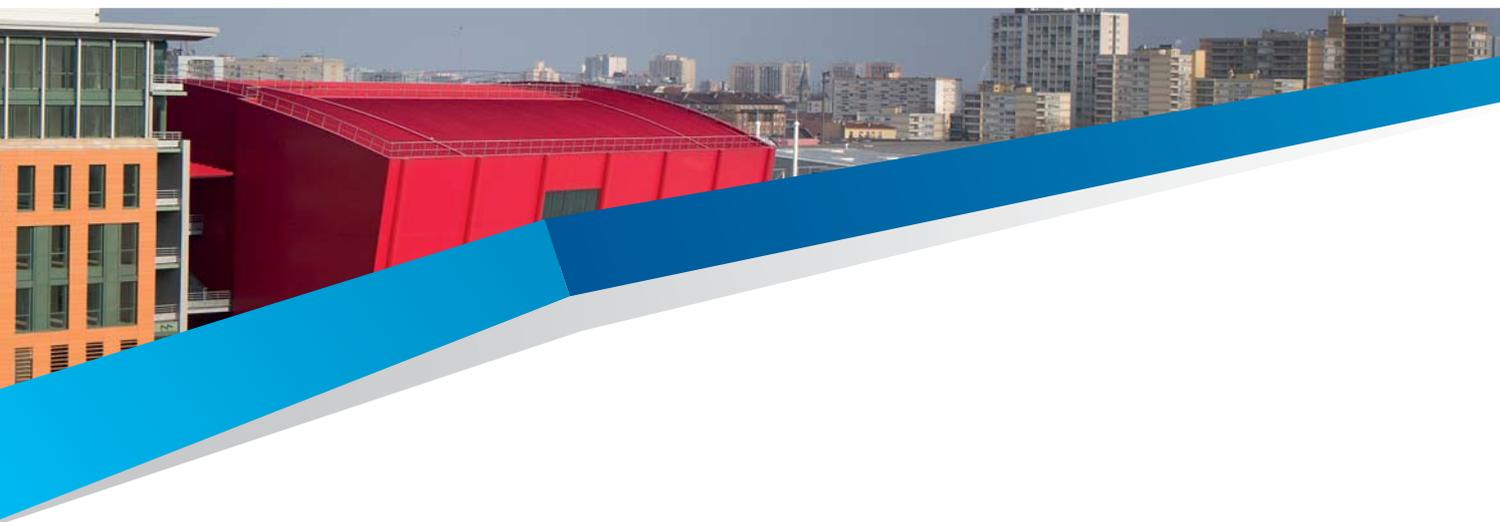
ICADE





SOMMAIRE

CHAPITRE 1	ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ	1
	1. Compte de résultat au 31 décembre 2013	2
	2. Activité et résultats	3
	3. Actif net réévalué au 31 décembre 2013	23
	4. Reporting EPRA au 31 décembre 2013	29
	5. Ressources financières	32
CHAPITRE 2	INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES	35
CHAPITRE 3	COMPTES CONSOLIDÉS	37
	Compte de résultat consolidé	38
	Bilan consolidé	39
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	40
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	41
	Annexe aux états financiers consolidés	43
	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	109
CHAPITRE 4	COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS ICADE ET COMPTES DÉFINITIFS SILIC	111
	ICADE - COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS	112
	1. États financiers	112
	Annexe aux états financiers	116
	2. Principaux événements de l'exercice	116
	3. Principes et méthodes comptables	122
	4. Notes sur le bilan	127
	5. Notes sur le compte de résultat	140
	6. Engagements hors bilan	142
	7. Autres informations	143
	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	146
	SILIC – COMPTES DÉFINITIFS AU 31 DÉCEMBRE 2013	148
	Bilans comparés	148
	Comptes de résultat comparés	150
	Note annexe	151
	1. Principes généraux d'établissement des comptes	151
	2. Principales méthodes comptables	151
	3. Opération de restructuration du portefeuille d'instruments de couverture	153
	RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES « COMPTES DÉFINITIFS » DE SILIC AU 31 DÉCEMBRE 2013	154
CHAPITRE 5	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	155
	1. Gouvernement d'entreprise	156
	2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	170
	3. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade	177
CHAPITRE 6	RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	179
	1. Une RSE partie intégrante de la stratégie d'entreprise immobilière de référence qu'est Icade	180



	2. Les objectifs, méthodes et indicateurs.....	183
	3. Des équipes engagées.....	183
	4. Des parties prenantes écoutées.....	191
	5. Des immeubles et des parcs pour une ville durable.....	197
	6. Synthèse : une politique RSE approfondie pour contribuer à construire dès aujourd’hui la ville durable de demain.....	207
	7. Annexe : Table de concordance au sein du chapitre 6 avec l’article R. 225-105-1 du Code de commerce, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale (article 225 – Loi Grenelle I de l’environnement).....	207
	8. Rapport de l’un des commissaires aux comptes désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.....	209
CHAPITRE 7	LISTE DU PATRIMOINE.....	211
	1. Répartition géographique du patrimoine par type d’actif.....	212
	2. Pôle Bureaux.....	213
	3. Pôle Parcs d’Affaires.....	215
	4. Pôle Centres commerciaux.....	216
	5. Pôle Santé.....	217
	6. Pôle Entrepôts.....	220
	7. Pôle Logements.....	221
CHAPITRE 8	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	225
	1. Renseignements sur l’émetteur et son capital.....	226
	2. Marché des titres de la Société.....	239
	3. Faits exceptionnels.....	240
	4. Affectation du résultat et politique de distribution.....	240
	5. Informations sur les délais de paiement.....	241
	6. Assurances et litiges.....	242
	7. Gestion et contrôle des risques.....	244
	8. Actionnariat des salariés.....	251
	9. Administration et direction.....	259
	10. Personnes responsables.....	277
	11. Informations provenant de tiers, déclarations d’expertise et déclarations d’intérêt – Rapport condensé des experts immobiliers.....	279
CHAPITRE 9	CONTRATS.....	281
	1. Contrats importants.....	282
	2. Opérations avec des apparentés.....	282
	3. Clauses spécifiques relatives aux activités.....	282
CHAPITRE 10	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS.....	283
CHAPITRE 11	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	287
CHAPITRE 12	TABLE DE CONCORDANCE.....	289
	Table de concordance.....	290
	Table thématique du rapport financier.....	294



CHAPITRE 1

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ

1. Compte de résultat au 31 décembre 2013	2	4. Reporting EPRA au 31 décembre 2013	29
2. Activité et résultats	3	Actif net réévalué EPRA (simple net et triple net)	29
2.1. Chiffres clés – 2013	3	Résultat net récurrent EPRA Foncière	29
2.2. Faits marquants	5	Taux de rendement EPRA	30
2.3. Perspectives	5	Taux de vacance EPRA	31
2.4. Activités et résultats 2013	6	Ratio de coûts EPRA Foncière	31
3. Actif net réévalué au 31 décembre 2013	23	5. Ressources financières	32
3.1. Évaluation du patrimoine immobilier	23	5.1. Liquidités	32
3.2. Évaluation des activités de promotion et de services	27	5.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2013	32
3.3. Calcul de l'actif net réévalué EPRA	28	5.3. Notation financière	34
		5.4. Structure financière	34

1. Compte de résultat au 31 décembre 2013

(en millions d'euros)	31/12/2013			31/12/2012		
	Groupe	Reclassements	Foncière	Groupe	Reclassements	Foncière
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 592,8	(1 116,4)	476,4	1 499,3	(1 103,7)	395,6
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	469,4	(65,3)	404,1	384,5	(67,1)	317,4
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	29,4 %		84,8 %	25,6 %		80,2 %
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	(215,6)	0,5	(215,1)	(176,8)	0,5	(176,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(72,1)	(11,2)	(83,3)	(87,2)	16,2	(71,0)
Résultat sur cessions	122,4	(1,6)	120,8	80,8	(0,9)	79,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	304,1	(77,6)	226,5	201,2	(51,3)	150,0
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	19,1 %		47,6 %	13,4 %		37,9 %
RÉSULTAT FINANCIER	(122,1)	(2,2)	(124,4)	(101,6)	(4,0)	(105,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	2,1	(2,1)	0,0	(0,7)	0,7	0,0
Impôts sur les résultats	(39,2)	28,7	(10,4)	(37,2)	26,8	(10,4)
Résultat des autres activités	0,0	53,2	53,2	0,0	27,7	27,7
RÉSULTAT NET	144,9	0,0	144,9	61,7	0,0	61,7
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	126,9	0,0	126,9	52,7	0,0	52,7
dont résultat net part du Groupe pôle Foncière	75,0		75,0	27,2		27,2
dont résultat net part du Groupe autres activités	51,9		51,9	25,5		25,5
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE ⁽¹⁾			214,3			184,2
CASH-FLOW NET COURANT			279,4			235,0
Données par action :						
<i>Nombre d'actions moyen en circulation dilué</i>			60 865 381			51 795 086
<i>Résultat net part du Groupe</i>			2,08 €			1,02 €
<i>Résultat net récurrent EPRA Foncière</i>			3,52 €			3,56 €
<i>Cash-flow net courant</i>			4,59 €			4,54 €

(1) Le détail du calcul du résultat net récurrent EPRA Foncière figure dans le chapitre 1 au point 4 : « Reporting EPRA au 31 décembre 2013 ».

Nota bene :

Le renforcement de l'activité de Foncière au sein d'Icade avec l'intégration de Silic conduit à faire évoluer la présentation des résultats du Groupe. Par rapport à l'exercice 2012, les principaux changements sont les suivants :

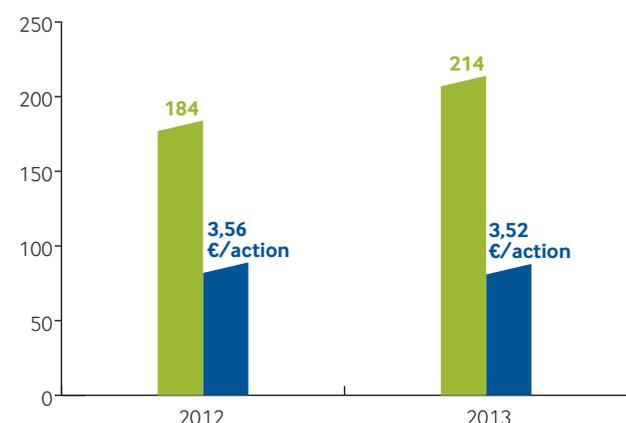
- (i) une présentation du compte de résultat, en format de gestion, centrée sur l'activité de Foncière (y.c. la holding) qui se distingue du compte de résultat consolidé principalement par une intégration des résultats des activités de promotion et de service au travers d'une seule ligne de contribution au résultat net du Groupe ;
- (ii) en complément du *cash-flow* net courant, introduction du résultat net récurrent EPRA Foncière.

2. Activité et résultats

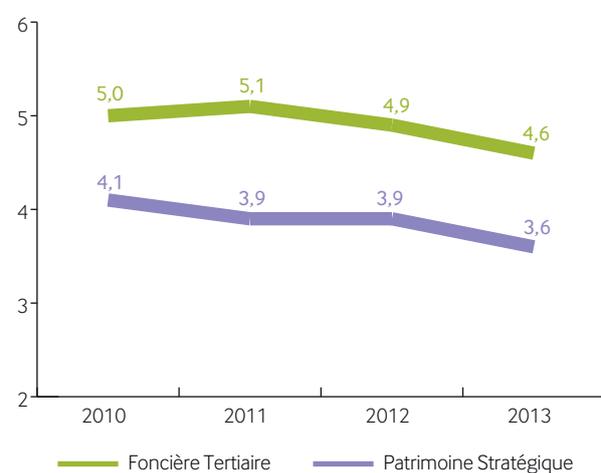
2.1. CHIFFRES CLÉS – 2013 ⁽¹⁾

INDICATEURS D'ACTIVITÉ

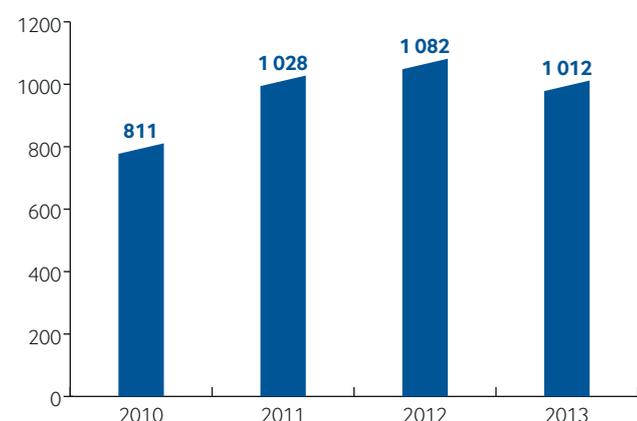
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA (en M€ et €/action)



DURÉE RÉSIDUELLE FERME DES BAUX (années)



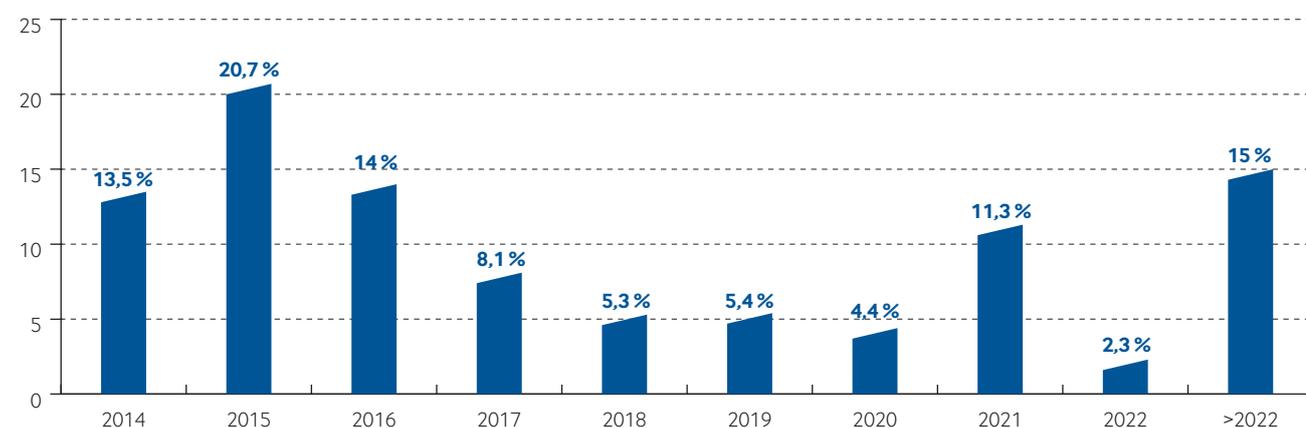
BACKLOG PROMOTION (en M€)



LOYERS IFRS (en M€) ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en %)

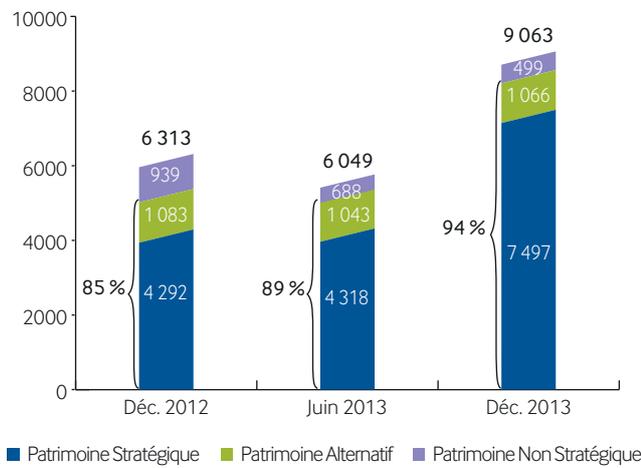


ÉCHÉANCIER DES BAUX (en % des loyers annualisés)

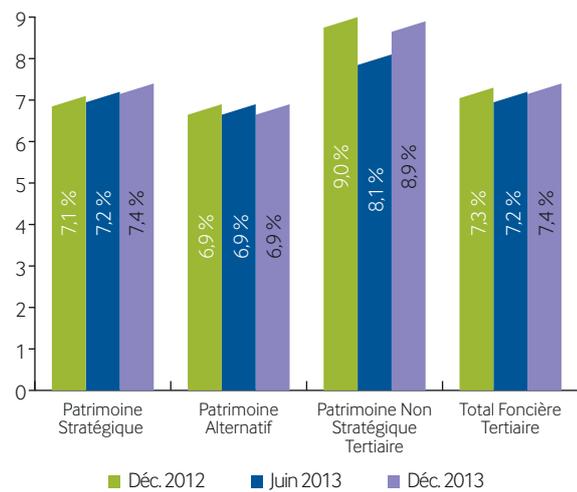


(1) Les indicateurs sont présentés retraités des minoritaires Icade Santé.

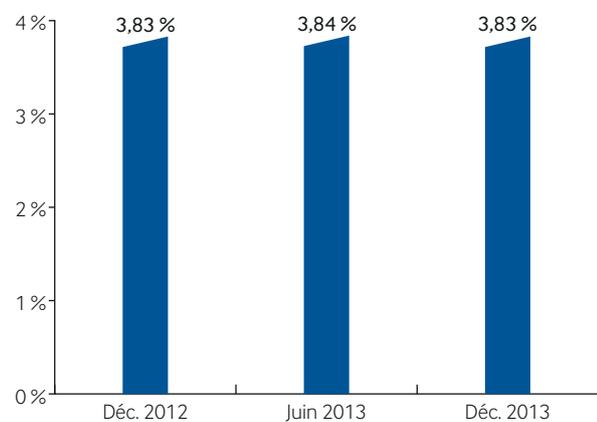
VALORISATION DU PATRIMOINE (en M€) hors droits



TAUX DE RENDEMENT (en %) hors droits



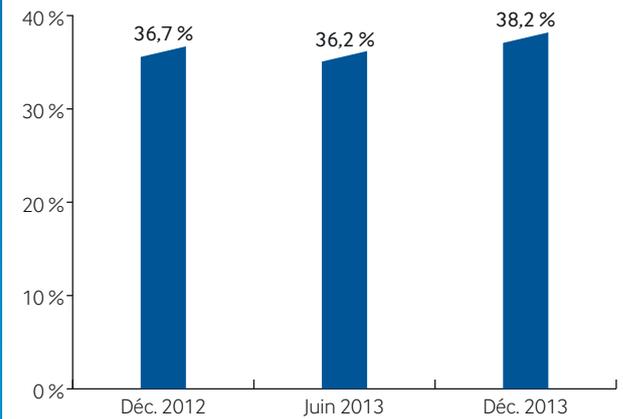
COÛT MOYEN DE LA DETTE (en %)



ANR EPRA TRIPLE NET (en M€ et €/action)

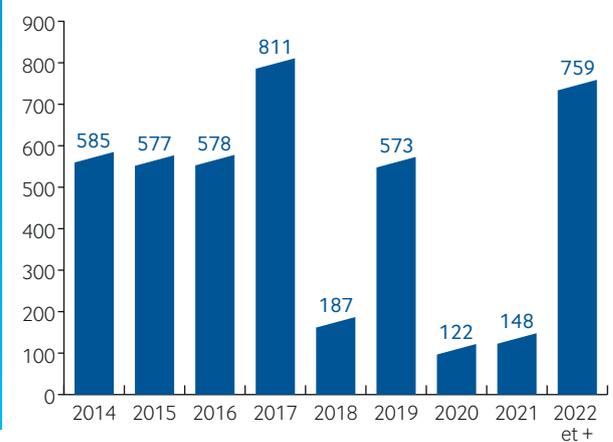


LOAN TO VALUE (LTV) (en %)*



(* Intègre la valeur au bilan des créances financières des PPP.)

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE (en M€)



2.2. FAITS MARQUANTS

L'exercice 2013 a marqué une étape majeure de l'histoire d'Icade.

Grâce à la fusion avec Silic intervenue le 31 décembre 2013, Icade est en effet entrée dans une nouvelle ère en devenant la première foncière de bureaux d'Europe avec 7,5 milliards d'euros de bureaux et de parcs d'affaires sur un total de 9,1 milliards d'actifs en portefeuille, 502,9 millions d'euros de loyers annualisés, 3,1 millions de mètres carrés d'actifs immobiliers et 2 millions de mètres carrés de réserves constructibles. Avec ce potentiel, Icade est la mieux positionnée pour capitaliser sur le développement du Grand Paris.

Opération de rapprochement avec Silic

Le 27 décembre 2013, les actionnaires respectifs d'Icade et de Silic ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade en date du 31 décembre 2013 et sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic. Cette fusion est l'aboutissement du rapprochement entre les deux sociétés lancé le 13 décembre 2011 et fait suite au vif succès de l'offre publique d'Icade sur Silic ⁽¹⁾.

Icade consolide Silic par intégration globale depuis le 22 juillet 2013.

Rotation d'actifs

Dans le prolongement des cessions intervenues au cours de l'exercice 2012, l'année 2013 s'est caractérisée par la poursuite active de l'optimisation du portefeuille d'activités d'Icade et de la tertiarisation de son patrimoine immobilier.

Cela s'est traduit par :

- ◆ des cessions réalisées pour près de 280 millions d'euros sur le patrimoine non stratégique (ventes en bloc de logements, plateformes logistiques, bureaux et terrains en Allemagne, lots de bureaux en copropriété) ;
- ◆ des cessions d'actifs matures pour 236 millions d'euros ;
- ◆ des négociations avancées en vue de la cession au 1^{er} trimestre 2014 d'un immeuble de bureau situé à Munich, constituant environ 80 % du solde du portefeuille allemand.

En tenant compte de l'ensemble de ces cessions, la part non stratégique ne représenterait plus que 4 % du patrimoine immobilier au 31 décembre 2013.

Les investissements réalisés au cours de l'année 2013 se sont élevés à 338 millions d'euros, dont 167 millions d'euros de développement, et 137 millions d'acquisitions (essentiellement sur le patrimoine santé), le solde, soit 33 millions d'euros, correspondant aux travaux d'entretien du patrimoine.

L'exercice 2013 s'est également caractérisé par la livraison en juillet 2013 de la tour EQHO entièrement rénovée (79 000 m²). La qualité des travaux (niveau des prestations, labels environnementaux), d'un budget total de 300 millions d'euros environ, positionne cet immeuble à un niveau équivalent aux tours de dernière génération de La Défense.

Patrimoine

Compte tenu notamment de l'intégration des actifs de Silic, la juste valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier d'Icade s'est accrue de 44 % durant l'exercice.

À périmètre constant, la valeur de l'ensemble du patrimoine est en baisse de 2,5 % compte tenu principalement d'un ajustement de la valeur d'expertise de la tour EQHO.

Stratégie de financement

Icade a poursuivi sa politique d'optimisation de sa structure financière qui a pour objectifs la diversification des sources de financement, l'allongement de la durée moyenne et l'abaissement du coût moyen de la dette, en particulier dans le contexte de l'intégration du bilan de Silic.

Ainsi, en septembre 2013, après avoir obtenu la note BBB+ (perspective stable) par Standard&Poor's, Icade a placé auprès du marché deux emprunts obligataires largement sursouscrits par des investisseurs européens de grande qualité et parfaitement adaptés à la courbe de dette du Groupe : l'un pour 500 millions d'euros à 5 ans et 4 mois avec une marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence, et l'autre pour 300 millions d'euros à 10 ans avec une marge de 135 points de base, soit un coupon global d'environ 2,8 %.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

2.3. PERSPECTIVES

En 2014, Icade parachèvera l'intégration de Silic et visera une consolidation de son résultat net récurrent par action grâce :

- ◆ à un effort de commercialisation accrue sur l'ensemble du portefeuille afin de relever le taux d'occupation financier au-dessus de 90 % ;
- ◆ au développement de ses projets majeurs dans ses parcs d'affaires dans des conditions sécurisées et relatives en *cash-flow* ;
- ◆ à une maîtrise des charges opérationnelles, notamment sous l'effet des synergies de coûts de la fusion avec Silic ;
- ◆ à un maintien de la LTV autour de 40 % et la poursuite de la diminution du coût moyen de la dette au travers d'une plus grande désintermédiation financière.

À partir de 2015, Icade a pour objectif une amélioration importante de son résultat net récurrent grâce à la commercialisation de la tour EQHO et la livraison des projets sécurisés (Le Monet et le Millénaire 3 seront livrés en 2015, Veolia en 2016).

À plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuiera sur l'important potentiel que représente le développement de ses parcs d'affaires autour de Paris, notamment dans le cadre du projet du Grand Paris. La maîtrise de ses réserves foncières uniques permettra d'offrir une gamme complète de produits pour les utilisateurs dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

(1) La chronologie des différentes étapes du rapprochement avec Silic est détaillée dans le chapitre C partie 3 : « Opération de rapprochement avec Silic, rappel du déroulement de l'opération ».

2.4. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS 2013

2.4.1. Pôle Foncière

2.4.1.1. Présentation

Le patrimoine du **pôle Foncière d'Icade**, qui représente plus de 2,9 millions de m² de surfaces louables, est principalement composé de bureaux et de parcs d'affaires. Icade est également présente sur

le segment des établissements de santé et plus marginalement des commerces. Enfin, de manière résiduelle, Icade détient quelques actifs non stratégiques, tels que des entrepôts, des bureaux et terrains en Allemagne, ainsi que des logements.

Silic est intégrée depuis le 22 juillet 2013. Son patrimoine, qui représente 1,1 million de m² est composé uniquement de bureaux et de parcs d'affaires. Silic, par la localisation de son portefeuille, permet à Icade de renforcer et de compléter son rôle d'acteur majeur du développement du Grand Paris.

Décomposition du patrimoine en surfaces louables

Zone géographique (en m ²)	Actifs stratégiques			Actifs alternatifs	Actifs non stratégiques	Total	%
	Parcs d'affaires	Bureaux	Sous-total	Santé (*)			
Paris	147 473	27 825	175 298	-	2 470	177 768	6,1 %
La Défense/Péri Défense	87 485	285 099	372 585	-	-	372 585	12,7 %
Autre croissant Ouest	71 911	84 070	155 981	-	-	155 981	5,3 %
Première couronne	348 622	93 462	442 083	10 695	-	452 778	15,4 %
Deuxième couronne	811 841	42 361	854 203	54 744	23 583	932 530	31,8 %
Province	-	47 238	47 238	426 030	296 483	769 750	26,3 %
Étranger	-	-	-	-	68 454	68 454	2,3 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	1 467 332	580 055	2 047 387	491 469	390 990	2 929 846	100,0 %
%	50,1 %	19,8 %	69,9 %	16,8 %	13,3 %	100,0 %	

(*) En quote-part de détention d'Icade Santé (56,5 %).

Le patrimoine d'actifs stratégiques

Description du patrimoine

Icade est historiquement propriétaire d'immeubles de bureaux (d'une surface totale de 425 000 m²) principalement à Paris, dans le Croissant Ouest et à Villejuif. En intégrant Silic, Icade s'est également rendue propriétaire de bureaux situés à Nanterre Préfecture et à Saint-Denis qui représentent une surface de 194 000 m².

Icade détient en outre des parcs d'affaires localisés à Paris (19^e), Saint-Denis et Aubervilliers, auxquels s'ajoutent désormais les parcs de Silic (1 030 000 m²) localisés à Rungis, Nanterre-Seine, Paris-Nord, Colombes, Cergy, Antony, Evry, Villebon et Fresnes. Les parcs d'affaires se distinguent par le fort potentiel de développement organique. C'est la raison pour laquelle le pôle Foncière Tertiaire y concentre une part importante de ses investissements à moyen terme, tant en restructuration d'actifs existants qu'en construction d'actifs neufs. Cette activité est génératrice de cash-flows futurs et d'une importante création de valeur.

Contexte de marché

Un marché de l'investissement attractif, notamment sur la proche périphérie parisienne

La bonne tenue de l'investissement immobilier français s'est confirmée, malgré une conjoncture économique toujours déprimée et des marchés utilisateurs fortement dégradés. Les valeurs de transaction 2013 sont comparables à celles de 2011 et de 2012, soit autour de 18 milliards d'euros.

Ainsi, le marché a continué de fonctionner de manière très tendue sur les actifs « prime ». C'est pourquoi la forte concurrence sur les actifs « prime » a conduit un nombre croissant d'investisseurs à se montrer moins frileux et à s'ouvrir sur des notions de risque plus souples et compatibles avec les offres qualitatives proposées aujourd'hui (notamment en périphérie).

Ainsi, les investisseurs ont sensiblement élargi leur spectre géographique de recherche au-delà des seuls quartiers d'affaires de Paris intra-muros, marquant la fin du repli sur la capitale symptomatique des périodes de crise. Le poids de Paris dans les volumes échangés est ainsi retombé cette année à 33 %, contre 46 % en 2012. Ce mouvement a profité à la proche périphérie parisienne, en particulier aux 1^{res} Couronnes, qui combinent des rendements plus attractifs et une offre de produits récents, sécurisés et à proximité immédiate des transports en commun, gages d'une bonne liquidité locative.

En somme, les actifs « prime », sécurisés et localisés dans les meilleurs quartiers, n'ont représenté en 2013 qu'un peu moins du tiers des volumes investis (contre 56 % en 2012), presque autant que les investissements à « valeur ajoutée » dont le volume a pratiquement été multiplié par trois en un an. Le marché s'est également plus équilibré en termes de taille des opérations, avec une meilleure profondeur de marché pour les montants unitaires compris entre 50 et 150 millions d'euros.

(Source : CB Richard Ellis, BNPP)

Les transactions bureaux supérieures à 50 millions d'euros représentent plus de la moitié de l'ensemble des transactions de l'année. De gros portefeuilles ont changé de mains en 2013. Cinq transactions représentent à elles seules près de 20 % des transactions bureaux en 2013. On observe également un appétit des investisseurs pour les actifs commerces dont le volume de transactions a encore progressé en 2013. En ce qui concerne la logistique, la fin du désengagement des foncières de ce secteur se ressent en 2013. Les transactions dans ce segment ont chuté de près de 40 %.

Les principales cessions d'Icade cette année (l'immeuble Factory, le centre commercial Odysseum, le portefeuille logistique) s'inscrivent parfaitement dans cette dynamique.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise devraient continuer à progresser sur l'année 2014. Concernant le marché prime, la forte concurrence sur les actifs core devrait provoquer une hausse des valeurs. Les actifs de 1^{er} et 2nde couronne, dès lors qu'ils se trouvent dans un marché tertiaire, devraient retrouver de la liquidité alors qu'ils avaient souffert ces dernières années du moindre intérêt des investisseurs.

Une demande placée en recul de 25 % sur un an

Le volume de la demande placée de bureaux en Île-de-France totalise 1,8 million de m² en 2013, soit un recul de 25 % sur un an. Ce résultat bien inférieur à la moyenne de longue période découle en grande partie du contexte économique qui a amené à des décisions prises à minima et au report de certains projets de mouvement. Le recul significatif des transactions > à 5 000 m² a été particulièrement néfaste. Elles ont totalisé 655 500 m² (53 transactions contre 20 de plus en 2012). Alors que le créneau < 1 000 m² est en retrait de 14 % sur un an (590 500 m² placés en 2013), seul celui des 1 000 m² – 5 000 m² se détache avec + 3 % sur un an et un volume de 598 400 m².

L'année 2013 a été marquée par un coup d'arrêt brutal du rythme des transactions locatives au 3^e et 4^e trimestre 2013. Ces trimestres qui sont traditionnellement plus importants en volume que les deux premiers sont en recul significatif par rapport à la tendance annuelle 2013.

De manière plus sectorielle, le secteur de La Défense est demeuré un marché difficile en 2013 en n'enregistrant que cinq transactions supérieures à 5 000 m² en 2013 dont une concernant un bail dérogatoire.

Sur l'ensemble du marché, 41 % des surfaces commercialisées en 2013 ont concerné des bureaux neufs/restructurés.

L'offre immédiate à 3,9 millions de m² au 1^{er} janvier 2014 progresse de 9 %. Le taux de vacance francilien s'élève désormais à 7 %. Les livraisons de programmes neufs ou restructurés (principalement à La Défense et dans le Croissant Ouest), la remise sur le marché de surfaces le plus souvent rénovées conjuguées au ralentissement de l'activité locative sont à l'origine de cette hausse.

La part de l'offre de qualité dans le stock francilien, qui avait atteint un point bas fin 2012 (à 17 %), est remontée à 22 % en début 2014.

Les disparités géographiques et structurelles ne sont pas atténuées, Paris présentant un stock immédiat toujours relativement contenu tandis que l'offre est abondante à La Défense et dans les secteurs périphériques à l'image du Croissant Ouest. Paris Centre Ouest a vu son stock immédiat progresser, le taux de vacance s'y affiche à 5,8 %. Si la concurrence s'est accrue pour un certain nombre d'offres en petites et moyennes surfaces, la pénurie de produits à partir de 3 000 m² est encore d'actualité. Paris Sud et Paris Nord Est présentent une vacance toujours faible, à respectivement 3,5 % et 3,9 % et une offre > 5 000 m² limitée à une poignée d'immeubles.

Les valeurs locatives sont toujours sous pression. Le loyer moyen facial pondéré en Île-de-France pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est globalement stabilisé en 2013 pour s'afficher à 294 € HT HC/m²/an en fin d'année (- 0,7 % sur un an). En ce qui concerne les mesures d'accompagnement, après une forte progression en 2012, les évolutions sont plus contrastées en 2013, mais elles demeurent élevées dans tous les secteurs. Le marché reste globalement très alimenté en offre, et les conditions de négociation, notamment sous forme de franchises de loyers, sont toujours très avantageuses. Pour des prises à bail > 2 000 m² d'une durée ferme d'au moins 6 ans, les franchises sont de l'ordre de 2,5 à 3 mois de loyers par année d'engagement.

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest à 707 € HT HC/m²/an est en baisse de 8 % sur un an en raison de la rareté d'offres « prime » et donc de transactions dépassant 800 € HT HC/m²/an comme en 2012.

Le loyer moyen « prime » de La Défense, à 442 € HT HC/m²/an reste à son niveau de l'an dernier.

(1) Source : Jones Lang Lasalle.

Patrimoine d'actifs alternatifs (Icade Santé)

Description du patrimoine

Leader sur son marché, Icade est devenue un acteur majeur de la santé en constituant depuis 2007 un portefeuille de murs de 59 établissements de santé qui se caractérise par :

- ◆ des actifs générateurs de *cash-flows* immédiats ;
- ◆ des durées fermes initiales de baux de 12 ans et une durée résiduelle au 31 décembre 2013 de 9,2 ans ;
- ◆ des taux de marge (loyers nets/loyers bruts) élevés.

Icade bénéficie d'une équipe et d'un savoir-faire reconnus sur le marché pour assurer le développement et la gestion d'Icade Santé.

Pour accompagner sa croissance et préserver les grands équilibres bilanciaux du groupe, Icade Santé a ouvert avec succès, son capital, au 1^{er} semestre 2012, à hauteur de 250 millions d'euros à trois investisseurs institutionnels (Crédit Agricole Assurance, BNP Paribas Cardif, CNP Assurances). En octobre/novembre 2012, une deuxième augmentation de capital de 155 millions d'euros a été réalisée en accompagnement des investissements du second semestre (dont 45 millions d'euros assurés par Icade). Enfin, en mai 2013, une nouvelle augmentation de capital a été réalisée d'un montant de 110 millions d'euros auprès de la société Sogecap. Au total, ce sont 515 millions d'euros qui ont été levés sur une période de 15 mois.

Au 31 décembre 2013, la quote-part de détention d'Icade dans Icade Santé représente 56,5 %.

Contexte de marché

Le secteur de la santé a longtemps été une niche intéressante peu d'investisseurs. Avec la recherche de diversification vers des actifs procurant des loyers stables et de long terme à des rendements attractifs, le nombre d'acteurs s'accroît.

Les principaux investisseurs français sont les suivants : Icade Santé, leader du marché et spécialisé sur les actifs sanitaires (Médecine Chirurgie Obstétrique, Soins de Suite et de Réadaptation et établissements psychiatriques), Gecimed (filiale de Gecina), Foncière des Murs et Cofinimmo (Sicafi Belge) et plusieurs fonds.

En effet, plusieurs investisseurs sont désormais présents au travers de SCPI ou d'OPCI gérés par Weinberg, Viveris, BNP Paribas, Primonial ou encore La Française.

Au cours des deux dernières années, le marché de l'investissement s'est donc caractérisé par une demande accrue de la part des investisseurs en regard d'une offre restreinte d'actifs de santé mis en vente. Après deux années 2011 et 2012 exceptionnelles avec des volumes d'investissements annuels de près de 650 millions d'euros, 450 millions d'euros ont été investis en 2013, quasiment exclusivement au cours des trois premiers trimestres.

Cette baisse du volume investi traduit principalement le moindre nombre d'externalisations sur le marché primaire. Le marché devient toutefois de plus en plus mature avec des transactions sur le marché secondaire (ventes d'actifs d'investisseurs à investisseurs) qui représentent plus de 40 % du volume total des opérations.

Le taux de rendement prime actuel s'établit autour de 6,60 % pour les cliniques MCO (médecine chirurgie, et obstétrique) et 5,75 % pour les EHPAD ⁽¹⁾.

Patrimoine d'actifs non stratégiques

En novembre 2013, Icade a cédé à son partenaire Klépierre sa participation dans le pôle commercial Odysseum à Montpellier. Au travers de cette opération, Icade affirme sa stratégie de recentrage de ses activités

autour des bureaux et des parcs d'affaires en Île-de-France et permet à Klépierre de détenir 100 % de ce centre commercial régional majeur. En outre, Icade a racheté, début 2014, 50 % des volumes des bureaux situés au-dessus du centre commercial Le Millénaire détenus par Klépierre (8 500 m² loués à 94 % au 31 décembre 2013) portant ainsi sa détention dans les bureaux à 100 %.

Icade détient encore, de manière résiduelle :

- ◆ un ensemble de magasins essentiellement composé d'un réseau d'enseignes « Mr. Bricolage » générateur de *cash-flows* récurrents. Le segment des « *retail parks* » n'étant pas destiné à être développé par Icade, ce patrimoine a donc été reclassé au 31 décembre 2013 en non stratégique ;

- ◆ un centre commercial à Aubervilliers (détention à 50 % avec Klépierre) qui participe à la valorisation des parcs d'affaires du Millénaire et des Portes de Paris en tant qu'équipement collectif. En conséquence, cet actif, précédemment classé dans le segment des commerces et centres commerciaux a été transféré vers les parcs d'affaires du patrimoine d'actifs stratégiques.

Les autres actifs non stratégiques d'Icade comprennent des entrepôts, des bureaux en Allemagne, et des logements détenus par le groupe Icade. Ainsi, Icade a cédé, en 2013, 397 000 m² d'entrepôts, 31 000 m² de bureaux en Allemagne, et 976 logements. L'objectif est de poursuivre le désengagement de ce patrimoine.

2.4.1.2. Chiffres clés au 31 décembre 2013

Chiffres clés (en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Reclassements (*)	31/12/2012	Variation
Chiffre d'affaires Foncière	476,4	395,6	(4,1)	399,7	+ 20,4 %
Excédent brut opérationnel	404,1	317,4	(5,7)	323,1	+ 27,3 %
Taux de marge (EBO/CA)	84,8 %	80,2 %		80,8 %	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	226,5	150,0	12,1	137,9	+ 51,0 %
Résultat financier	(124,4)	(105,6)			(17,8) %
Impôts sur les résultats	(10,4)	(10,4)			(0,6) %
Résultat net	91,7	34,0			169,3 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	75,0	27,2			175,2 %
Résultat net récurrent EPRA Foncière	214,3	184,2			+ 16,3 %
soit en €/action	3,52 €	3,56 €			(1,0) %

(*) Reclassement des charges nettes dites de « siège » du groupe Icade précédemment comptabilisées dans le secteur « Autres » vers le pôle Foncière

Le **chiffre d'affaires** réalisé par le pôle Foncière au cours de l'exercice 2013 représente 476,4 millions d'euros, soit une augmentation de 20,4 % par rapport à l'exercice 2012.

Chiffre d'affaires Foncière (en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2012 retraité (*)	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	31/12/2013	Variation à périmètre constant
Bureaux France	126,8	126,8	27,7	(12,5)	2,2	(0,7)	143,5	1,2 %
Parcs d'affaires	94,6	94,6	53,8	(1,4)	2,8	0,3	150,1	3,3 %
ACTIFS STRATÉGIQUES	221,5	221,5	81,5	(13,9)	5,0	(0,4)	293,6	2,0 %
Commerces et Centres com.	24,8	24,8	-	(0,6)	0,7	0,7	25,5	5,3 %
Santé	91,5	91,5	29,7	-	2,5	0,1	123,9	3,0 %
ACTIFS ALTERNATIFS	116,3	116,3	29,7	(0,6)	3,2	0,8	149,4	3,4 %
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	59,2	59,2	-	(20,9)	0,2	(1,9)	36,6	(2,9) %
Intra-groupe métiers Foncière	(0,1)	(5,0)	(0,4)	-	-	(0,2)	(5,6)	-
REVENUS LOCATIFS	396,8	391,9	110,9	(35,4)	8,4	(1,7)	474,1	1,7 %
Autres chiffre d'affaires	2,9	3,7	0,5	-	-	(1,8)	2,3	-
CHIFFRE D'AFFAIRES FONCIÈRE	399,7	395,6	111,4	(35,4)	8,4	(3,6)	476,4	1,2 %

(*) Reclassement des charges nettes dites de « siège » du groupe Icade précédemment comptabilisées dans le secteur « Autres » vers le pôle Foncière.

Les revenus locatifs qui se sont élevés à 474,1 millions d'euros ont progressé de 82,2 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, cette progression s'établit à 6,7 millions d'euros, soit + 1,7 %.



- ◆ Variations de périmètre : + 75,5 millions d'euros
 - Soit 110,9 millions d'euros de loyers complémentaires liés aux acquisitions. L'acquisition de Silic a permis d'enregistrer 81,0 millions d'euros de revenus supplémentaires et les acquisitions, extensions et restructurations de cliniques 29,7 millions d'euros. En 2013, Icade a acquis quatre nouvelles cliniques ;
 - Les cessions d'actifs ont entraîné une diminution de revenus locatifs de 29,8 millions d'euros portant sur les cessions d'actifs non stratégiques pour 20,9 millions d'euros (entrepôts, bureaux en Allemagne et logements) et sur les actifs stratégiques matures pour 8,2 millions d'euros ;
 - Les restructurations se sont accompagnées d'une perte de revenus locatifs de 5,7 millions essentiellement liés à la réhabilitation partielle de la tour PB5 à La Défense.
- ◆ Périmètre constant : + 6,7 millions d'euros
 - La variation des indices représente une augmentation des revenus de 8,4 millions d'euros soit une progression moyenne de 2,4 % des loyers.

- L'activité locative quant à elle présente un solde net négatif de 1,7 million d'euros qui s'analyse comme suit :
 - le départ du locataire SCOR de la tour PB5 qui a été immédiatement relouée pour toutes les surfaces disponibles, à savoir celles pour lesquelles aucuns travaux n'étaient prévus. Plusieurs plateaux ont été en effet neutralisés afin de pouvoir être restructurés avant remise en location. La tour PB5 fait régulièrement l'objet de demandes de sociétés déjà implantées à La Défense et ayant besoin de surfaces complémentaires de proximité ;
 - plusieurs renégociations de loyer sur les parcs du Millénaire et des Portes de Paris toutes conduites avec succès moyennant un allongement des durées de bail et un abaissement contenu des loyers, illustrant ainsi la capacité d'Icade à fidéliser ses locataires par ailleurs extrêmement sollicités par la concurrence.

Le **loyer net** du pôle Foncière ressort pour l'année 2013 à 434,3 millions d'euros, soit un taux de marge de 91,6 % en amélioration de 2,4 points par rapport à 2012.

(en millions d'euros)	31/12/2013		31/12/2012			
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Reclassements (*)	Loyers nets retraités	Marge
Bureaux France	132,2	92,1 %	117,6		117,6	92,7 %
Parcs d'affaires	137,9	91,9 %	81,2		81,2	85,9 %
ACTIFS STRATÉGIQUES	270,2	92,0 %	198,9		198,9	89,8 %
Commerces et Centres co.	21,9	85,8 %	21,5		21,5	86,7 %
Santé	122,4	98,8 %	90,5		90,5	98,9 %
ACTIFS ALTERNATIFS	144,3	96,5 %	112,0		112,0	96,3 %
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	20,4	55,7 %	42,4		42,4	71,7 %
Intra-groupe métiers Foncière	(0,6)		0,4	(4,2)	(3,8)	
PÔLE FONCIÈRE	434,3	91,6 %	353,7	(4,2)	349,5	89,2 %

(*) Reclassement des charges nettes dites de « siège » du groupe Icade précédemment comptabilisées dans le secteur « Autres » vers le pôle Foncière.

L'intégration de Silic en juillet 2013 a généré 78,2 millions d'euros de loyer net et participe à hauteur de 1 point à l'amélioration du taux de marge.

À périmètre constant, le taux de marge d'Icade s'améliore de 1,4 point (+ 5,4 millions d'euros) s'expliquant par :

- ◆ la progression constatée sur les parcs d'affaires de + 4,3 points. Le taux 2012 était grevé de dépenses non récurrentes (pertes sur créances irrécouvrables pour 2,2 millions d'euros et indemnités locataires pour 1,0 million d'euros) ;
- ◆ la dégradation constatée sur les bureaux de 2,5 points en grande partie liée à l'effet de la livraison de la tour EQHO en juillet 2013 (1,5 point) ;
- ◆ la dégradation du taux de loyer net des actifs non stratégiques due aux cessions des entrepôts à fort taux d'occupation.

Le **résultat financier** du pôle Foncière au 31 décembre 2013 s'élève à (124,4) millions d'euros contre (105,6) millions d'euros au 31 décembre 2012.

Cette variation s'explique essentiellement par la hausse de l'endettement liée à l'intégration de Silic dans la consolidation d'Icade au 22 juillet 2013 (cf. Chapitre 1 point 5 : « Ressources Financières »).

La **charge d'impôt sur les résultats** du pôle Foncière au 31 décembre 2013 s'élève à (10,4) millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2012.

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le **résultat net récurrent EPRA du pôle Foncière** atteint 214,3 millions d'euros (3,52 €/action) au 31 décembre 2013, contre 184,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 (3,56 €/action). Après retraitement de la nouvelle taxe sur les dividendes versés en 2013, celui-ci est en très légère amélioration de 0,2 % entre 2012 et 2013.

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Retraitements	31/12/2012 CFNC publié	Variation
Excédent brut opérationnel consolidé	469,4	384,5	-	384,5	
SAS PNE considérée en non courant	-	0,0	(2,3)	2,3	
EBO des autres activités (*)	(65,3)	(67,0)	(67,0)	0,0	
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT	404,1	317,5	(69,3)	386,8	+ 27,3 %
Amortissements et pertes de valeurs non liés aux immeubles de placements	(12,9)	(10,4)	(10,4)	0,0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	391,2	307,2	(79,7)	386,8	+ 27,4 %
Résultat financier consolidé	(122,1)	(101,6)	-	(101,6)	
SAS PNE considéré en non courant	0,0	0,0	(0,4)	0,4	
Résultat financier des autres activités (*)	(2,2)	(4,0)	(4,0)	0,0	
JV des instruments de couverture	(3,6)	6,5	6,5	0,0	
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(127,9)	(99,1)	2,0	(101,1)	(29,1) %
Impôt sur les sociétés consolidé	(39,2)	(37,2)	-	(37,2)	
IS des autres activités (*)	28,7	26,8	26,8	0,0	
Impôts sur dotation amortissement contrats clientèle et dotation nette de reprise des provisions foncier – pôle Promotion	0,0	0,0	1,2	(1,2)	
Impôt sur plus-value de cession	(0,4)	1,9	-	1,9	
SAS PNE considéré en non courant	0,0	0,0	(0,1)	0,1	
« Exit tax »	0,0	2,0	-	2,0	
IS COURANT	(10,8)	(6,4)	27,9	(34,3)	(68,7) %
RÉSULTAT PART DES MINORITAIRES	(38,1)	(17,5)	(17,5)	0,0	(118,3) %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE	214,3	184,2	(67,3)	251,4	+ 16,3 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE (en €/action)	3,52 €	3,56 €	-	4,86 €	(1,0) %
Retraitement de la taxe de 3 % sur les dividendes versés	2,7	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE (RETRAITÉ)	217,0	184,2	(67,3)	251,4	+ 17,8 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE (RETRAITÉ) (en €/action)	3,56 €	3,56 €	-	4,86 €	+ 0,2 %

(*) Les activités Promotion, Services et intra-métiers sont exclues du calcul.

2.4.1.3. Activité locative de la Foncière tertiaire ⁽¹⁾

Classes d'actif	Surfaces louables (en m ²)	Surfaces louées (en m ²)	Taux d'occupation financier	Loyers IFRS indexés (en M€)	Durée moyenne résiduelle ferme des baux ^(**) (en années)
BUREAUX FRANCE ^(*)	580 055	488 464	83,7 %	176,9	4,8
Parcs d'affaires	1 467 332	1 275 766	87,0 %	227,1	3,1
Parc des Portes de Paris	496 094	463 027	91,5 %	103,1	3,9
Parc d'Orly/Rungis	375 495	326 583	87,9 %	54,6	2,9
Parc de Nanterre	87 485	52 816	53,6 %	8,9	2,0
Parc de Roissy/Paris Nord	155 232	135 900	88,0 %	21,9	2,2
Parc de Fresnes	60 558	58 236	92,5 %	7,3	2,4
Parc de Colombes	71 911	66 667	94,5 %	12,2	2,2
Autres parcs	220 556	172 538	80,0 %	19,2	2,1
SANTÉ	491 469	491 469	100,0 %	73,3	9,2
COMMERCES	157 864	157 864	100,0 %	10,0	7,9
ENTREPÔTS	164 672	127 150	76,9 %	4,5	1,6
BUREAUX ALLEMAGNE	68 454	67 289	98,7 %	11,0	7,7
 FONCIÈRE TERTIAIRE	2 929 846	2 608 003	87,8 %	502,9	4,6

(*) Inclut les 4 partenariats publics-privés consolidés.

(**) Totalité des loyers rapportée à la durée du bail.

Le **taux d'occupation financier** à 87,8 % au 31 décembre 2013 est en dégradation de 7,0 points par rapport au 31 décembre 2012 (94,8 %).

Cette évolution est liée à la combinaison de plusieurs facteurs :

- ♦ bureaux : la baisse du taux d'occupation est due à l'entrée dans le périmètre d'exploitation de la tour EQHO à la suite de sa livraison en juillet 2013 et non encore louée au 31 décembre 2013. Plusieurs négociations sont en cours pour la location d'une part significative des surfaces de la tour EQHO ;
- ♦ parcs d'affaires : l'intégration du patrimoine Silic a un impact négatif sur le taux d'occupation financier du patrimoine. Néanmoins, cette vacance financière est circonscrite à un nombre limité de parcs (Nanterre-Seine, Evry, Villebon, Antony et Cergy essentiellement) pour lesquels un travail d'*asset management*, visant la recommercialisation en vue de la cession ou la reconversion (création de foncier pour des opérations de logements), est déjà en cours ;
- ♦ logistique : la cession d'une partie significative du portefeuille en 2013 a grevé le taux d'occupation financier global, puisque les actifs cédés étaient pour la plupart issus d'une cession-bail (*sale and lease back*) avec le locataire Easydis (entrepôts loués à 100 %).

Les **surfaces vacantes** au 31 décembre 2013 représentent 322 000 m² et 69,8 millions d'euros de loyer potentiel dont 68,3 millions d'euros sur le patrimoine d'actifs stratégiques qui se décompose de la manière suivante :

- ♦ la tour EQHO représente à elle seule 31,4 millions d'euros, soit près de 45 % du loyer potentiel total ;
- ♦ les parcs d'affaires représentent 33,9 millions d'euros, dont 24,3 millions d'euros sur le périmètre Silic. Des actions importantes ont d'ores et déjà été engagées, notamment sur le parc d'Orly-Rungis en vue de recommercialiser les surfaces vacantes.

La **durée moyenne ferme des baux** représente 4,6 ans, compte tenu d'une durée résiduelle ferme de trois ans en moyenne chez Silic.

L'intégration du patrimoine Silic n'a pas globalement altéré la durée moyenne résiduelle des baux du patrimoine des gros actifs de bureaux. Cependant, la typologie des utilisateurs de la plupart des parcs Silic, de petites et moyennes entreprises, se traduit par une prédominance de baux 3/6/9 très usuelle pour ce type d'opérateurs, qui conduit mécaniquement à une baisse de cet indicateur sur l'ensemble du patrimoine.

Au 31 décembre 2013, les 10 locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 140,6 millions d'euros (32,7 % des loyers annualisés du patrimoine hors Santé).

Nouvelles signatures

Comme constaté sur le marché locatif en Île-de-France, les signatures ont porté essentiellement sur des surfaces inférieures à 5 000 m² au titre de l'exercice 2013. Icade a enregistré les signatures de 95 nouveaux baux portant sur près de 70 200 m² (dont 47 400 m² sur le patrimoine stratégique) et représentant 12,0 millions d'euros de loyers faciaux.

Les principales signatures ont porté sur la commercialisation de :

- ♦ 70 % des surfaces vacantes de l'immeuble Factory à Boulogne-Billancourt en juin 2013 avec le Paris-Saint-Germain (5 400 m² – date d'effet : le 6 juin 2013), ce qui a favorisé la cession de l'immeuble ;
- ♦ 29 % des surfaces vacantes de l'immeuble Le Beauvaisis sur le parc du Pont de Flandre louées à la société Euro Cargo Bail (3 550 m² – date d'effet : 1^{er} janvier 2014) ;
- ♦ 3 031 m² de l'immeuble Bali à la société Osiatis France (date d'effet : 15 octobre 2013) ;
- ♦ 3 353 m² de l'immeuble Rimbaud à la société Beckman Coulter France (date d'effet : 1^{er} octobre 2013) ;
- ♦ plusieurs cellules de l'entrepôt de Saint-Quentin Fallavier (14 970 m²) louées à la société Merkancia, à la société LDLC et à la société Mgpac ;
- ♦ une partie de l'immeuble de Hambourg avec InnoGames GmbH (6 684 m² – date d'effet : le 1^{er} février 2014).

(1) L'ensemble des données chiffrées relatives à Icade Santé sont présentées en quote-part de détention.

Départs de locataires

Les départs ont porté sur 53 900 m² et représentent une perte de loyers de 8,5 millions d'euros.

Sur le périmètre des bureaux, les départs de locataires ont été limités (soit un total de 4 200 m² en 2013 contre 9 200 m² de nouvelles surfaces prises à bail).

Sur les parcs d'affaires, le nombre de départs de locataires sur l'exercice est significatif puisqu'il représente 36 800 m². Il convient néanmoins de relativiser ce chiffre :

- ◆ pratiquement 4 400 m² ont été libérés sur le patrimoine des Portes de Paris afin de reconstituer une parcelle de foncier significative permettant d'améliorer le plan de voirie en vue de futurs développements ;
- ◆ une surface de 2 500 m² a été libérée sur le Millénaire 2 en 2013 et relouée début 2014 ;

- ◆ le départ de la Fnac en 2013, locataire du centre commercial Le Millénaire (1 500 m²). Cette cellule est en cours de re-commercialisation ;
- ◆ le locataire Système U est sorti de l'immeuble Bali en 2013 (3 000 m²). Il s'agit en fait d'un transfert vers l'immeuble Los Angeles (5 000 m²) dont le bail avait été signé en fin d'année 2012 ;

Le solde, soit 12 800 m², correspond à des départs de locataires sur le patrimoine non stratégique. Il convient de noter que l'essentiel des surfaces libérées a été re-commercialisé en 2013.

Surtout, le solde net entre les entrées et les départs de locataires est positif en surfaces (70 200 m² contre 53 900 m²), et en loyer moyen au m² (170,9 euros pour les entrées contre 157,7 euros pour les départs).

Enfin, grâce à l'efficacité des équipes d'*asset management*, de nombreuses surfaces libérées en 2013 ont été ou sont sur le point d'être re-commercialisées. L'activité d'*asset management* a aussi permis de renouveler 24 000 m² de surfaces à des conditions de loyers certes dégradées (- 19 %), mais en sécurisant 3,2 millions d'euros sur une période ferme d'environ huit ans.

Échéancier des baux par activité en loyers annualisés (en millions d'euros)

Activités	Bureaux France	Parcs tertiaires	Santé	Commerces	Entrepôts	Bureaux Allemagne	Total	Part dans le total
2014	22,2	42,6	0,0	-	3,0	0,0	67,8	13,5 %
2015	56,5	46,2	-	0,1	0,8	0,2	103,9	20,7 %
2016	11,7	57,5	0,2	-	0,3	0,5	70,2	14,0 %
2017	7,5	32,9	-	-	0,2	0,2	40,9	8,1 %
2018	16,7	9,9	-	-	-	-	26,6	5,3 %
2019	9,7	11,0	2,9	0,3	-	3,5	27,3	5,4 %
2020	4,1	2,6	15,4	-	-	-	22,1	4,4 %
2021	30,1	13,8	3,9	8,9	-	-	56,7	11,3 %
2022	0,0	6,0	4,9	0,6	0,2	-	11,8	2,3 %
>2022	18,4	4,7	46,0	-	-	6,5	75,6	15,0 %
TOTAL	176,9	227,1	73,3	10,0	4,5	11,0	502,9	100,0 %

Parmi les principaux baux arrivant à échéance en 2014, il convient de distinguer :

- ◆ les baux qui font l'objet d'une simple option de sortie en 2014. Ils représentent 73 % des 67,8 millions d'euros à échéance 2014. Sur la base de la rotation des locataires observée sur les exercices antérieurs, seuls 20 % à 25 % des facultés théoriques sont réellement exercées. En conséquence, il existe une forte probabilité qu'une part importante des locataires ayant une option de sortie en 2014 décide de ne pas exercer cette faculté de sortie et opte pour le prolongement du bail pour une nouvelle période triennale ;
- ◆ les baux qui ont une fin effective en 2014. Ils représentent 27 %. Les locataires concernés sont tous, d'ores et déjà, en cours de renouvellement.

Enfin, il convient de signaler les points suivants :

- ◆ le bail signé avec le Club Méditerranée qui représente 5,6 % des loyers venant à échéance en 2014 a fait l'objet, en janvier 2014, d'un renouvellement avec extension ;
- ◆ l'immeuble Le Thibet à Evry (1,7 % du loyer à renouveler en 2014) est en cours de cession.

2.4.1.4. Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de *cash-flows* et a parallèlement acquis des actifs de santé productifs de *cash-flows* immédiats. Le montant des investissements sur la période s'élève à 337,7 millions d'euros.

Pour financer ses investissements sur l'exercice, Icade a eu recours à sa trésorerie propre, à des lignes de financement corporate et plus spécifiquement, pour les investissements de sa filiale Icade Santé, à des augmentations de capital réalisées auprès d'investisseurs institutionnels.

Actifs	Acquisitions d'actifs	Restructurations d'actifs	Constructions & extensions	Rénovation & gros entretien	Total
Bureaux France	-	39,3	34,6	4,2	78,1
Parcs d'affaires	6,6	8,7	65,6	19,1	100,0
ACTIFS STRATÉGIQUES	6,6	48,0	100,2	23,3	178,1
Commerces et centres commerciaux	-	-	-	0,7	0,7
Santé	130,4	-	19,0	0,5	149,9
ACTIFS ALTERNATIFS	130,4	0,0	19,0	1,2	150,6
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	0,0	0,0	0,0	8,9	8,9
Intra-groupe métiers Foncière	-	-	-	-	-
PÔLE FONCIÈRE	137,0	48,0	119,2	33,3	337,7

Cette politique se décline en quatre types d'investissements :

Acquisitions d'actifs

Icade poursuit une stratégie sélective d'acquisition d'actifs à forte rentabilité et générant des *cash-flows* immédiats. Sur 2013, le montant des acquisitions représente 137 millions d'euros et concerne quatre établissements de santé et une extension pour un montant de 130,4 millions d'euros ainsi qu'un terrain à bâtir à Fresnes, mitoyen du parc de la Cerisaie, acquis en décembre 2013 pour un montant de 6,6 millions d'euros.

Restructurations d'actifs

Icade restructure de manière sélective des actifs dégagant un potentiel de rentabilité important. L'essentiel des restructurations de 2013 a porté sur :

- ◆ les bureaux en France à hauteur de 39,3 millions d'euros comprenant les travaux de la tour EQHO livrée en juillet 2013 et de la tour PB5 en cours de restructuration ;
- ◆ les parcs d'affaires : 8,7 millions d'euros concernant notamment les travaux de rénovation d'immeubles des Parcs de Paris pour 5 millions d'euros et 2,8 millions sur l'immeuble Los Angeles à Rungis entièrement loué à Système U sur une période de 12 ans.

Constructions/extensions d'actifs

Ces investissements ont porté essentiellement sur :

- ◆ les actifs stratégiques pour 100,2 millions d'euros en 2013 dont :
 - 4 constructions démarrées cette année, le Millénaire 3 (37,7 millions d'euros), le Monet à Saint-Denis (6,4 millions d'euros), le Québec à Rungis (7,5 millions d'euros) et le Brahms à Colombes (3,6 millions d'euros). Ces constructions sont toutes pré-commercialisées à l'exception de l'immeuble Québec (12 000 m²), livrable début 2015,

- la poursuite en 2013 des travaux de l'immeuble Sisley à Saint-Denis (23,6 millions d'euros). Cet immeuble est pré-commercialisé et sa livraison est prévue en avril 2014,
- les dépenses d'études préalables au lancement des constructions pour 20,9 millions d'euros relatives aux immeubles Veolia (10,8 millions d'euros), Millénaire 4 (2,5 millions d'euros), Îlot E (3,3 millions d'euros) et Campus La Défense à Nanterre Préfecture (4,3 millions d'euros) ;
- ◆ les actifs alternatifs : il s'agit essentiellement de constructions ou d'extensions de cliniques d'un montant de 19 millions d'euros dont les conditions locatives, fixées contractuellement lors des acquisitions, feront l'objet d'un surloyer à la livraison.

Rénovations/Gros entretien & réparations

Représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs d'affaires et des mesures d'accompagnements (travaux preneurs).

2.4.1.5. Arbitrages

Icade mène une politique active d'arbitrage de son patrimoine qui s'articule autour de trois grands principes :

- ◆ optimisation, rotation : vente d'actifs matures dont l'essentiel du travail d'*asset management* a été fait et dont la probabilité de plus-value de cession est importante ;
- ◆ rationalisation du portefeuille : vente d'actifs de taille modeste ou détenus en copropriété ;
- ◆ tertiarisation, cession d'actifs non stratégiques : vente d'actifs qui n'appartiennent pas au cœur de métier du pôle Foncière Tertiaire.

Le montant des cessions réalisées sur l'exercice 2013 est de 534,0 millions d'euros.

Actifs	Optimisation	Rationalisation du portefeuille	Tertiarisation	Total
Bureaux France	103,0	7,4	-	110,4
Parcs d'affaires	-	13,5	-	13,5
ACTIFS STRATÉGIQUES	103,0	20,9	-	123,9
Commerces et centres commerciaux	133,2	-	-	133,2
Santé	-	-	-	-
ACTIFS ALTERNATIFS	133,2	-	-	133,2
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	-	-	276,9	276,9
PÔLE FONCIÈRE	236,2	20,9	276,9	534,0

Elles concernent essentiellement :

- ◆ la vente en avril 2013 et mai 2013 de 11 plateformes logistiques essentiellement exploitées par le groupe Casino. Cette cession a été réalisée pour un montant de 145 millions d'euros ;
- ◆ en 2013, Icade a poursuivi son processus de cession des logements, notamment par la vente en bloc de 849 logements situés à Sarcelles pour 43,2 millions d'euros et de 125 logements à l'unité pour un montant total de 13,9 millions d'euros ;
- ◆ en date du 1^{er} août 2013, Icade a signé la vente de l'immeuble « La Factory » situé à Boulogne-Billancourt, d'une surface de 13 800 m², pour un montant de 103 millions d'euros ;
- ◆ les cessions en 2013 d'un parc d'activités à Berlin, d'un immeuble de bureaux à Stuttgart et d'un terrain à Munich pour un montant de 68,8 millions d'euros ;
- ◆ la cession, le 30 novembre 2013 des titres de participation d'Icade dans la SCI Odysseum Place de France détenant le centre commercial Odysseum situé à Montpellier.

2.4.2. Autres activités

Chiffres clés (en millions d'euros)	31/12/2013				31/12/2012			
	Promotion	Services	Inter-métiers	Total	Promotion	Services	Inter-métiers	Total
Chiffre d'affaires	1 091,5	48,4	(23,5)	1 116,4	1 070,7	62,8	(29,8)	1 103,7
Excédent brut opérationnel	61,9	4,5	(1,1)	65,3	68,9	5,2	(7,2)	67,1
Taux de marge (EBO/CA)	5,7 %	9,2 %	4,5 %	5,8 %	6,4 %	8,3 %	24,1 %	6,1 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	71,4	3,4	2,8	77,6	51,9	3,4	(4,1)	51,3
Résultat financier	2,3	(0,1)	0,0	2,2	4,1	(0,1)	0,0	4,0
Impôts sur les résultats	(27,3)	(1,6)	0,1	(28,7)	(25,3)	(1,4)	(0,1)	(26,8)
Résultat net	48,5	1,7	2,9	53,2	30,0	2,0	(4,3)	27,7
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	47,2	1,7	2,9	51,9	27,8	2,0	(4,3)	25,5

2.4.2.1. Pôle Promotion

Chiffres Clés

Compte de résultat synthétique par activité

Chiffres clés (en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Reclassements (**)	31/12/2012	Variation
Promotion Logement	729,3	669,9		669,9	+ 8,9 %
Promotion Tertiaire	362,2	381,6	(27,3)	408,9	(5,1) %
Aménagement PNE	0,0	0,0	(16,0)	16,0	N/A
Intra-métier promotion	0,0	0,0	24,1	(24,1)	N/A
Activités cédées	0,0	19,2	19,2	0,0	N/A
CHIFFRE D'AFFAIRES (*)	1 091,5	1 070,7	0,0	1 070,7	+ 1,9 %
Promotion Logement	40,1	51,7		51,7	(22,4) %
Promotion Tertiaire	21,8	20,4	0,8	19,6	+ 6,8 %
Aménagement PNE	0,0	0,0	7,3	(7,3)	N/A
Intra-métier promotion	0,0	0,0	(5,0)	5,0	N/A
Activités cédées	0,0	(3,1)	(3,1)	0,0	N/A
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	61,9	68,9	0,0	68,9	(10,2) %
Promotion Logement	50,2	46,3		46,3	+ 8,5 %
Promotion Tertiaire	21,2	21,9	0,8	21,1	(3,2) %
Aménagement PNE	0,0	0,0	17,9	(17,9)	N/A
Intra-métier promotion	0,0	0,0	(2,4)	2,4	N/A
Activités cédées	0,0	(16,3)	(16,3)	0,0	N/A
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	71,4	51,9	0,0	51,9	+ 37,5 %

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

(**) Transfert en 2013 des sociétés cédées (Icade Arcoba, Icade Sethri, Icade Gestec et SAS PNE) vers le secteur « Activités cédées » suite à la cession des entités au 1^{er} semestre 2013.

Backlog Promotion et Carnet de commandes services

Le backlog représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de service hors taxes signés et non encore produits.

Backlog pôle Promotion au 31 décembre 2013 (en millions d'euros)	31/12/2013			31/12/2012		
	Total	Île-de-France	Régions	Total	Île-de-France	Régions
Promotion Logement (inclus lotissement)	1 011,7	599,0	412,7	1 081,6	599,0	482,6
Promotion Tertiaire	233,5	215,8	17,7	380,8	321,7	59,1
Promotion Équipements publics et Santé	249,0	19,9	229,1	123,5	35,5	88,0
Carnet de commandes AMO-Services	44,3	25,0	19,3	68,7	41,5	27,2
Carnet de commandes Ingénierie				38,6	19,9	18,7
TOTAL	1 538,5	859,7	678,8	1 693,2	1 017,6	675,6
	100,0 %	55,9 %	44,1 %	100,0 %	60,1 %	39,9 %

Le backlog total du pôle Promotion s'élève à 1 538,5 millions d'euros (contre 1 654,6 millions d'euros pro forma au 31 décembre 2012), en diminution de 7,0 % par rapport au 31 décembre 2012.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ une diminution de 6,2 % du *backlog* « Promotion Logement ». La fraction sécurisée correspondant aux ventes actées représente 64 % du total, stable par rapport au 31 décembre 2012 ;
- ◆ une baisse du *backlog* « Promotion Tertiaire » de 380,8 millions d'euros à 233,5 millions d'euros, principalement en raison de la montée en puissance des opérations tertiaires lancées en 2012 (ZAC

de Rungis, PNE Bureaux,...) et la livraison sur l'exercice de plusieurs opérations d'envergure (Joinville Urbagreen, Guyancourt Le Start, Lyon Ambre et Opale,...) ;

- ◆ une augmentation du *backlog* « Promotion Équipements publics et Santé » de 101,6 %, principalement avec la signature d'un important contrat de promotion immobilière pour la construction de l'hôpital de Nouméa (Nouvelle-Calédonie).

Promotion logement

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Chiffre d'affaires (*)	729,3	669,9	+ 8,9 %
Excédent brut opérationnel	40,1	51,7	(22,4) %
Taux de marge (EBO/CA)	5,5 %	7,7 %	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	50,2	46,3	+ 8,5 %

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

L'année 2013 marque un ralentissement très net du marché immobilier résidentiel. Dans une conjoncture économique instable, les indicateurs macro-économiques dégradés et le manque de confiance des particuliers incitent à la prudence et freinent les décisions d'investissement.

Le marché, contrairement à l'exercice 2012, est marqué par le manque de soutien des investisseurs privés. L'écoulement du stock commercial se ralentit (taux d'écoulement en baisse de 6,6 % contre 7,8 % en 2012). Les ventes ont également connu un tassement sur l'année.

Les taux d'intérêt, qui restent à un niveau historiquement bas, ne suffisent plus à maintenir le niveau d'activité et les nouvelles mesures fiscales et réglementaires de la loi « ALUR » n'ont pas encore eu d'impacts significatifs sur le marché et le comportement de ses acteurs.

Sur l'ensemble du territoire, le marché résidentiel s'est orienté vers une nouvelle baisse en volume d'environ 70 000 lots pour 2013, mais aussi en valeur avec une baisse des prix plus marquée en régions, qu'à Paris et dans les zones tendues, et des offres commerciales « d'accompagnement » toujours plus nombreuses.

La commercialisation est cependant restée très active en diffus avec les primo-accédants, les secundo-accédants et les investisseurs particuliers. Le nombre de réservations hors ventes en bloc s'est maintenu à un bon niveau par rapport à 2012 traduisant l'efficacité commerciale de la force de vente interne.

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion logement est en hausse de 8,9 % par rapport à 2012, en raison essentiellement du démarrage de l'opération de Paris Nord Est (1 126 logements).

L'excédent brut opérationnel de cette activité est en baisse à 40,1 millions d'euros (5,5 % du chiffre d'affaires) contre 51,7 millions d'euros en 2012 (7,7 % du chiffre d'affaires).

Cette baisse de l'excédent brut opérationnel, soit 22,4 % par rapport à 2012, s'explique notamment par :

- ◆ la fin du dispositif « Scellier » dont les marges sur les opérations millésimées 2011 étaient plus importantes ;

- ◆ le tassement des marges des ventes en bloc faites en 2012 à des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) en compensation de celles faites en investissement locatif précédemment.

Le résultat opérationnel de l'activité de promotion logement est en augmentation de 8,5 % (50,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 46,3 millions d'euros au 31 décembre 2012), compte tenu de reprises de provisions conséquentes sur des actifs dépréciés précédemment.

Le pôle Promotion Logement reste vigilant dans ses engagements, en adaptant sa production aux conditions du marché, et en resserrant ses critères d'engagement afin de préserver les marges de ses opérations plutôt que le chiffre d'affaires.

Au 31 décembre 2013, le niveau de stock achevé invendu reste stable, il s'élève à 109 logements représentant 21,1 millions d'euros de chiffre d'affaires à comparer à un stock de 117 lots au 31 décembre 2012 pour 21,0 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Les indicateurs ci-dessous reflètent de manière précise l'état du marché immobilier résidentiel. La tendance 2014 devrait être identique à celle de 2013 et marquée par une réduction sensible de l'activité. Néanmoins, le pôle Promotion Logement prévoit pour 2014 une résistance de son chiffre d'affaires, porté par la poursuite de l'opération d'envergure Paris Nord Est (1 126 logements) et une stabilité de sa marge opérationnelle par rapport à 2013.

L'activité de promotion logement a pour objectif prioritaire de maintenir une part de marché d'au moins 5 % dans un volume global de vente en légère augmentation en bénéficiant du retour progressif des investisseurs particuliers vers le régime Duflot (les plafonds de loyer seront stables jusqu'au 31 décembre 2016) et des investisseurs institutionnels pour le logement intermédiaire.

En Île-de-France, l'ambition du Grand Paris de porter la production à 70 000 logements, soit le double de l'actuelle production, est également un signe encourageant pour l'évolution du volume des ventes.

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2013 :

Indicateurs physiques	31/12/2013	31/12/2012	Variation
Mise en commercialisation de logements neufs et lots de terrains à bâtir			
Île-de-France	1 416	2 427	(41,7) %
Régions	2 120	3 270	(35,2) %
TOTAL LOTS EN NOMBRE	3 536	5 697	(37,9) %
Île-de-France	335,5	534,3	(37,2) %
Régions	459,2	591,4	(22,4) %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (POTENTIEL EN MILLIONS D'EUROS)	794,7	1 125,7	(29,4) %
Lancement d'opérations de logements neufs et lots de terrains à bâtir - OS			
Île-de-France	2 535	1 759	44,1 %
Régions	1 948	2 410	(19,2) %
TOTAL LOTS EN NOMBRE	4 483	4 169	7,5 %
Île-de-France	656,6	358,6	83,1 %
Régions	371,2	525,8	(29,4) %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (POTENTIEL EN MILLIONS D'EUROS)	1 027,7	884,4	16,2 %
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir			
Réservations logements en nombre	3 533	4 295	(17,7) %
Réservations logements en millions d'euros (TTC)	776,4	814,8	(4,7) %
Taux de désistement logements	25 %	19 %	33,2 %
Réservations lots à bâtir en nombre	72	99	(27,3) %
Réservations lots à bâtir en millions d'euros (TTC)	7,5	7,0	7,7 %
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	3 535	3 256	8,6 %
Budget moyen TTC par logement (en k€)	219,8	189,6	15,9 %
Surface moyenne par logement (en m ²)	62,2	58,2	6,9 %

Répartition des réservations par typologie de client

	31/12/2013	31/12/2012
Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) – bailleurs sociaux	30,5 %	26,4 %
Investisseurs institutionnels	9,8 %	14,4 %
Investisseurs personnes physiques	24,4 %	25,0 %
Accédants	35,3 %	34,2 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

Le niveau des réservations réalisées en 2013 associé à la bonne tenue des prix de vente sur la région Île-de-France permet d'afficher une augmentation du prix moyen au m² sur 2013, malgré une stabilité affichée du prix de vente moyen en régions. La surface moyenne vendue et le budget moyen par logement sont également en augmentation en 2013, l'année 2012 étant impactée à la baisse, en terme de surface moyenne et de budget moyen par lot, par des ventes importantes de plusieurs résidences pour étudiants et seniors.

Au 31 décembre 2013, le nombre de ventes notariées est en diminution de 6,8 %, mais en augmentation de 5,4 % en montant. Il s'établit à

817,4 millions d'euros pour 3 792 logements et lots contre 775,5 millions d'euros et 4 069 logements et lots au 31 décembre 2012.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir représente 6 291 lots (7 675 lots au 31 décembre 2012) pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,4 milliard d'euros (contre 1,8 milliard d'euros au 31 décembre 2012), en diminution en valeur de 19,7 % par rapport au 31 décembre 2012.

La production en développement représente environ 21 mois d'activité.

Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Reclassements (**)	31/12/2012	Variation
Chiffre d'affaires (*)	362,2	381,6	(27,3)	408,9	(5,1) %
Excédent brut opérationnel	21,8	20,4	0,8	19,6	+ 6,8 %
Taux de marge (EBO/CA)	6,0 %	5,3 %		4,8 %	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	21,2	21,9	0,8	21,1	(3,2) %

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Reclassements (**)	31/12/2012	Variation
PROMOTION TERTIAIRE	362,2	381,6	(27,3)	408,9	(5,1) %
Équipements publics et Santé	92,5	154,0	0,0	154,0	(39,9) %
Tertiaire	241,3	186,3	0,0	186,3	+ 29,5 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage	28,4	41,3	0,0	41,3	(31,2) %
Ingénierie	0,0	0,0	(27,3)	27,3	N/A
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	N/A

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

(**) Transfert en 2013 des sociétés cédées (Icade Arcoba, Icade Sethri, Icade Gestec et SAS PNE) vers le secteur « Activités cédées » à la suite de la cession des entités au 1^{er} semestre 2013.

Activité Équipements publics et Santé

Le chiffre d'affaires 2013 de l'activité de Promotion « Équipements publics et Santé » baisse de 39,9 % pour s'établir à 92,5 millions d'euros. Cette diminution d'activité prévisible est principalement due à la livraison d'un certain nombre de projets (Parc Zoologique de Paris, des opérations majeures d'hôpitaux à Toulouse, Dijon, Arcachon et Saint-Denis).

Au 31 décembre 2013, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion « Équipements publics et Santé » correspond à 278 508 m² (198 717 m² au 31 décembre 2012) de projets :

- ♦ dont 140 454 m² (contre 111 490 m² en 2012) de projets en cours de réalisation incluant 10 000 m² pour les PPP ;
- ♦ dont 138 054 m² de projets en cours de montage (87 227 m² au 31 décembre 2012).

Sur l'exercice 2013, la superficie des projets ayant fait l'objet d'une livraison représente 44 749 m².

Depuis le 1^{er} janvier 2013, 208,1 millions d'euros (en quote-part Icade) de nouveaux contrats ont été signés en VEFA ou CPI dont notamment le contrat du Pôle Hospitalier Privé de Nouméa pour 110,6 millions d'euros.

Activité Tertiaire et Commerces

Dans un contexte économique incertain, le marché résiste, mais devient très sélectif et concentré sur les meilleurs actifs.

Dans ce contexte, Icade a poursuivi ses efforts commerciaux par la signature de plusieurs CPI ou VEFA représentant près de 20 000 m² de bureaux.

Au 31 décembre 2013, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de bureaux et de commerces (241,3 millions d'euros contre 186,3 millions d'euros l'an dernier) est en nette augmentation, en raison du lancement en 2012 et 2013 de nombreuses opérations notamment en Île-de-France.

Les opérations livrées sur l'exercice représentent environ 60 000 m².

Au 31 décembre 2013, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces

d'environ 879 000 m² (stable par rapport au 31 décembre 2012) qui se décompose en :

- ♦ projets en cours de réalisation pour 192 000 m² environ (220 000 m² au 31 décembre 2012), soit un chiffre d'affaires restant à appréhender de près de 230 millions d'euros (381 millions d'euros au 31 décembre 2012). Au 31 décembre 2013, 90 % des surfaces en cours de réalisation sont vendues ;
- ♦ d'autres projets, en cours de réalisation, sont traités dans les comptes consolidés d'Icade par mise en équivalence et représentent près de 92 000 m² au 31 décembre 2013 ;
- ♦ au 31 décembre 2013, les projets en cours de montage représentent 595 000 m² (contre 578 600 m² au 31 décembre 2012), soit un chiffre d'affaires de 1 534,4 millions d'euros (1 029,3 millions d'euros au 31 décembre 2012).

Les opérations en blanc représentent un engagement de 232,7 millions d'euros, dont 66 % correspondent à une opération de 30 000 m² lancée à Paris (Le Garance). Des négociations exclusives sont actuellement menées en vue de signer, au 1^{er} semestre 2014, un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) pour cette opération qui sera livrée au cours du 2^e trimestre 2015.

Assistance à maîtrise d'ouvrage

L'activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage concerne les contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'études réalisés pour les clients des secteurs Équipements publics et Santé, Tertiaire et Commerces.

En 2013, le chiffre d'affaires de cette activité est en baisse de 31,2 % à 28,4 millions d'euros.

Le carnet de commandes s'élève à 44,3 millions d'euros représentant environ 16 mois d'activité (chiffre d'affaires base 12 derniers mois).

Besoin en fonds de roulement et endettement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) augmente de 36,9 millions d'euros depuis le début de l'exercice 2013.

Cette augmentation résulte de l'avancement des opérations tertiaires (notamment l'opération Le Garance à Paris) qui consomme 89,8 millions d'euros sur l'année. Dans le même temps, l'activité résidentielle diminue son BFR de près de 52,9 millions d'euros.

Le taux BFR/CA tertiaire augmente fortement à 47,4 % (21,5 % à fin 2012) alors que celui du résidentiel est ramené à 28,6 % (39,0 % à fin 2012).

L'endettement net du pôle Promotion représente un excédent de 7,3 millions d'euros.

2.4.2.2. Pôle Services

Le pôle Services est constitué de l'activité de *property management* d'une part, et de l'activité de conseil et solutions d'autre part.

Chiffres Clés (millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES	48,4	62,8	(22,9) %
<i>Property Management</i>	31,1	33,3	(6,5) %
Conseil et Solutions	15,6	14,9	+ 4,8 %
Dont Icade Solutions Immobilières (ISI)	13,0	11,3	+ 14,8 %
Dont autres	2,6	3,6	(27,0) %
Intra-métier services	(0,3)	(0,4)	(26,7) %
Activités cédées ou en cours de cession	1,9	14,9	(87,0) %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	4,5	5,2	(14,3) %
<i>Property management</i>	2,4	3,6	(34,1) %
Conseil et Solutions	2,0	1,7	+ 13,8 %
Dont Icade Solutions Immobilières (ISI)	2,3	1,6	+ 41,7 %
Dont autres	(0,3)	0,1	N/A
Intra-métier services	0,0	0,0	N/A
Activités cédées ou en cours de cession	0,1	(0,1)	N/A
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3,4	3,4	(2,2) %
<i>Property management</i>	2,0	2,6	(23,5) %
Conseil et Solutions	1,2	1,4	(17,4) %
Dont Icade Solutions Immobilières (ISI)	2,0	1,3	+ 51,5 %
Dont autres	(0,8)	0,1	N/A
Intra-métier services	0,0	0,0	N/A
Activités cédées ou en cours de cession	0,2	(0,6)	N/A

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 48,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 62,8 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Cette évolution est liée essentiellement aux effets de variation de périmètre.

En effet, la cession en 2012 d'Icade Résidences Services, la filiale spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes, et en 2013 la cession de la société Icade Suretis entraînent une diminution de chiffre d'affaires de 13,0 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant représente 46,5 millions d'euros au 31 décembre 2013 en diminution de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2012.

Cette évolution s'explique ainsi :

- ◆ le chiffre d'affaires 2013 d'Icade Solutions Immobilières qui regroupe les sociétés de conseil et d'expertise en immobilier progresse de 15 %. Cet accroissement est dû essentiellement au gain de plusieurs contrats d'*asset management* signés sur 2013. Grâce à sa qualité de société de gestion agréée par l'AMF, Icade Asset Management a notamment remporté un contrat pour la gestion d'un OPCL dont les sous-jacents rassemblent sept centres commerciaux ;

- ◆ une activité de transaction qui affiche un chiffre d'affaires à la baisse compte tenu d'un ralentissement de son activité tertiaire ;

- ◆ une baisse du chiffre d'affaires de l'activité de *property management* de 2,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012 liée essentiellement à la rationalisation stratégique du portefeuille de mandats de gérance, et à la réintégration au sein du pôle Foncière des prestations de services pour les actifs détenus par Icade, prestations représentant 1,7 million d'euros.

Le patrimoine géré au 31 décembre 2013 est stable par rapport à celui du 31 décembre 2012.

2.4.2.3. Inter-métiers

Le secteur « Inter-métiers » est constitué des éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.

Le chiffre d'affaires atteint (23,5) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (29,8) millions d'euros en 2012.

2.4.3. Opération de rapprochement avec Silic

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama ; Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

◆ L'opération de rapprochement entre Icade et Silic était structurée en quatre étapes :

1. Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic.

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- ◆ un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- ◆ un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ◆ un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ;
- ◆ une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

2. Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

3. Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre était composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) émises par Silic.

Les termes de l'offre étaient les suivants :

- ◆ pour l'offre d'échange : la parité était égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) et ;
- ◆ pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoutait le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre a été sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n°12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n°12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1^{er} juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'offre publique d'Icade sur Silic.

La date de clôture de l'offre publique a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0781 du 27 juin 2013).

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0976), l'AMF a publié les résultats de l'offre publique initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale.

Au résultat de l'offre publique initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'offre publique.

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0985), l'AMF a fixé la date de clôture de l'offre ré-ouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'offre ré-ouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013 (cf. avis AMF n°213C1217). Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte, représentant 5,30 % du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'offre publique (en ce compris l'offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'offre ré-ouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANE Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

4. Quatrième étape : fusion-absorption de Silic par Icade :

L'opération de fusion s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure du Groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.



Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic se sont réunis et ont approuvé les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade.

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de fusion.

Par un avis publié le 28 novembre 2013 (cf. avis AMF n°213C1819), l'AMF a décidé que le projet de fusion-absorption de Silic par Icade, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalable à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

Le 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a demandé au Tribunal de commerce de Nanterre, dans le cadre d'une procédure en référé, d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Silic appelée à se prononcer sur la fusion-absorption de Silic par Icade. Par ordonnance en date du 20 décembre 2013, le Tribunal de commerce de Nanterre a rejeté cette demande et aucun recours n'a été déposé contre cette décision.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Les principales modalités de la fusion ont été les suivantes :

- ◆ la parité de fusion était égale à la parité retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic ;
- ◆ la fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic ;
- ◆ la fusion a été réalisée à la valeur nette comptable, les deux sociétés Icade et Silic étant sous contrôle commun ;
- ◆ conformément à l'avis CU CNC n°2005-C, les termes et conditions de la fusion ont été établis sur la base des comptes sociaux estimés de Silic à la date de réalisation de la fusion ;

- ◆ Icade a procédé à la date de réalisation de la fusion, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 2 212 786,34 euros pour le porter de 110 456 512,52 euros à 112 669 298,86 euros, par la création de 1 451 687 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions auto-détenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions auto-détenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion ;
- ◆ les nouvelles actions Icade ont été admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 ;
- ◆ à la date de réalisation de la fusion, Icade s'est substituée à Silic dans ses obligations envers (i) les titulaires d'options de souscription d'actions Silic, (ii) les attributaires d'actions gratuites Silic à acquérir et (iii) les porteurs d'ORNANES. Les ORNANES Silic ont continué à être admises aux négociations sur Euronext Paris et celles détenues par Icade ont été annulées ;
- ◆ sur la base des comptes sociaux estimés de Silic au 31 décembre 2013 :
 - la valeur nette comptable de l'actif net transmis par Silic (à l'exclusion de la valeur nette comptable des actions auto-détenues par Silic) s'élevait à 166 684 783 euros,
 - le montant provisoire de la prime de fusion s'élevait à 8 818 371,67 euros,
 - le montant provisoire du mali de fusion s'élevait à 1 253 981 349,81 euros.

Le conseil d'administration d'Icade, réuni le 19 février 2014, a arrêté les comptes définitifs de Silic au 31 décembre 2013. Ces comptes ont fait l'objet d'un audit par le collège des commissaires aux comptes d'Icade dans le cadre d'une diligence directement liée à leur mission d'audit légal des comptes d'Icade.

Sur la base des comptes définitifs de Silic au 31 décembre 2013, le conseil d'administration a arrêté la valeur nette comptable définitive de l'actif net transmis.

Valeur définitive de l'actif net transmis	31/12/2013
Montant total définitif des actifs apportés ⁽¹⁾	1 860 344 796,20
Montant total définitif du passif pris en charge	1 691 524 860,20
ACTIF NET DÉFINITIF	168 819 936,00
ACTIF NET DÉFINITIF (À L'EXCLUSION DE LA VALEUR NETTE COMPTABLE DES ACTIONS AUTO-DÉTENUES PAR SILIC)	167 248 716,84

(1) Dont actions auto-détenues pour 1 571 219,16 euros.

L'actif net définitif étant supérieur à l'actif net provisoire, le capital a été entièrement libéré et la prime de fusion définitive a été ajustée à la hausse.

Il a constaté, en conséquence, que le montant définitif de la prime de fusion s'élevait à 8 855 692,66 euros avant imputation des frais de fusion et reconstitution des subventions d'investissement et provisions réglementées.

Après (i) imputation sur la prime de fusion des frais de fusion à hauteur d'un montant de 7 465 050,35 euros et (ii) reconstitution d'une partie des subventions d'investissement de Silic à hauteur de 1 390 642,31 euros,

le montant de la prime de fusion est nul. Le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale annuelle d'Icade d'imputer sur le report à nouveau les sommes restantes nécessaires à la reconstitution (i) de la fraction non encore imposée des subventions d'investissement de Silic et (ii) des provisions réglementées existant au bilan de Silic, soit 5 833 310,15 euros.

Le conseil d'administration d'Icade a par ailleurs constaté que le montant définitif du mali de fusion s'élevait à 1 253 454 737,16 euros.

2.4.4. Litige fiscal

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

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

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

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement. L'obtention de ce sursis sera conditionnée à la présentation d'une garantie d'un établissement bancaire ou assimilé.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale refuserait de prononcer la décharge des sommes mises en recouvrement, Icade saisirait la justice administrative en vue de se prononcer sur ce différend.

Icade continue en effet de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2012, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2013.

2.4.5. Obligations du régime SIIC et distribution

Le ratio d'activités non éligibles au régime SIIC dans le bilan de la société mère s'élève à 9,22 % au 31 décembre 2013.

Le résultat net comptable 2013 d'Icade s'élève à (31,2) millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 104,8 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- ◆ 52,8 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % (soit 50,1 millions d'euros) ;
- ◆ (17,2) millions d'euros de résultat des cessions ;
- ◆ 48,3 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;
- ◆ le résultat taxable s'élève à 20,9 millions d'euros avant imputation des déficits antérieurs.

La somme des obligations de distribution théoriques (98,4 millions d'euros) étant supérieure au résultat fiscal global du secteur exonéré (83,9 millions d'euros), l'obligation de distribution du résultat d'Icade au titre de 2013 est limitée à 83,9 millions d'euros, dont :

- ◆ 42,7 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 95 % limitée) ;
- ◆ 41,2 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 % limitée).

Par ailleurs, dans le cadre des fusions-absorptions des sociétés Silic et Icade CBI réalisées au cours de l'exercice 2013, Icade s'est engagée à se substituer à celles-ci pour leurs obligations de distribution, à savoir :

- ◆ 57,6 millions d'euros au titre de la fusion-absorption de Silic ;
- ◆ 22,4 millions d'euros au titre de la fusion-absorption d'Icade CBI.

Il en résulte une obligation de distribution totale d'un montant de 163,9 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Résultat fiscal			Obligation de distribution		
	31/12/2013	%	Montant	31/12/2012	%	Montant
Résultat courant de l'activité SIIC	52,8	95,0 %	50,1	68,8	85,0 %	58,5
Résultat des cessions	(17,2)	0,0 %	0,0	(2,8)	0,0 %	0,0
Dividende des filiales SIIC	48,3	100,0 %	48,3	43,7	100,0 %	43,7
Résultat taxable	20,9	0,0 %	0,0	12,3	0,0 %	0,0
TOTAL	104,8		98,4	122,0		102,2
Limitation des obligations au résultat exonéré			83,9			N/A
Reprise des obligations de distribution de sociétés absorbées			80,0			N/A
TOTAL			163,9			102,2

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 29 avril 2014 la distribution d'un dividende d'un montant de 3,67 euros par action. Sur la base des actions existantes au 19 février 2014, soit 73 916 109 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 271,3 millions d'euros.

	31/12/2013	31/12/2012
Dividende (en millions d'euros)	271,3	189,3
Dont dividende courant	271,3	189,3
Dont dividende exceptionnel	0,0	0,0
Dividende (en €/action)	3,67	3,64
Dont dividende courant	3,67	3,64
Dont dividende exceptionnel	0,0	0,0

L'article 6 de la loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés qui est calculée sur le montant des revenus distribués. Cette contribution représente 3 % des dividendes distribués au-delà de l'obligation de distribution. En 2013, Icade a ainsi versé 2,6 millions d'euros au titre de cette taxe.

2.4.6. Charges non déductibles fiscalement

Les charges de l'exercice ne comprennent pas de dépenses non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions de l'article 39-4 et 223 quater du Code général des impôts.

3. Actif net réévalué au 31 décembre 2013

3.1. ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

3.1.1. Mission et méthodologies des experts

3.1.1.1. Mission d'expertise

Le patrimoine immobilier d'Icade fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi, CBRE Valuation, Catella Valuation FCC et BNP Paribas Real Estate.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ◆ la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, quatrième édition, publiée en octobre 2012 ;
- ◆ le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royale Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

L'immeuble de bureaux Crystal Park et les tours EQHO et PB5 font l'objet d'une double expertise ; la valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de site sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013, à l'exception néanmoins :

- ◆ des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ; c'est le cas, au 31 décembre 2013, des lots de copropriété de la tour Arago et d'un terrain sis à Aubervilliers. L'immeuble de bureaux Munich-Allach, le terrain Salzufer de Berlin et un commerce du centre commercial Le Triangle à Montpellier ont fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2013, mais ont été retenus à la valeur de la promesse de vente signée ou de l'offre acceptée fin 2013 ;
- ◆ des immeubles sous-jacents à une opération de financement (c'est-à-dire crédit-bail ou location avec option d'achat lorsqu'Icade est crédit-bailleur à titre exceptionnel) qui sont retenus au montant de la créance financière inscrite dans les comptes ou, le cas échéant, au prix de l'option d'achat figurant au contrat ; l'immeuble de bureaux de Levallois-Perret loué au ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA) constitue le seul immeuble relevant de cette catégorie au 31 décembre 2013 ;

- ◆ des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariat public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable reprise telle quelle dans la valeur du patrimoine immobilier publiée par Icade ;
- ◆ des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont valorisés à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2013, un terrain sis à Fresnes relève de cette catégorie.

3.1.1.2. Méthodologies retenues par les experts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Synthèse des valeurs expertisées du patrimoine d'Icade

Compte tenu de la restructuration importante du patrimoine d'Icade (acquisition de Silic et poursuite des cessions des actifs non stratégiques), la classification des actifs a été revue et se présente de la manière suivante :

- ◆ les actifs stratégiques sont composés des bureaux France (y compris les immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés) et des parcs d'affaires (y compris le centre commercial Le Millénaire) ;
- ◆ les actifs alternatifs comprennent le seul portefeuille Santé ;
- ◆ les actifs non stratégiques sont constitués des actifs situés en Allemagne, des entrepôts, des commerces et des logements.

Par ailleurs, les actifs du portefeuille Santé sont désormais valorisés à hauteur de la quote-part d'Icade dans Icade Santé (56,5 %). Si ces actifs étaient retenus pour 100 % de leur valeur, le patrimoine d'Icade ressortirait à 9 883,4 millions d'euros hors droits contre 6 954,9 millions d'euros à fin 2012 et à 10 358,1 millions d'euros en droits inclus contre 7 270,0 millions d'euros à fin 2012.

Valeur du patrimoine hors droits en millions d'euros en part du Groupe	31/12/2013	31/12/2012 retraité	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en M€) ⁽¹⁾	Variation pér. constant (en %) ⁽¹⁾	Surfaces totales (en m ²)	Prix (en €/m ²) ⁽²⁾	Taux de rendement net hors droits ⁽³⁾	Potentiel de réversion ⁽⁴⁾	Valeur locative de marché globale (en M€)	Taux de vacance EPRA ⁽⁵⁾
Bureaux France												
Paris	309,3	292,1	+ 17,2	+ 5,9 %	+ 24,1	+ 8,5 %	27 825	11 116	5,7 %	(1,9)%	17,2	7,8 %
La Défense/Péri Défense	1 709,7	329,5	+ 1 380,2	+ 418,9 %	+ 418,5	+ 127,0 %	322 097	5 308	7,4 %	(2,8)%	123,7	25,4 %
Autre Croissant Ouest	756,0	869,1	(113,1)	(13,0) %	(15,2)	(2,0) %	84 070	8 992	6,5 %	(7,7)%	45,6	0,3 %
Première Couronne	453,3	346,7	+ 106,6	+ 30,7 %	+ 0,8	+ 0,2 %	93 471	4 850	6,4 %	(1,0)%	28,6	1,9 %
Deuxième Couronne	66,8	70,2	(3,4)	(4,7) %	(4,4)	(6,3) %	28 803	1 158	12,2 %	(5,6)%	3,9	23,0 %
Total IDF	3 295,1	1 907,6	+ 1 387,5	+ 72,7 %	+ 423,8	+ 23,5 %	556 266	5 863	6,9 %	(3,8)%	219,0	15,7 %
Province	103,5	108,7	(5,2)	(4,7) %	(4,3)	(4,0) %	20 593	1 620	7,9 %	(3,9)%	2,5	2,2 %
TOTAL	3 398,6	2 016,3	+ 1 382,3	+ 68,6 %	+ 419,5	+ 21,9 %	576 859	5 712	6,9 %	(3,8)%	221,5	15,5 %
Réserves foncières et projets en développement	155,3	515,1	(359,8)	(69,8) %	(512,0)	(99,4) %	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3 553,9	2 531,4	+ 1 022,5	+ 40,4 %	(92,5)	(3,8) %	576 859	5 712	6,9 %	(3,8)%	221,5	15,5 %
Parcs d'affaires												
Paris	674,8	682,6	(7,8)	(1,1) %	(14,6)	(2,1) %	148 501	4 544	7,2 %	(2,9)%	47,6	8,9 %
La Défense/Péri Défense	230,0	-	+ 230,0	-	-	-	87 485	2 629	7,4 %	+ 1,3 %	17,1	45,1 %
Autre Croissant Ouest	150,4	-	+ 150,4	-	-	-	72 056	2 088	8,9 %	(3,4)%	13,1	5,5 %
Première Couronne	897,2	926,9	(29,7)	(3,2) %	(28,8)	(3,1) %	364 089	2 464	8,3 %	(0,8)%	73,6	7,2 %
Deuxième Couronne	1 503,2	-	+ 1 503,2	-	-	-	833 995	1 802	7,9 %	(1,7)%	120,4	13,2 %
Total IDF	3 455,6	1 609,5	+ 1 846,1	+ 114,7 %	(43,4)	(2,7) %	1 506 126	2 294	7,9 %	(1,6)%	271,8	12,5 %
Réserves foncières et projets en développement	487,8	150,8	+ 337,0	+ 223,4 %	+ 24,7	+ 16,4 %	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3 943,4	1 760,3	+ 2 183,2	+ 124,0 %	(18,7)	(1,1) %	1 506 126	2 294	7,9 %	(1,6)%	271,8	12,5 %
ACTIFS STRATÉGIQUES	7 497,3	4 291,6	+ 3 205,7	+ 74,7 %	(111,2)	(2,7) %	2 082 985	3 241	7,4 %	(2,6)%	493,3	13,8 %
Santé												
Première Couronne	39,5	43,9	(4,4)	(10,2) %	(0,1)	(0,2) %	10 695	3 692	6,6 %			
Deuxième Couronne	193,3	193,9	(0,6)	(0,3) %	+ 0,8	+ 0,5 %	54 744	3 532	6,9 %			
Total IDF	232,8	237,8	(5,0)	(2,1) %	+ 0,7	+ 0,3 %	65 439	3 558	6,8 %			
Province	833,4	845,0	(11,6)	(1,4) %	+ 6,6	+ 0,9 %	426 030	1 956	6,9 %			
TOTAL	1 066,2	1 082,8	(16,6)	(1,5) %	+ 7,3	+ 0,7 %	491 469	2 170	6,9 %			
ACTIFS ALTERNATIFS	1 066,2	1 082,8	(16,6)	(1,5) %	+ 7,3	+ 0,7 %	491 469	2 170	6,9 %			
ACTIFS NON STRATÉGIQUES⁽⁶⁾	499,3	938,8	(439,5)	(46,8) %	(39,6)	(7,4) %	390 990	762	8,9 %			5,6 %
Valeur du patrimoine immobilier	9 062,8	6 313,2	+ 2 749,6	+ 43,6 %	(143,5)	(2,5) %	2 965 426	2 736	7,4 %			11,7 %

(1) Variation nette des cessions de la période et des investissements, et retraitée de la dilution liée à la poursuite de l'ouverture du capital d'Icade Santé.

(2) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits.

(3) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables.

(4) Écart constaté entre la valeur locative de marché des surfaces louées et les loyers annualisés nets des charges non récupérables de ces mêmes surfaces (exprimé en pourcentage de loyers nets). Le potentiel de réversion tel que calculé ci-dessus est établi sans considération de l'échéancier des baux et ne fait pas l'objet d'une actualisation.

(5) Calculé sur la base de la valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

(6) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m², Taux de rendement net hors droits et Taux de vacance EPRA) sont repris hors périmètre Foncière Logement et hors PPP.

3.1.2.1. Actifs stratégiques

La valeur globale du portefeuille stratégique en quote-part Icade s'établit à 7 497,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013 contre 4 291,6 millions d'euros à fin 2012, soit une augmentation de 3 205,7 millions d'euros (+ 74,7 %) liée principalement à l'acquisition du patrimoine de Silic qui représente 3 317,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

En neutralisant l'impact des investissements, des acquisitions et des cessions réalisés au cours de l'année 2013, la variation de la valeur du patrimoine stratégique hors EQHO et centre commercial Le Millénaire est de + 0,1 %.

En valeur, 99 % du portefeuille est localisé en Île-de-France.

La valeur des réserves foncières et des projets en développement s'élève à 643,1 millions d'euros au 31 décembre 2013 et se décomposent en 228,4 millions d'euros de réserves foncières et 414,7 millions d'euros de projets en développement.

Bureaux France

Au cours de l'année 2013, les investissements réalisés dans les actifs de bureaux (hors actifs Silic), qui comprennent principalement les travaux de la tour EQHO, se sont élevés à un total de 40,0 millions d'euros.

En neutralisant l'impact de ces investissements, de l'acquisition de Silic et des cessions d'actifs intervenues durant l'exercice, la variation de valeur du patrimoine du pôle Bureaux au 31 décembre 2013 est de (92,5) millions d'euros à périmètre constant (soit - 3,8 %) et se décompose de la manière suivante :

- ◆ un effet lié au plan d'affaires des immeubles (évolution de la situation locative et des budgets de travaux, indexations des loyers) à hauteur de (100,2) millions d'euros ;
- ◆ un effet lié à la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts compte tenu de l'évolution du marché de l'immobilier, à hauteur de + 7,7 millions d'euros.

À elle seule, la variation de valeur à périmètre constant de la tour EQHO sur l'année 2013 s'élève à (85,0) millions d'euros notamment du fait de la dégradation des hypothèses de commercialisation.

Parcs d'affaires

Les actifs immobiliers des parcs d'affaires sont constitués d'un patrimoine bâti en exploitation, mais également de réserves foncières et de droits à construire pour lesquels des projets immobiliers ont été identifiés et/ou sont en cours de développement.

Au cours de l'année 2013, Icade a réalisé 75,4 millions d'euros d'investissements de maintenance et de développement sur les parcs d'affaires (hors actifs Silic).

À périmètre constant, après neutralisation des investissements et des cessions, la valeur du patrimoine des parcs d'affaires diminue de 18,7 millions d'euros sur l'année 2013 en raison de la baisse de valeur du centre commercial Le Millénaire ((28,9) millions d'euros sur l'année 2013).

Après presque trois ans d'exploitation, ce centre commercial est en phase de repositionnement de ses enseignes et subit un double effet qui pèse sur sa valorisation :

- ◆ des départs de locataires à la fin de la première échéance triennale de leur bail ;
- ◆ des actions de commercialisation/restructuration visant à adapter l'offre à la clientèle et à son mode de consommation et de fréquentation du centre.

La variation globale s'explique par l'effet du plan d'affaires des immeubles à hauteur de (22,3) millions d'euros et par l'impact de la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts compte tenu de l'évolution du marché de l'immobilier, à hauteur de + 3,6 millions d'euros.

3.1.2.2. Actifs alternatifs

Le portefeuille immobilier Santé est constitué des murs de cliniques et d'établissements de santé.

La valeur globale de ce portefeuille en quote-part Icade est estimée à 1 066,2 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013 contre 1 082,8 millions d'euros à fin 2012, soit une baisse de 16,6 millions d'euros qui s'explique principalement par l'impact de la dilution liée à l'ouverture du capital d'Icade Santé de 108,3 millions d'euros, compensé en partie par les acquisitions de l'année de 73,5 millions d'euros (en quote-part Icade).

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année d'un montant de 11,0 millions d'euros (en quote-part Icade), des acquisitions et de l'impact de la dilution liée à l'ouverture du capital d'Icade Santé, la valeur du portefeuille varie de + 7,3 millions d'euros sur l'année 2013, soit + 0,7 %. Cette variation s'explique à hauteur de + 10,5 millions d'euros environ par l'impact des taux et à hauteur de (3,2) millions d'euros par l'impact des plans d'affaires des immeubles.

3.1.2.3. Actifs non stratégiques**Bureaux Allemagne**

La valeur vénale des actifs de bureaux en Allemagne est évaluée à 156,0 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013 contre 233,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une variation à la baisse de 77,0 millions d'euros (- 33,0 %).

Cette variation s'explique par la cession au cours de l'année 2013 d'un ensemble immobilier à Berlin, d'un immeuble à Stuttgart et d'un terrain à Munich.

Entrepôts

La valeur vénale des entrepôts est évaluée à 40,2 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013 contre 197,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit une variation à la baisse de (157,2) millions d'euros (- 79,7 %).

Cette forte baisse est principalement due à la cession en 2013 de treize entrepôts.

Commerces

Au 31 décembre, cette classe d'actifs comprend le portefeuille de murs des magasins Mr. Bricolage acquis début 2008, le centre commercial Odysseum et les pôles ludiques à Montpellier ayant été cédés en novembre 2013 et le centre commercial Le Millénaire ayant été reclassé dans le portefeuille des parcs d'affaires.

Au 31 décembre 2013, la valeur globale des actifs des commerces ressort à 121,0 millions d'euros hors droits et est stable à périmètre constant.

Logement

Le patrimoine du pôle Foncière Logement est constitué au 31 décembre 2013 d'immeubles gérés par la SNI, des logements en copropriété et de divers actifs résiduels du pôle Foncière Logement qui sont valorisés sur la base des expertises immobilières.

La valeur du portefeuille du pôle Foncière Logement ressort à 182,0 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2013 contre 256,9 millions d'euros à fin 2012, soit une variation de (74,9) millions d'euros (- 29,2 %) qui s'explique principalement par l'effet des cessions.

3.2. ÉVALUATION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION ET DE SERVICES

Les sociétés de promotion et de services d'Icade font l'objet d'une évaluation par un cabinet indépendant pour les besoins du calcul de l'actif net réévalué. La méthode retenue par l'évaluateur qui reste identique à celle du dernier exercice repose essentiellement sur une

actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, assortie d'une valeur terminale fondée sur un *cash-flow* normatif croissant à l'infini.

Sur ces bases, les valeurs des sociétés de promotion et de services au 31 décembre 2013 se décomposent de la manière suivante :

Valeur des sociétés de promotion et services (en millions d'euros)	31/12/2013		31/12/2012	
	Sociétés de promotion	Sociétés de services	Sociétés de promotion	Sociétés de services
Valeur d'entreprise	483,8	36,5	429,8	40,6
Endettement net	(3,9)	+ 3,5	(5,7)	+ 4,4
Autres ajustements	(32,1)	(5,5)	(36,1)	(6,3)
VALEUR DES FONDS PROPRES	447,8	34,5	388,0	38,7

Parmi les paramètres financiers retenus, l'expert a utilisé un coût moyen pondéré du capital en baisse par rapport à l'évaluation réalisée à fin 2012, compris entre 8,46 % et 11,83 % pour les sociétés de promotion et entre 7,73 % et 9,94 % pour les sociétés de services.

La variation de la valeur d'entreprise des sociétés de promotion peut s'analyser comme suit :

- ◆ un effet lié aux variations de périmètre qui représente (7) millions d'euros suite à la cession de l'activité d'ingénierie début 2013 ;

- ◆ un effet lié au plan d'affaires projeté de l'activité de promotion à hauteur de 34 millions d'euros ;
- ◆ un effet lié à la baisse des taux d'actualisation retenus par l'expert compte tenu de l'évolution du marché de la promotion, à hauteur de 27 millions d'euros.

3.3. CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

Détermination de l'Actif net réévalué EPRA en part du Groupe (en millions d'euros)		31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres consolidés en part du Groupe ^(a)	(1)	4 167,6	2 558,9	2 652,9
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(b)	(2)	6,9	0,0	7,4
Plus-values latentes sur actifs immobiliers (hors droits)	(3)	1 492,4	1 500,2	1 495,4
Plus-values latentes sur les sociétés de promotion	(4)	50,5	32,3	58,4
Plus-values latentes sur les sociétés de services	(5)	7,7	11,7	12,9
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(6)	102,2	121,3	172,7
ANR EPRA SIMPLE NET EN PART DU GROUPE	(7) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	5 827,3	4 224,4	4 399,7
Réévaluation des instruments de couverture de taux	(8)	(102,2)	(121,3)	(172,7)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(9)	(6,1)	(11,3)	(23,1)
Fiscalité sur plus-values latentes des actifs immobiliers (hors droits) ^(c)	(10)	(0,3)	(0,7)	(1,7)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion ^(d)	(11)	(14,2)	(10,7)	(10,6)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de services ^(d)	(12)	(1,0)	(0,9)	(1,5)
ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE	(13) = (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12)	5 703,5	4 079,5	4 190,1
Nombre d'actions totalement dilué en millions ^(e)	n	73,8	51,7	51,9
ANR EPRA SIMPLE NET PAR ACTION (en part du Groupe – totalement dilué en €)	(7)/N	79,0	81,7	84,7
Progression annuelle		(6,7) %		
ANR EPRA TRIPLE NET PAR ACTION (en part du Groupe – totalement dilué en €)	(13)/N	77,3	78,9	80,7
Progression annuelle		(4,2) %		

(a) Inclut un résultat net part du Groupe 2013 de 126,9 millions d'euros.

(b) Dilution liée aux stock-options qui a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

(c) Concerne les actifs de bureaux en Allemagne fiscalisés à 15,83 %.

(d) Calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 4,13 % pour les titres détenus depuis plus de deux ans. Pour les titres détenus directement par Icade, ces taux sont assujettis à la contribution exceptionnelle et sont portés respectivement à 38,0 % et 4,56 %.

(e) S'élève à 73 774 827 au 31 décembre 2013, après annulation des actions autodétenues (320 305 actions) et impact des instruments dilutifs (179 023 actions).

ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2012

(en euros par action)	80,7 €
Impact de l'acquisition de Silic	(3,1) €
Dividendes versés au 1 ^{er} semestre	(3,6) €
Résultat consolidé en part du Groupe de l'année	+ 2,0 €
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	+ 1,3 €
Impact de la poursuite de l'ouverture du capital d'Icade Santé ⁽¹⁾	+ 0,2 €
Variation de la plus-value latente sur actifs immobiliers	0,0 €
Variation de la plus-value latente sur les sociétés de promotion et services	(0,3) €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	+ 0,3 €
Impact de la variation du nombre d'actions dilué sur l'ANR par action	+ 0,2 €
Autres	(0,4) €
ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2013 (en euros par action)	77,3 €

(1) Impact lié à la matérialisation d'une partie de la plus-value latente des actifs de santé du fait de l'augmentation de capital d'Icade Santé sur la base de l'ANR de la Société.

L'impact du rapprochement avec Silic a eu un effet dilutif sur l'ANR, la parité de fusion étant légèrement supérieure à celle des ANR des deux sociétés.

Par ailleurs, la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux s'explique par le double effet de la hausse des taux d'intérêt entre les deux périodes et du temps qui passe.

La hausse des taux d'intérêt réduit l'écart de juste valeur de la dette à taux fixe, l'accroissement de plus d'un milliard du montant des dettes à taux fixe, en raison principalement de l'émission obligataire, étant peu générateur d'écart compte tenu de sa proximité avec la date de clôture.

Concernant les plus-values latentes des actifs immobiliers et des sociétés de promotion et services, la variation est expliquée respectivement au paragraphe A et B.

4. Reporting EPRA au 31 décembre 2013

Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) qui ont été établis en conformité avec ses recommandations.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (SIMPLE NET ET TRIPLE NET)

ANR (en millions d'euros)	31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012	Variation 2012/2013	Variation (en %)
ANR EPRA simple net en part du Groupe	5 827,4	4 224,4	4 399,7	1 427,7	+ 32,4 %
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	79,0	81,7	84,7	(5,7)	(6,7) %
ANR EPRA triple net en part du Groupe	5 703,5	4 079,5	4 190,1	1 513,4	+ 36,1 %
ANR EPRA TRIPLE NET PAR ACTION (en part du Groupe – totalement dilué en €)	77,3	78,9	80,7	(3,4)	(4,2) %

Le calcul de l'ANR EPRA est détaillé dans le chapitre III – « Actif net réévalué au 31 décembre 2013 ».

RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE

Le résultat net récurrent EPRA Foncière (*EPRA Earnings from Property Investment*) mesure la performance opérationnelle des activités d'exploitation récurrentes.

Jusqu'à présent, l'indicateur publié par Icade pour mesurer sa performance opérationnelle était le *cash-flow* net courant obtenu en retraitant principalement du résultat net :

- ◆ l'ensemble des dotations aux amortissements et provisions ;

- ◆ les résultats sur cessions ;
- ◆ l'impôt sur les sociétés lié aux résultats sur cessions et aux provisions/reprises pour pertes de valeurs.

À compter de la publication des comptes annuels 2013, l'indicateur de référence retenu par Icade et permettant de mesurer la performance opérationnelle de ses activités Foncière est le résultat net récurrent EPRA Foncière.

En sus des retraitements ci-dessus, l'EPRA préconise de retraiter les éléments suivants :

- ◆ la mise à la juste valeur des instruments financiers
- ◆ les intérêts minoritaires.

Enfin, l'EPRA préconise de ne pas retraiter du calcul les dotations aux amortissements et provisions qui ne sont pas liées aux immeubles de placement (dotations aux immobilisations corporelles, dotations aux provisions pour créances clients,...).

	31/12/2013	31/12/2012	Variation 2012/2013
Résultat net récurrent EPRA Foncière			
COMPTE DE RÉSULTAT GROUPE ICADE	144,9	61,7	
Résultat des autres activités ⁽¹⁾	(53,2)	(27,7)	
(A) COMPTE DE RÉSULTAT VISION FONCIÈRE	91,7	34,0	
(i) Variation de valeur des immeubles de placements et dotations aux amortissements	(282,0)	(235,9)	
(ii) Résultat sur cessions d'immobilisations	120,8	79,9	
(iii) Résultat de cession de commerces	(0,1)	0,0	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs	0,4	(1,9)	
(v) Écart d'acquisition négatif/dépréciation du <i>goodwill</i>	(3,2)	(1,1)	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers	3,6	(6,5)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres	0,0	0,0	
(viii) Impôts différés en lien avec les ajustements de l'EPRA	0,0	(1,9)	
(ix) Ajustements des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
(x) Intérêts minoritaires (Icade Santé)	38,1	17,5	
(B) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(122,6)	(150,1)	
(A-B) RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE	214,3	184,2	+ 16,3 %
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	60 865 381	51 795 086	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA FONCIÈRE EN €/ACTION	3,52 €	3,56 €	(1,0) %

(1) Les activités Promotion, Services et intra-métiers sont retraitées du calcul.

Le résultat net récurrent EPRA Foncière représente 3,52 euros par action au 31 décembre 2013 contre 3,56 euros par action au 31 décembre 2012. Retraité de la nouvelle taxe de 3 % sur les dividendes versée en 2013, celui-ci représenterait une amélioration de 0,2 %.

TAUX DE RENDEMENT EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade tel que décrit par ailleurs et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul est réalisé après retraitement des minoritaires d'Icade Santé.

Taux de rendement EPRA	31/12/2013	31/12/2012
RENDEMENT NET ICADE ⁽¹⁾	7,4 %	7,3 %
Retraitement des minoritaires Icade Santé	0,0 %	0,0 %
Effet des droits et frais estimés	(0,3) %	(0,3) %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(1,0) %	(0,6) %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UPEPRA ⁽²⁾	6,0 %	6,4 %
Intégration des franchises de loyers	(0,3) %	(0,3) %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ⁽³⁾	5,8 %	6,1 %

(1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise hors droits des actifs en exploitation.

(2) Loyers annualisés nets des surfaces louées, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

(3) Loyers annualisés nets des surfaces louées, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Le patrimoine en développement ne rentre pas dans le calcul de ce ratio.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière, et après retraitement des minoritaires d'Icade Santé.

Taux de vacance EPRA	31/12/2013	31/12/2012
Actifs stratégiques	13,8 %	7,3 %
Actifs alternatifs (santé)	0,0 %	0,0 %
Actifs non stratégiques	5,6 %	6,7 %
POLE FONCIÈRE TERTIAIRE	11,7 %	6,0 %

L'évolution négative du taux de vacance EPRA entre 2012 et 2013 s'explique notamment par la mise en exploitation de la tour EQHO suite à la livraison des travaux intervenus en juillet 2013. Cet actif, en phase de commercialisation au 31 décembre 2013, développe près de 79 000 m² sur 40 étages et représente près de 45 % de la vacance financière du périmètre à cette date.

RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière Tertiaire, et après retraitement des minoritaires d'Icade Santé.

Ratio de coûts EPRA Foncière	31/12/2013	31/12/2012
Inclus :		
(i) Charges de structure et autres frais généraux	(27,7)	(30,5)
(ii) Charges locatives nettes de refacturations	(25,3)	(28,0)
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	0,0	0,0
(iv) Autres refacturations couvrant des frais généraux	2,1	2,0
(v) QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	0,0	0,0
Exclus :		
(vi) Amortissement des immeubles de placement	0,0	0,0
(vii) Coûts de location des terrains	(1,5)	(0,6)
(viii) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	0,0	0,0
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(49,4)	(55,9)
(ix) Moins : Charges de vacance	(14,7)	(11,8)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(34,7)	(44,1)
(x) Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	405,3	346,6
(xi) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	0,0	0,0
(xii) Plus : QP de revenus locatifs moins charges du foncier des MEE	0,0	0,0
(C) REVENUS LOCATIFS	405,3	346,6
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE) (A/C)	12,2 %	16,1 %
RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE) (B/C)	8,6 %	12,7 %

L'évolution positive du ratio de coûts EPRA Foncière entre 2012 et 2013 s'explique notamment par des coûts non récurrents constatés en 2012 (pertes irrécouvrables, indemnités transactionnelles) qui avaient eu pour effet de dégrader le ratio.

5. Ressources financières

Forte de la réussite de l'offre publique d'échange sur les titres Silic, et de la force de sa structure financière, Icade a engagé un processus de notation en 2013, qui a abouti à la publication d'une notation de long terme BBB+ obtenue auprès de Standard&Poor's. Icade a annoncé, en septembre 2013, un *road show* obligataire et réalisé, le lendemain, son émission inaugurale consolidant ainsi son modèle.

Ainsi, Icade a placé auprès du marché deux emprunts largement sursouscrits par des investisseurs européens :

- ◆ un emprunt obligataire de 500 millions d'euros à 5 ans et 4 mois, assorti d'une marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 2,25 %) ;
- ◆ un emprunt obligataire de 300 millions d'euros à 10 ans, assortis d'une marge de 135 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 3,375 %)

Cette double émission, saluée par les marchés, a permis au Groupe de poursuivre la mise en œuvre de sa politique financière de diversification des ressources de financement, d'allongement de la durée moyenne et d'abaissement du coût de sa dette.

Profitant de ces nouvelles ressources, à un taux inférieur à son coût moyen de la dette, Icade a procédé à des remboursements de lignes de crédit de l'ensemble combiné Icade et Silic, et à la restructuration d'une partie de son portefeuille d'instruments de couverture, dans une optique d'optimisation du coût de ses financements et d'anticipation des tombées de dettes de 2014.

Au cours de l'exercice, Icade a renforcé le montant de ses lignes disponibles pour porter le montant total de ses lignes de *back-up* à 1 220 millions d'euros au 31 décembre 2013.

5.1. LIQUIDITÉS

De nouvelles ressources financières ont été obtenues au cours de l'exercice 2013 par le renouvellement de lignes existantes et par la mise en place de nouvelles lignes de crédit. Les principales opérations de financement sur l'exercice 2013 ont été les suivantes :

- ◆ mise en place de 250 millions d'euros de lignes de crédit *revolving* moyen terme ;
- ◆ émission de 800 millions d'euros d'obligations ;
- ◆ renouvellement de 60 millions d'euros de ligne de crédit *revolving* court terme.

Les lignes sont assorties d'une marge de crédit moyenne de 124 points de base, et d'une durée moyenne de 5,8 ans.

Icade dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme de 1 220 millions d'euros, totalement libres d'utilisation. Ces lignes de *back-up* et les liquidités disponibles au 31 décembre 2013 permettent de couvrir quasiment deux ans de remboursement en capital et intérêts de la dette.

5.2. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2013

Dette par nature

La dette financière brute de 4 469,8 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2013 de :

- ◆ 2 301,9 millions d'euros d'emprunts corporate ;

- ◆ 924,8 millions d'euros d'emprunts obligataires ;
- ◆ 811 millions d'euros de financement hypothécaire ;
- ◆ 93,5 millions d'euros de placement privé ;
- ◆ 198,4 millions d'euros de locations-financement ;
- ◆ 11,1 millions d'euros d'autres dettes (prêts collecteurs, dettes rattachées à des participations) ;
- ◆ 129,1 millions d'euros de découverts bancaires.

La dette financière nette s'élève à 3 974,0 millions d'euros au 31 décembre 2013, en augmentation de 1 248,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012.

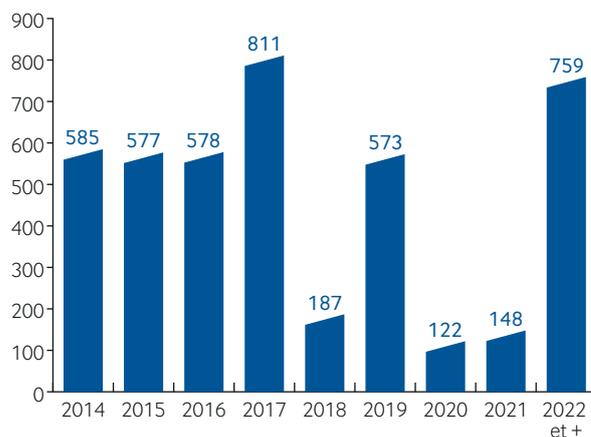
L'évolution entre ces deux dates s'explique essentiellement par :

- ◆ de nouvelles dettes pour 1 080 millions d'euros correspondant en grande partie à l'émission obligataire et à la mise en place du financement hypothécaire du parc du Pont de Flandre ;
- ◆ des amortissements naturels et remboursements de lignes corporate pour un total de 637 millions d'euros ;
- ◆ des remboursements anticipés à hauteur de 498 millions d'euros ;
- ◆ des amortissements naturels de locations financements à hauteur de 19,3 millions d'euros ;
- ◆ l'entrée de Silic dans le périmètre de consolidation à hauteur de 1 074 millions d'euros de dettes (hors instruments de couverture et découverts) ;
- ◆ une baisse de 365 millions d'euros des autres actifs financiers courants correspondant principalement à l'élimination du prêt intra-groupe de 350 millions d'euros qui avait été consenti à Silic ;
- ◆ une amélioration de valeur de 66,9 millions d'euros des instruments de couverture ;
- ◆ une augmentation d'environ 125,8 millions d'euros de la trésorerie ;
- ◆ une augmentation des découverts de 63 millions d'euros, principalement due à Silic.

Dette par maturité

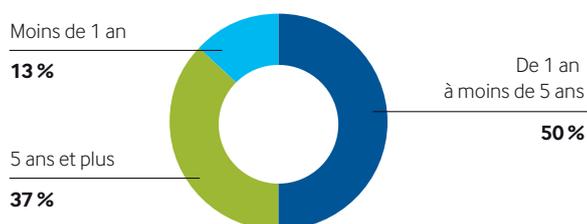
L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2013 est représenté ci-dessous, en millions d'euros :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2013)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2013 s'établit à 4,6 ans. Au 31 décembre 2012, elle s'élevait à 4,3 ans, les financements levés en 2013 ont donc permis d'augmenter la maturité moyenne des dettes d'Icade.

Dettes par métier

Après affectation des refinancements intra-groupe, près de 96 % des dettes du Groupe concernent le pôle Foncière et 4 % le pôle Promotion, la part affectée au pôle Services étant non significative. Ces proportions sont stables par rapport à l'exercice 2012.

Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève pour l'exercice 2013 à 1,71 % avant couverture et 3,83 % après couverture, contre respectivement 1,79 % et 3,83 % en 2012.

Le coût de financement moyen reste stable entre 2012 et 2013, malgré l'intégration du passif financier de Silic (taux de financement Silic 2012 à 4,45 %) grâce à une gestion proactive des financements et une restructuration des couvertures effectuées au cours du second semestre 2013.

Risque de taux

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financement et trésorerie.

Celle-ci fait mensuellement rapport au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux enjeux de politiques de financements, de placements, de gestion des risques de taux et liquidité.

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt qui peut se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Celle-ci représente, avant couverture, près de 65,8 % de sa dette au 31 décembre 2013 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Compte tenu des actifs financiers et des nouvelles couvertures mises en place, la position nette est détaillée dans le tableau suivant :

31/12/2013 (en millions d'euros)	Actifs financiers (*) (a)		Passifs financiers (**) (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (a) - (b)		Instrument de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (c) + (d)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an		579,5	9,7	1 079,1	(9,7)	(499,6)		746,4	(9,7)	246,8
Plus de 1 an et moins de 5 ans			226,4	1 557,4	(226,4)	(1 557,4)		1 389,1	(226,4)	(168,3)
Plus de 5 ans			1 266,8	330,4	(1 266,8)	(330,4)		419,7	(1 266,8)	89,4
TOTAL		579,5	1 502,9	2 966,9	(1 502,9)	(2 387,4)		2 555,3	(1 502,9)	167,9

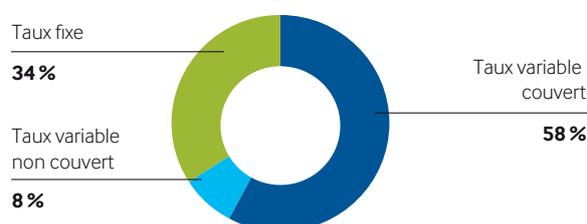
(*) Actifs financiers courants, non courants et Trésorerie et équivalents de trésorerie.

(**) Dette financière brute.

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2013 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps vanille et caps). Par ailleurs, le portefeuille de dérivés initialement détenu par Silic a été restructuré en totalité. Cela s'est traduit par l'annulation de 1,390 milliard de notionnels de swaps et 800 millions de notionnels d'options (tunnels et floors), dont une partie avait été souscrite à départ décalé. Concomitamment à ces débouchements il a été mis en place 325 millions de notionnels de caps à échéance 2018 et 2019. Ces restructurations ont contribué à l'optimisation du coût des financements d'Icade.

RÉPARTITION TAUX FIXE / TAUX VARIABLE (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)

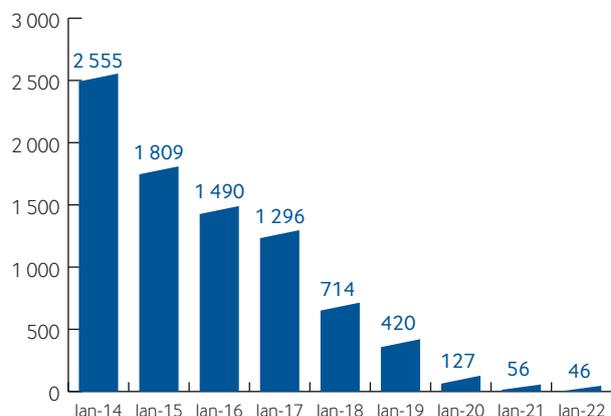
(31 décembre 2013)



La majeure partie de la dette (92,3 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des instruments vanilles type swaps, caps).

Les en-cours notionnels de couverture, en millions d'euros, sur les années futures sont les suivants :

EN-COURS DES COUVERTURES



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

Enfin, Icade privilégie la qualification en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS, de ses instruments de couverture, ce qui a pour effet de constater les variations de juste valeur de ses instruments en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les fonds propres de 74,5 millions d'euros.

5.3. NOTATION FINANCIÈRE

Icade est notée par l'agence de notation Standard & Poors depuis septembre 2013.

Suite à l'évolution de ses critères de notation, Standard & Poors a confirmé en décembre 2013 la notation à long terme d'Icade à « BBB+ » avec une perspective stable.

5.4. STRUCTURE FINANCIÈRE

Ratios de structure financière :

- ◆ **Le ratio LTV** (*loan to value* : Dettes financières nettes/Patrimoine réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion et de services) ressort à 38,2 % au 31 décembre 2013 (contre 36,7 % au 31 décembre 2012).

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant). Dans les contrats bancaires, les valeurs des sociétés de promotion et services ne sont pas incluses dans le calcul, ce qui le positionne à 40,2 % (contre 39,8 % au 31 décembre 2012).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 35,6 % au 31 décembre 2013.

- ◆ **Le ratio de couverture des intérêts** par le résultat opérationnel (corrige des amortissements) ressort à 3,79x sur l'exercice 2013. Ce ratio est en amélioration par rapport aux niveaux des années précédentes (3,52x en 2012), compte tenu de l'entrée de périmètre Silic, des cessions réalisées sur l'année et de l'amélioration du coût de l'endettement net. Ramené à l'excédent Brut Opérationnel, ce ratio ressort à 3,42x.

Ratios financiers	31/12/2013	31/12/2012
Dettes financières nettes/Patrimoine réévalué y compris valeurs sociétés promotion et services (LTV)	38,2 % ⁽¹⁾	36,7 % ⁽¹⁾
Ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel corrigé des amortissements (ICR)	3,79x	3,52x

(1) Intègre la valeur au bilan des créances financières des PPP.

◆ Tableau de suivi des covenants

	Covenants	31/12/2013
LTV Covenant ⁽¹⁾	Maximum < 45 % < 50 % et < 52 %	40,2 %
ICR	Minimum > 2	3,79x
Contrôle CDC ⁽²⁾	Minimum 34 %/50 % - 51 %	52,07 %
Valeur du patrimoine de la Foncière ⁽³⁾	Minimum >1- 3 milliards d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros > 7 milliards d'euros	9,9 milliards d'euros
Ratio dettes des filiales/Dette brute consolidée	Maximum 33 %	7,29 %
Sûretés sur actifs	Maximum < 20 % du patrimoine foncier	10,7 % ⁽⁴⁾

(1) Environ 41 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 %, 54 % de la dette a pour limite 50 % et les 5 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

(2) Environ 94 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 6 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.

(3) Environ 51 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite entre 1 et 3 milliards d'euros, 3 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros, 9 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 37 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2013.



CHAPITRE 2

INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES

Les états financiers consolidés et les comptes annuels d'Icade ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2013 figurent aux chapitres 3 et 4 du présent rapport.

En application de l'article 28 du règlement CE n°809/2004 relatif au prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- ◆ les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2012 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 66 à 147 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 7 mars 2013 sous le numéro D. 13-0110.

Une actualisation du document de référence a été déposée le 28 août 2013 sous le numéro D.13-0110-A01.

- ◆ les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 61 à 139 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 mars 2012 sous le numéro D. 12-0150 ;

Les documents de référence sont disponibles sur le site Internet d'Icade (www.icade.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Le tableau des honoraires des commissaires aux comptes figure au chapitre 3 paragraphe 37.



CHAPITRE 3

COMPTES CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé	38	16. Autres actifs financiers courants.....	76
Bilan consolidé	39	17. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	77
Tableau des flux de trésorerie consolidés	40	18. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés.....	78
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	41	19. Capitaux propres.....	80
ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	43	20. Participations ne donnant pas le contrôle.....	81
1. Principes comptables.....	43	21. Provisions.....	81
2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2013.....	52	22. Dettes financières.....	83
3. Secteurs opérationnels.....	56	23. Dettes diverses.....	86
4. Éléments de l'excédent brut opérationnel.....	59	24. Autres passifs financiers et instruments dérivés.....	87
5. Résultat sur cessions.....	61	25. Gestion des risques financiers.....	89
6. Résultat financier.....	62	26. Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	91
7. Impôts.....	63	27. Résultat par action.....	94
8. Goodwills.....	64	28. Engagements envers le personnel.....	95
9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables.....	65	29. Effectifs.....	97
10. Titres disponibles à la vente.....	70	30. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	97
11. Autres actifs financiers non courants.....	71	31. Engagements hors bilan.....	100
12. Stocks et en-cours.....	73	32. Parties liées.....	101
13. Créances clients.....	74	33. Événements postérieurs à la clôture.....	102
14. Contrats de construction et VEFA.....	75	34. Participations dans les coentreprises.....	102
15. Créances diverses.....	76	35. Titres mis en équivalence.....	103
		36. Périmètre de consolidation.....	104
		37. Honoraires des commissaires aux comptes.....	107
		38. Liste des normes et interprétations non appliquées par anticipation.....	108
		Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	109

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012 retraité ⁽¹⁾
Chiffre d'affaires	3-4	1 592,8	1 499,3
Autres produits liés à l'activité		4,1	5,5
Produits financiers liés à l'activité		1,4	1,5
Produits des activités opérationnelles		1 598,3	1 506,3
Achats consommés		(871,6)	(810,4)
Services extérieurs		(85,0)	(111,1)
Impôts, taxes et versements assimilés		(27,2)	(26,5)
Charges de personnel, intéressement et participation		(152,1)	(169,1)
Autres charges liées à l'activité		7,0	(6,2)
Charges des activités opérationnelles		(1 128,9)	(1 123,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	3	469,4	383,0
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	3	(215,6)	(176,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3	(69,0)	(85,7)
Résultats sur cessions	5	122,4	80,8
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles	3	(3,1)	(1,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3	304,1	199,7
Coût de l'endettement brut		(139,0)	(109,5)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		1,7	2,1
Coût de l'endettement net		(137,3)	(107,4)
Autres produits et charges financiers		15,2	5,8
RÉSULTAT FINANCIER	6	(122,1)	(101,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		2,1	(0,7)
Impôts sur les résultats	7	(39,2)	(36,9)
Résultats des activités abandonnées		-	-
RÉSULTAT NET		144,9	60,5
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle		18,0	9,0
Résultat net : part Groupe		126,9	51,5
Résultat net, part du Groupe par action (en euros)	27	2,09	1,00
Dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		60 789 505	51 727 115
Résultat net, part du Groupe par action après dilution (en euros)	27	2,08	0,99
Dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		60 865 381	51 795 086
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		144,9	60,5
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		76,4	(12,0)
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		-	(0,5)
- Transfert en résultat de la période		-	0,5
Couverture de flux de trésorerie recyclable		76,4	(12,0)
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		68,6	(18,6)
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		7,8	6,6
Impôts sur les autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat		-	-
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		(7,0)	(0,3)
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(8,8)	(0,5)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		1,8	0,2
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		69,4	(12,3)
Dont transféré dans le résultat net		7,8	0,5
Total du résultat global pour la période		214,3	48,2
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		19,9	9,0
- Part du Groupe		194,4	39,2

(1) Les comptes publiés 2012 sont retraités de la première application de la norme IAS 19 modifiée.

Bilan consolidé

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Goodwills	8	69,7	77,2
Immobilisations incorporelles nettes		3,8	5,8
Immobilisations corporelles nettes	9	90,5	121,5
Immeubles de placement nets	9	7 930,7	4 820,4
Titres disponibles à la vente non courants	10	7,0	2,5
Titres mis en équivalence	35	0,8	-
Autres actifs financiers non courants et dérivés	11-24	6,9	5,1
Actifs d'impôts différés	7	10,6	13,8
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		8 120,0	5 046,3
Stocks et en-cours	12	683,2	692,3
Créances clients	13	530,2	584,2
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	14	18,0	18,8
Créances d'impôts		9,4	10,5
Créances diverses	15	374,0	383,0
Titres disponibles à la vente courants	10	0,1	0,8
Autres actifs financiers courants et dérivés	16-24	29,6	407,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	569,4	443,6
Actifs destinés à être cédés	18	6,9	214,9
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 220,8	2 755,6
TOTAL DE L'ACTIF		10 340,8	7 801,9

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Capital		112,7	79,3
Primes		2 679,3	1 303,9
Actions propres		(27,1)	(22,0)
Réserves de réévaluation		(98,3)	(173,3)
Autres réserves		1 374,1	1 416,0
Résultat net part du Groupe		126,9	51,5
Capitaux propres – part du Groupe	19	4 167,6	2 655,4
Participations ne donnant pas le contrôle	20	412,3	310,7
CAPITAUX PROPRES		4 579,9	2 966,1
Provisions non courantes	21-28	39,4	38,9
Dettes financières non courantes	22	3 360,5	2 878,4
Dettes d'impôts		1,7	3,4
Passifs d'impôts différés	7	11,2	9,6
Autres passifs financiers non courants et dérivés	24	163,2	219,8
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		3 576,0	3 150,1
Provisions courantes	21	22,0	16,8
Dettes financières courantes	22	1 109,3	510,6
Dettes d'impôts		13,1	7,2
Dettes fournisseurs		520,2	550,2
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	14	5,2	8,1
Dettes diverses courantes	23	494,2	549,6
Autres passifs financiers courants et dérivés	24	20,9	18,1
Passifs destinés à être cédés	18	-	25,1
TOTAL PASSIFS COURANTS		2 184,9	1 685,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 340,8	7 801,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012 retraité
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net	144,9	60,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	277,5	263,7
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(8,5)	0,4
Autres produits et charges calculés	11,9	12,6
Plus et moins-values de cession d'actifs	(62,6)	(82,7)
Plus et moins-values de cession de titres de participation consolidés	(66,0)	(1,9)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	(2,1)	0,7
Dividendes reçus	(0,6)	(0,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	294,5	252,3
Coût de la dette financière nette	131,1	103,0
Charge d'impôt	38,4	37,0
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	464,0	392,5
Intérêts payés	(147,5)	(117,4)
Impôt payé	(31,9)	(49,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(49,0)	(147,2)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	235,6	78,5
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(355,4)	(425,6)
- cessions	355,0	226,8
Subventions d'investissement reçues	1,0	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	2,1	(2,2)
Variation des créances financières clients	5,3	4,5
Investissements opérationnels	8,0	(196,5)
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	(4,6)	(0,8)
- cessions	-	0,1
Titres consolidés		
- acquisitions	(14,4)	(34,7)
- cessions	92,8	38,1
- incidence des variations de périmètre	2,0	(11,6)
Dividendes reçus	1,9	1,4
Investissements financiers	77,7	(7,5)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	85,7	(204,0)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
- versées par les actionnaires d'Icade	0,5	0,5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	108,7	357,7
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(188,5)	(192,6)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(21,9)	(3,9)
Rachat de titres en autocontrôle	(6,6)	14,3
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(107,8)	176,0
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières ⁽¹⁾	1 083,8	903,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières ⁽²⁾	(1 155,6)	(580,4)
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	(78,9)	(338,3)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	(150,7)	(15,7)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(258,5)	160,3
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	62,8	34,8
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	377,5	342,7
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	440,3	377,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	569,4	443,6
Découverts bancaires (hors ICNE)	(129,1)	(66,1)
TRÉSORERIE NETTE	440,3	377,5

(1) En 2013, dont des augmentations d'emprunts (1 080,9 millions d'euros) et des dépôts et cautions reçus (2,9 millions d'euros).

(2) En 2013 dont des remboursements d'emprunts (1 136,8 millions d'euros) et des dépôts et cautions (18,8 millions d'euros).

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
AU 31 DÉCEMBRE 2012	79,3	1 303,9	(172,8)	(0,5)	1 443,0	2 652,9	310,7	2 963,6
Changement de méthode suite à mise en œuvre de la norme IAS 19 modifiée au 31/12/2012	-	-	-	-	2,5	2,5	-	2,5
AU 1^{ER} JANVIER 2013 RETRAITÉ	79,3	1 303,9	(172,8)	(0,5)	1 445,5	2 655,4	310,7	2 966,1
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres ⁽¹⁾	-	-	65,8	-	-	65,8	2,8	68,6
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation	-	-	8,7	-	-	8,7	(0,9)	7,8
Juste valeur des titres disponibles à la vente :								
- Variations de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
- Transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres éléments reconnus en capitaux propres :								
- Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	-	-	-	(8,8)	(8,8)	-	(8,8)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	-	-	-	1,8	1,8	-	1,8
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (I)	-	-	74,5	-	(7,0)	67,5	1,9	69,4
RÉSULTAT NET (II)	-	-	-	-	126,9	126,9	18,0	144,9
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISÉS (I) + (II)	-	-	74,5	-	119,9	194,4	19,9	214,3
Dividendes au titre de 2012	-	-	-	-	(188,5)	(188,5)	(19,3)	(207,8)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	0,4	-	106,3	106,7	101,0	207,7
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	0,4	-	-	-	0,4	-	0,4
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés ⁽⁴⁾	31,2	1 371,8	-	-	-	1 403,0	-	1 403,0
Effet sur les capitaux propres suite à la fusion-absorption ⁽⁵⁾	2,2	3,2	0,1	-	(5,5)	-	-	-
Actions propres ⁽²⁾	-	-	-	-	(6,6)	(6,6)	-	(6,6)
Autres ⁽³⁾	-	-	-	-	2,8	2,8	-	2,8
AU 31 DÉCEMBRE 2013	112,7	2 679,3	(97,8)	(0,5)	1 473,9	4 167,6	412,3	4 579,9

(1) Les variations de valeur positives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont significatives au 31 décembre 2013 ; elles font suite à la remontée des taux d'intérêts par rapport à ceux observés au 31 décembre 2012.

(2) Au 31 décembre 2013, Icade détient 320 305 actions propres pour un coût de 27,2 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend principalement l'impact positif, sur les réserves, des stocks options et des actions gratuites soumises à conditions à hauteur de 2,6 millions d'euros.

(4) L'augmentation des capitaux propres de 1 403 millions d'euros concerne l'acquisition de Silic, net des frais imputés sur la prime d'émission

(5) L'augmentation de la prime de fusion de 3,2 millions d'euros concerne les fusions-absorptions des filiales CFI et Icade Commerces

COMPTES CONSOLIDÉS – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
AU 31 DÉCEMBRE 2011	79,3	1 303,4	(163,4)	(0,6)	1 519,6	2 738,3	1,7	2 740,0
Changement de méthode suite à mise en œuvre de la norme IAS 19 modifiée au 01/01/2012	-	-	-	-	3,5	3,5	-	3,5
AU 1^{ER} JANVIER 2012 RETRAITÉ	79,3	1 303,4	(163,4)	(0,6)	1 523,1	2 741,8	1,7	2 743,5
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variation de valeur directement reconnues en capitaux propres ⁽¹⁾	-	-	(18,0)	-	-	(18,0)	(0,6)	(18,6)
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture	-	-	6,6	-	-	6,6	(0,1)	6,5
Juste valeur des titres disponibles à la vente :								
- Variation de juste valeur	-	-	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
- Transfert en résultat de la période	-	-	-	0,6	-	0,6	-	0,6
Autres éléments reconnus en capitaux propres :								
- Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	-	-	-	0,3	0,3	-	0,3
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (I)	-	-	(11,4)	0,1	0,2	(11,1)	(0,7)	(11,8)
RÉSULTAT NET (II)	-	-	-	-	51,5	51,5	9,0	60,5
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISÉS (I) + (II)	-	-	(11,4)	0,1	51,7	40,4	8,3	48,7
Dividendes au titre de 2011	-	-	-	-	(192,6)	(192,6)	(8,7)	(201,3)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	2,0	-	46,8	48,8	308,9	357,7
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	0,5	-	-	-	0,5	-	0,5
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres ⁽²⁾	-	-	-	-	14,4	14,4	-	14,4
Autres ⁽³⁾	-	-	-	-	2,1	2,1	0,5	2,6
AU 31 DÉCEMBRE 2012 RETRAITÉ	79,3	1 303,9	(172,8)	(0,5)	1 445,5	2 655,4	310,7	2 966,1

(1) Les variations de valeur négatives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont liées au niveau faible des taux d'intérêts à moyen et long terme au 31 décembre 2012 en diminution par rapport à ceux observés au 31 décembre 2011.

(2) Au 31 décembre 2012, Icade détient 236 229 actions propres pour un coût de 22,0 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend principalement l'impact positif, sur les réserves, des stocks options et des actions gratuites soumises à conditions à hauteur de 2,5 millions d'euros.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Principes comptables

1.1. TEXTES APPLIQUÉS

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2013 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 19 février 2014 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale le 29 avril 2014. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2012 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2012, les normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire sur l'exercice 2013, ont été mises en œuvre par le Groupe.

1. Norme IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » (application prospective)

La norme IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » définit la notion de « juste valeur » d'un actif ou d'un passif pour l'ensemble des normes IFRS et présente les règles applicables à sa détermination.

La norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu à l'occasion de la vente d'un actif ou le prix qui serait payé pour transférer un passif, dans le cadre d'une opération conclue à des conditions normales par des intervenants de marché, à la date d'évaluation. Il s'agit d'un prix de sortie. La norme IFRS 13 reprend la hiérarchisation des données utilisables pour la détermination de juste valeur :

- niveau 1 : Cours du marché non ajustés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : Données d'entrée autres que des cours du marché inclus dans le niveau 1, qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : Données d'entrée non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

La norme IFRS 13 est une norme d'évaluation, sans impact sur les méthodes comptables appliquées par le Groupe.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur prend en compte l'utilisation optimale de l'actif. Icade n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif, différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine, lesquelles sont présentées en note 9.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

En 2013, la première application de la norme IFRS 13 n'a pas eu d'incidence significative sur la valorisation de la juste valeur des immeubles de placement.

Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre à Icade. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les données historiques S&P.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le Groupe ne remet pas en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers. L'impact de ce changement de méthode est non significatif dans les comptes du groupe Icade.

- #### 2. Amendement à la norme IAS 19 « Avantages au personnel » (application rétrospective).
- Les écarts actuariels sont désormais reconnus immédiatement et en totalité en capitaux propres et non plus par résultat. Ils sont intégrés en « autres éléments du résultat global ». Les coûts des services passés sont immédiatement comptabilisés en résultat. Les impacts liés à ce changement de méthode concernent les provisions pour indemnités en fin de carrière et engagements assimilés (note 28), les variations des capitaux propres et les impôts (note 7). Au 31 décembre 2012, le résumé des impacts est indiqué dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	États Financiers au 31/12/2012 Publiés	Impact d'IAS 19 modifiée		États Financiers au 31/12/2012 Retraités
		Impact au 01/01/2012	Impact en 2012	
Autres impôts différés actifs	14,8	(1,1)	0,1	13,8
Autres réserves	1 412,3	3,5	0,2	1 416,0
Résultat	52,7	-	(1,2)	51,5
Impact sur les capitaux propres du Groupe	-	3,5	(1,0)	-
Prov. Indemnités fin de carrière et engagements assimilés	21,1	(4,6)	1,0	17,5
Passifs destinés à être cédés	25,0	-	0,1	25,1

Le montant net des réserves actuarielles inclus dans le poste « autres réserves » s'élève à 0,2 million d'euros au 31 décembre 2012.

Les nouveaux coûts des services passés (générés après l'adoption de la norme révisée) seront reconnus immédiatement et totalement en résultat.

Le résultat 2012 par action après dilution passe de 1,02 euros à 0,99 euros.

La comptabilisation des autres avantages à long terme n'est pas modifiée par la nouvelle norme.

Au 1^{er} janvier 2013, l'application des normes et interprétations listées ci-dessous n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe :

1. Amendement à la norme IAS 1 : « Présentation des états financiers » ;
2. Amendement à la norme IAS 12 : « Impôt sur le résultat – impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents » ;
3. Amendement à la norme IFRS 1 : « Première application des normes internationales d'information financière : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants » ;
4. Amendement à la norme IFRS 7 : « Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers » ;
5. IFRIC 20 : « Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert ».

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation (cf. note 38).

1.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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

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

- ◆ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en note 1.11 ;
- ◆ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;

- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.6 ;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 21 et 28 ;
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

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

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

Enfin, en application du principe de matérialité mis en œuvre par le Groupe, seules sont présentées les informations jugées pertinentes et utiles à la compréhension des utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés du groupe Icade regroupent les états financiers d'Icade SA, de ses filiales et des sociétés sous contrôle conjoint et sous influence notable :

- ◆ les filiales dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale ;
- ◆ les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- ◆ la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale, intégration proportionnelle ou mise en équivalence est présentée en note 36 « Périmètre ».

1.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- ◆ L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- ◆ L'acquisition d'actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.

La méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11.

- ◆ Les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

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

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

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

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

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

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1^{er} janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

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

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

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

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

1.5. INFORMATION SECTORIELLE

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

Le groupe Icade a adopté un positionnement de « foncière-développeur » et s'est structuré en fonction de l'identification de différents métiers. L'activité est segmentée en trois métiers, qui ont chacun des risques et avantages spécifiques :

- ◆ l'activité de foncière consiste essentiellement à détenir des biens immobiliers en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ◆ la promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers ;
- ◆ les services s'articulent principalement autour des activités de *property management* (administration du patrimoine immobilier) et de conseil et solutions immobilières.

Le résultat sectoriel correspond au résultat opérationnel des métiers et donc ne prend pas en compte, contrairement au résultat présenté dans les états financiers consolidés, le résultat financier, le résultat des sociétés mises en équivalence ainsi que les charges d'impôts qui sont analysés globalement au niveau du Groupe.

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

1.6. CHIFFRE D'AFFAIRES, AUTRES PRODUITS LIÉS À L'ACTIVITÉ, PRODUITS FINANCIERS LIÉS À L'ACTIVITÉ

Chiffre d'affaires

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

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

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

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

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

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

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

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

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

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

Contrats de construction et VEFA

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

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

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

Ventes de marchandises

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

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ◆ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ◆ les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;

- ◆ l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produits lors de la réalisation de la prestation.

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

Autres produits liés à l'activité

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

Produits financiers liés à l'activité

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

1.7. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

1.8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

1.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- ◆ du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;

- ◆ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

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

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

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

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

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

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11).

1.10. ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

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

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

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

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

1.11. MODALITÉS DE RÉALISATION DES TESTS DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 9.2). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

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

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

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

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

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

Modalités de dépréciation des *goodwills*, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. CONTRATS DE LOCATION

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

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

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

Côté preneur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement

du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Location simple

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

Côté bailleur

Location-financement

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

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

Location simple

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

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

1.13. COÛTS D'EMPRUNTS ACTIVÉS

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

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

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

1.14. TITRES DISPONIBLES À LA VENTE

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

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés dans les capitaux propres, en réserves de réévaluation, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

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

1.15. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

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

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

1.16. STOCKS

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

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

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

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

1.17. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE VEFA

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

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

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges et les honoraires de gestion sont incorporés aux stocks des nouveaux programmes à compter du 1^{er} janvier 2010.

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

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

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

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

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

1.18. CRÉANCES CLIENTS

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

1.19. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

1.20. TRAITEMENT DES OPÉRATIONS DE MANDATS

En tant que mandataire, le Groupe, via les sociétés d'administration de biens du Groupe, assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « créances diverses » et « dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources

représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

1.22. AVANTAGES AU PERSONNEL

Engagements de retraite et primes anniversaire

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

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

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

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

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

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

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

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

Participation

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

1.23. PAIEMENTS FONDÉS SUR LES ACTIONS

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée par la suite. Pour les plans soumis

à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

1.24. DETTES FINANCIÈRES ET COUVERTURE DE TAUX

Dettes financières

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

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

Compte tenu de l'opération de fusion en cours au 31 décembre 2013, l'ORNANE émise par Silic était non coté à cette date (la valorisation a donc été réalisée par un agent de services financiers).

Pour les arrêtés postérieurs au 31 décembre 2013, l'ORNANE devenue Icade est de nouveau coté. Dans l'hypothèse où le cours coté ne refléterait pas la juste valeur de l'ORNANE du fait notamment d'un nombre de transactions insuffisamment représentatif, la valeur d'inventaire serait déterminée sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7).

La variation de juste valeur est enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ».

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 25 « Gestion des risques financiers ».

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

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

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

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

1.25. HIÉRARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 26.

1.26. IMPÔT

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

Régime fiscal pour les SIIC

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

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

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

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

En 2013, les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

- ◆ 85 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 50 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

En 2014, l'obligation de distribution de dividendes évolue. Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

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

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

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

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

Impôt différé

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

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, mises en équivalence ou intégrées selon la méthode proportionnelle, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf :

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

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

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

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

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

2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2013

2.1. EXERCICE 2013

Foncière

Silic

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic s'est structurée en quatre étapes :

(i) Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC.

Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- ◆ un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- ◆ un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ◆ un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ; et
- ◆ une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

(ii) Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et

de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

(iii) Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- ◆ pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) ; et
- ◆ pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n°12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n°12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1^{er} juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'offre publique d'Icade sur Silic.

La date de clôture de l'offre publique a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0781 du 27 juin 2013).

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0976), l'AMF a publié les résultats de l'offre publique initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale.

Au résultat de l'offre publique initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'offre publique.

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0985), l'AMF a fixé la date de clôture de l'offre ré-ouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'offre ré-ouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013 (cf. avis AMF n°213C1217). Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte, représentant 5,30% du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'offre publique (en ce compris l'offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'offre ré-ouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

Traitement retenu dans les comptes consolidés :

La date de prise de contrôle étant le 22 juillet 2013, l'entrée de périmètre de Silic dans les comptes d'Icade a été réalisée à cette date. Le mode de consolidation retenue est l'intégration globale.

En application de la norme IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée des 93,28 % des titres Silic correspond à la juste valeur des actions Icade remises en échange des actions Silic, calculée sur la base de l'action Icade (69 euros au 19 juillet 2013 lors de l'offre initiale et 67,36 euros lors de l'offre ré-ouverte).

Les frais liés aux augmentations de capital s'élevant à 6,7 millions d'euros, ont été directement imputés sur les capitaux propres du Groupe (prime d'émission) et les frais d'acquisition des titres ont été comptabilisés en résultat opérationnel pour 2,3 millions d'euros.

La contrepartie transférée de Silic (coût d'acquisition), ainsi définie, s'élève à 1 409,6 millions d'euros.

La participation ne conférant pas le contrôle correspond à la quote-part des actionnaires qui n'exercent pas le contrôle dans la valeur de l'actif net évaluée à la juste valeur à la date d'acquisition.

Les actifs, passifs et passifs éventuels ont été évalués à leur juste valeur à cette date.

Le *goodwill* négatif, déterminé au 22 juillet selon la méthode du « *goodwill* partiel » s'élève à 2,2 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	Juste valeur au 22 juillet 2013
Immeubles de placement	3 247,8
Autres actifs courants et non courants	49,5
Trésorerie	80,4
TOTAL DES ACTIFS	3 377,7
Emprunts et dettes financières non courants	1 117,8
Autres passifs courants et non courants	317,0
Emprunts et dettes financières courants	429,4
TOTAL DES PASSIFS	1 864,2
ACTIF NET	1 513,5
Evaluation de la participation ne conférant pas le contrôle	101,7
Contrepartie transférée des 93,28 % des titres Silic	1 409,6
<i>Goodwill</i> négatif comptabilisé en profit au compte de résultat	2,2

À titre d'information, si la date d'entrée de Silic dans le périmètre de consolidation avait été le 1^{er} janvier 2013, l'impact sur le compte de résultat aurait été le suivant :

<i>(en millions d'euros)</i>	Silic : Impact en compte de résultat		
	du 1^{er} janvier au 21 juillet 2013	du 22 juillet au 31 décembre 2013	un exercice complet
Chiffre d'affaires	108,9	86,7	195,6
Produits des activités opérationnelles	108,9	87,2	196,1
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	92,2	74,1	166,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	32,6	26,0	58,6
RÉSULTAT FINANCIER	(31,3)	(13,0)	(44,3)
Impôts sur les résultats	(1,6)	-	(1,6)
RÉSULTAT NET	(0,3)	13,0	12,7
Résultat net : part du Groupe ⁽¹⁾	-	12,1	12,1

⁽¹⁾ Montant calculé sur la base du pourcentage d'intérêt d'Icade dans le Groupe Silic du 22 juillet au 31 décembre 2013 avant fusion.

Pour les besoins de cette information, il a été reconstitué un compte de résultat correspondant au résultat de Silic sur le premier semestre 2013 et les trois premières semaines de juillet.

En particulier, la dotation aux amortissements a été recalculée pour la période du 1^{er} janvier au 21 juillet 2013, sur la base de la dotation réelle constatée sur la période du 22 juillet au 31 décembre 2013. Le complément de dotation s'élève à 21,5 millions d'euros.

Globalement, les instruments de couverture apparaissant dans les comptes consolidés de Silic ont été traités de manière identique sur la période du 1^{er} janvier au 21 juillet 2013. Les variations de juste valeur n'ont pas impacté le compte de résultat sur cette période, alors qu'ils ont impacté la période de consolidation réelle du 22 juillet au 31 décembre 2013, car le portefeuille n'a pas été qualifié dans les comptes consolidés d'Icade.

L'impact du regroupement d'entreprise sur le résultat, composé des frais d'acquisition des titres et du *goodwill* négatif, s'élève à moins 0,1 million d'euros. Compte tenu du caractère négligeable de cet impact, il n'a pas été créé de ligne spécifique au sein du résultat opérationnel.

(iv) Quatrième étape : fusion-absorption de Silic par Icade

L'opération de fusion s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure du Groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic se sont réunis et ont approuvé les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade.

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de fusion.

Par un avis publié le 28 novembre 2013 (cf. avis AMF n°213C1819), l'AMF a décidé que le projet de fusion-absorption de Silic par Icade, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalable à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

Le 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a demandé au Tribunal de commerce de Nanterre, dans le cadre d'une procédure en référé, d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Silic appelée à se prononcer sur la fusion-absorption de Silic par Icade. Par ordonnance en date du 20 décembre 2013, le Tribunal de commerce de Nanterre a rejeté cette demande et aucun recours n'a été déposé contre cette décision.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Les principales modalités de la fusion impactant les comptes consolidés ont été les suivantes :

- ◆ la parité de fusion est égale à la parité retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic ;
- ◆ la fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic ;

- ◆ Icade a procédé à la date de réalisation de la fusion, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 2 212 786,34 euros pour le porter de 110 456 512,52 euros à 112 669 298,86 euros, par la création de 1 451 687 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions auto-détenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions auto-détenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion ;
- ◆ les nouvelles actions Icade ont été admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 ;
- ◆ à la date de réalisation de la fusion, Icade s'est substituée à Silic dans ses obligations envers (i) les titulaires d'options de souscription d'actions Silic, (ii) les attributaires d'actions gratuites Silic à acquérir et (iii) les porteurs d'ORNANES. Les ORNANES Silic ont continué à être admises aux négociations sur Euronext Paris et celles détenues par Icade ont été annulées.

Traitement retenu dans les comptes consolidés :

L'opération de fusion-absorption de Silic par Icade s'est traduite par un transfert du solde de la participation ne donnant pas le contrôle en capitaux propres part du Groupe pour un montant de 102,6 millions d'euros.

Ouverture du capital d'Icade Santé et acquisition de cliniques

Consécutivement à l'ouverture du capital d'Icade Santé à un nouvel investisseur institutionnel, se traduisant par une augmentation de capital de 108,7 millions d'euros au cours du premier semestre 2013, Icade a été diluée, mais conserve le contrôle de sa filiale. Au 31 décembre 2013, Icade détient 56,51 % d'Icade Santé.

La valeur des murs des cliniques acquises sur l'exercice s'élève à 132,2 millions d'euros, frais inclus.

Cession SCI Odysseum

La SCI Odysseum, détenue à hauteur de 50 % par le Groupe, a été cédée au cours du 4^e trimestre 2013 pour un montant de 74,4 millions d'euros.

Cession Allemagne

Les cessions des filiales Icade Reim Hohenzollemdam GMBH et Icade Reim Türtenstrasse GMBH au cours de l'exercice 2013, pour un prix de vente global de 11,3 millions d'euros, confirment le désengagement du Groupe à l'international.

Promotion

Les sociétés Arcoba, Gestec, Sethri, spécialisées dans l'ingénierie, et Paris Nord Est, aménageur, ont été cédées début 2013 pour un montant de 5,6 millions d'euros.

Services

Cession d'Icade Suretis

La société Icade Suretis a été cédée fin mars 2013 pour un montant de 1,0 million d'euros.

2.2. EXERCICE 2012

Principales variations

Aucune variation de périmètre significative n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Foncière

Icade Santé

L'ouverture du capital d'Icade Santé, suite à la réalisation de deux augmentations de capital sur l'exercice 2012 souscrites par des investisseurs institutionnels à hauteur de 405 millions d'euros, a dilué Icade, qui conserve cependant le contrôle de sa filiale en détenant 62,79 % de celle-ci.

La valeur des murs des cliniques acquises sur l'exercice s'élève à 309,6 millions d'euros, frais inclus.

Cession Allemagne

Les cessions des filiales Arnulfstrasse MK8 GMBH, Ahrensdorf GMBH, Kochsstrasse GMBH et Friesenstrasse 3 GMBH, au cours du deuxième semestre 2012, démontrent le désengagement du Groupe à l'international.

Services

Cession d'Icade Résidences Services

La société Icade Résidences Services, société spécialisée dans la gestion des résidences étudiantes et détenue à 100 %, a été cédée fin février 2012 pour un montant de 24,2 millions d'euros.

3. Secteurs opérationnels

Le renforcement de l'activité foncière au sein d'Icade avec l'intégration de Silic conduit à faire évoluer la présentation de l'activité et des résultats du Groupe. Afin d'être en cohérence avec la présentation du compte de résultat du rapport de gestion, par rapport à l'exercice 2012, les changements consistent à regrouper les comptes de résultat du secteur « Autres » et les éliminations intra-groupes entre « Autres » et « Foncière » dans le nouveau secteur « Foncière ».

(en millions d'euros)	31/12/2013					
	Foncière	Promotion	Services	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
COMPTE DE RÉSULTAT						
Chiffre d'affaires consolidé	476,4	1 091,5	48,4	(23,5)	-	1 592,8
- Ventes inter-activités (Groupe)	(23,6)	(30,1)	(1,4)	(23,5)	-	(78,6)
- Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	500,0	1 121,6	49,8	-	-	1 671,4
EBO	404,1	61,9	4,5	(1,1)	-	469,4
- Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(215,1)	(1,6)	(0,7)	1,8	-	(215,6)
- Pertes de valeur sur actifs ⁽¹⁾	(96,8)	(3,8)	(0,3)	-	-	(100,9)
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	13,5	14,9	0,4	-	-	28,8
- Résultat sur cessions ⁽²⁾	120,8	-	(0,5)	2,1	-	122,4
Résultat opérationnel	226,5	71,4	3,4	2,8	-	304,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	-	2,1	-	-	-	2,1
- Coût de l'endettement net	-	-	-	-	(137,3)	(137,3)
- Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	15,2	15,2
- Impôts sur les résultats	-	-	-	-	(39,2)	(39,2)
RÉSULTAT NET						144,9
BILAN						
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement	327,0	1,2	0,3	(1,9)	-	326,6
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	0,8	-	-	-	0,8
Actifs sectoriels	8 484,6	1 157,7	122,6	(64,0)	-	9 700,9
Autres actifs non sectoriels (I)					639,9	639,9
TOTAL DES ACTIFS	8 484,6	1 157,7	122,6	(64,0)	639,9	10 340,8
Passifs sectoriels	224,2	762,4	101,8	(7,4)	-	1 081,0
Autres passifs non sectoriels (II)					4 679,9	4 679,9
TOTAL DES PASSIFS HORS CAPITAUX PROPRES	224,2	762,4	101,8	(7,4)	4 679,9	5 760,9
FLUX DE TRÉSORERIE						
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(353,9)	(1,2)	(0,3)	-	-	(355,4)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	355,0	-	-	-	-	355,0

I. Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers et des dérivés courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

II. Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières et des dérivés courants et non courants, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

(1) Les pertes de valeur sur actifs concernent principalement les immeubles de placement dont la tour EQHO et les actifs portés par les entités allemandes.

(2) Le résultat de cessions concerne essentiellement la cession du centre commercial Odysseum ainsi que des cessions d'immeubles de placement notamment de bureaux et de logements (Sarcelles Saint Saens).

31/12/2012
retraité

(en millions d'euros)	Foncière	Promotion	Services ⁽²⁾	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
COMPTE DE RÉSULTAT						
Chiffre d'affaires consolidé	395,6	1 070,7	62,8	(29,8)	-	1 499,3
- Ventes inter-activités (Groupe)	(15,1)	(60,4)	(1,1)	(30,2)	-	(106,8)
- Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	410,7	1 131,1	63,9	0,4	-	1 606,1
EBO	317,5	68,2	4,9	(7,6)	-	383,0
- Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(176,3)	(1,5)	(0,8)	1,8	-	(176,8)
- Pertes de valeur sur actifs ⁽¹⁾	(89,3)	(26,4)	(1,4)	-	-	(117,1)
- Reprises de pertes de valeur sur actifs	18,2	11,2	0,4	-	-	29,8
- Résultat sur cessions	79,9	(0,3)	-	1,2	-	80,8
Résultat opérationnel	150,0	51,2	3,1	(4,6)	-	199,7
Part dans les entreprises mises en équivalence	-	(0,7)	-	-	-	(0,7)
- Coût de l'endettement net	-	-	-	-	(107,4)	(107,4)
- Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	5,8	5,8
- Impôts sur les résultats	-	-	-	-	(36,9)	(36,9)
RÉSULTAT NET	-	-	-	-	-	60,5
BILAN						
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement	361,0	2,7	0,9	0,1	-	364,7
Participations dans les entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels	5 438,2	1 237,3	119,8	(92,1)	-	6 703,1
Autres actifs non sectoriels (I)	-	-	-	-	1 098,8	1 098,8
TOTAL DES ACTIFS	-	-	-	-	-	7 801,9
Passifs sectoriels	193,6	880,4	95,4	(5,1)	-	1 163,6
Autres passifs non sectoriels (II)	-	-	-	-	3 672,1	3 672,1
TOTAL DES PASSIFS HORS CAPITAUX PROPRES	-	-	-	-	-	4 839,2
FLUX DE TRÉSORERIE						
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(424,2)	(0,5)	(0,9)	-	-	(425,6)
Cession d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	226,6	0,2	-	-	-	226,8

I. Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers et des dérivés courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

II. Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières et des dérivés courants et non courants, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

(1) Les pertes de valeur sur actifs concernent principalement les immeubles de placement dont la tour EQHO, la tour PB5 (anciennement dénommée tour SCOR) et les entrepôts.

(2) Au 31 décembre 2012, la diminution de la contribution des Services au niveau du compte de résultat (chiffre d'affaires et excédent brut opérationnel) ainsi que des actifs et passifs sectoriels, est principalement liée à la cession d'Icade Résidences Services réalisée fin février 2012. Le résultat de cession d'Icade Résidences Services a été comptabilisé au niveau du secteur « Autres ».

RÉCONCILIATION DES INDICATEURS AVEC LES ÉTATS FINANCIERS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
ACTIFS SECTORIELS		
Goodwills	69,7	77,2
Immobilisations incorporelles	3,8	5,8
Immobilisations corporelles	90,5	121,5
Immeubles de placement	7 930,7	4 820,4
Titres mis en équivalence	0,8	-
Stocks et en-cours	683,2	692,3
Créances clients et comptes rattachés	530,2	584,2
Montants dûs par les clients (Contrats de construction et de VEFA)	18,0	18,8
Créances diverses	374,0	383,0
TOTAL ACTIFS SECTORIELS	9 700,9	6 703,2
Autres actifs non sectoriels	639,9	1 098,7
TOTAL ACTIF	10 340,8	7 801,9
PASSIFS SECTORIELS		
Provisions (courant et non courant)	61,4	55,7
Montants dûs aux clients (Contrats de construction et de VEFA)	5,2	8,1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	520,2	550,2
Dettes diverses	494,2	549,6
TOTAL PASSIFS SECTORIELS	1 081,0	1 163,6
Autres passifs non sectoriels et capitaux propres	9 259,8	6 638,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	10 340,8	7 801,9

SECTEURS OPÉRATIONNELS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

<i>(en millions d'euros)</i>	France		Europe	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Actifs non courants	7 972,3	4 866,5	147,7	179,8
Chiffre d'Affaires	1 581,6	1 482,9	11,2	16,4

4. Éléments de l'excédent brut opérationnel

4.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

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

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs ⁽¹⁾ y compris loyers financiers	479,6	396,8
Contrats de construction et de VEFA	1 053,7	1 000,3
Prestations de services	59,4	100,9
Ventes de marchandises	0,1	1,3
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 592,8	1 499,3

(1) Revenus locatifs des foncières.

4.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION (CÔTÉ BAILLEUR ET CÔTÉ PRENEUR)

4.2.1. Locations simples (coté bailleur)

Typologie des baux

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

4.2.2. Locations-financement et locations simples (coté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2013	31/12/2012
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total Investissement brut initial dans le contrat de location	A	582,7	582,7
Loyers échus	B	134,1	112,0
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		22,4	22,1
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		95,3	94,1
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		330,9	354,5
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	C = A - B	448,6	470,7
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	103,6	86,7
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	E = C - I - D - F	165,4	181,1
Impact de la désactualisation	F	(16,9)	(10,4)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,9	12,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		16,0	16,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		56,5	59,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		111,1	124,2
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	H = C - D - E - F - G	183,6	200,5
Investissement net dans le contrat de location	I	196,5	213,3
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		43,9	43,9
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables		-	-
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période		-	-

(en millions d'euros)		31/12/2013	31/12/2012
Locations simples et financières			
Revenus locatifs de location simple		462,7	379,6
Revenus locatifs financiers		16,9	17,2
Total revenus locatifs		479,6	396,8
<i>Dont loyers conditionnels</i>		1,2	0,6
- Charges locatives non refacturées		(13,1)	(9,9)
- Autres charges sur immeubles ⁽¹⁾		(31,1)	(33,2)
Loyers nets		435,4	353,7
À moins d'un an		554,6	344,3
De un à cinq ans		1 361,6	1 032,3
Au-delà de cinq ans		825,9	794,4
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES		2 742,1	2 171,0

(1) Les autres charges sur immeubles correspondent aux charges incombant au propriétaire et sont principalement composées des charges liées à l'entretien, à la réparation ainsi qu'à la maintenance des immeubles, aux impôts et taxes ainsi qu'aux charges liées à la gestion des immeubles.

4.2.3. Locations-financement et locations simples (coté preneur)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
À moins d'un an	(26,6)	(21,4)
De un à cinq ans	(94,9)	(74,5)
Au-delà de cinq ans	(103,1)	(71,7)
LOYERS MINIMAUX À PAYER	(224,6)	(167,6)
À moins d'un an	(21,2)	(16,5)
De un à cinq ans	(80,5)	(61,1)
Au-delà de cinq ans	(96,7)	(64,9)
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT	(198,4)	(142,5)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Locations simples		
Charges de loyers	(5,9)	(10,0)
Revenus de sous-location	-	5,6
À moins d'un an	(7,2)	(6,6)
De un à cinq ans	(15,3)	(12,6)
Au-delà de cinq ans	(10,1)	(5,8)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES LOCATIONS SIMPLES NON RÉVISABLES	(32,6)	(25,0)

5. Résultat sur cessions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Résultat sur cessions des immeubles de placement	58,3	26,7
dont ventes d'immeubles en bloc	47,0	18,8
dont ventes de logements à l'unité	11,3	7,9
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	(0,7)	(0,4)
Résultat sur cessions de titres consolidés	64,0	17,3
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	0,8	37,2
TOTAL RÉSULTATS SUR CESSIONS	122,4	80,8

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement comprend principalement la cession de bureaux et de logements.

Le résultat sur cessions de titres consolidés correspond essentiellement à la cession de la SCI Odysseum et à la poursuite du désengagement du Groupe en Allemagne.

6. Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Charges d'intérêts sur dettes financières	(59,9)	(47,9)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(74,2)	(55,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	(4,9)	(6,5)
COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT	(139,0)	(109,5)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,4	1,5
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,3	0,6
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1,7	2,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(137,3)	(107,4)
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	-	(0,5)
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	0,1	0,3
Produits nets de participation	0,6	0,8
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente	(0,2)	0,4
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux sans conservation du sous-jacent	(3,0)	-
Variation de juste valeur des instruments dérivés type <i>trading</i>	19,4	0,1
Variation de juste valeur des ORNANES ⁽¹⁾	(7,9)	-
Produits provenant des prêts et créances	8,5	8,8
Charges attachées aux prêts et créances	(3,4)	(3,4)
Résultats sur cessions des prêts et créances	(0,2)	(0,3)
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	0,6	(0,2)
Autres produits financiers	3,0	1,4
Autres charges financières	(2,3)	(1,6)
Autres produits et charges financiers	15,2	5,8
RÉSULTAT FINANCIER	(122,1)	(101,6)

(1) *Silic a émis des ORNANES. L'impact de la mise en juste valeur de cette dette s'élève à 7,9 millions d'euros à la clôture.*

7. Impôts

7.1. ANALYSE DE LA CHARGE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Impôts courants	(34,6)	(29,2)
« Exit tax » (régime SIIC)	-	(1,9)
Impôts différés	(4,6)	(5,8)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(39,2)	(36,9)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013
Résultat avant impôt	184,1
Taux d'impôt théorique	34,43 %
Charge d'impôt théorique	(63,4)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
<i>Différences permanentes</i>	17,6
<i>Secteur exonéré du régime SIIC</i>	9,7
<i>Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)</i>	1,9
<i>Impôt sur distribution de dividendes</i>	(2,7)
<i>Différentiels de taux (France et étranger)</i>	(2,8)
<i>Impôt supporté par les minoritaires</i>	0,4
<i>Autres impacts (dont « exit tax », provision pour impôt,...)</i>	0,1
Charge d'impôt effective	(39,2)
Taux d'imposition effectif	21,3 %

La mise en place de la contribution exceptionnelle de 10,7 % du montant de l'impôt sur les sociétés, d'ue temporairement au titre des exercices clos entre le 31 décembre 2013 et le 30 décembre 2015, porte le taux d'impôt de droit commun à 38 %.

7.2. ORIGINE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Impôts différés liés à des différences temporaires :		
Provisions d'actifs non déductibles	1,6	1,5
Provisions pour engagements liés au personnel	4,6	3,2
Provisions de passifs non déductibles	4,1	5,7
Crédit-bail	(10,4)	(10,5)
Autres	(3,1)	0,7
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	2,6	3,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(0,6)	4,2
Impôts différés nets actifs	10,6	13,8
Impôts différés nets passifs	(11,2)	(9,6)
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(0,6)	4,2

Au 31 décembre 2013, les déficits reportables non activés s'élèvent à 57,4 millions d'euros en base. Ayant reçu l'agrément de l'administration fiscale en 2013, ce montant inclus des déficits de Compagnie la Lucette antérieurs à sa prise de contrôle.

8. Goodwills

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	3,5	(2,3)	1,2
Promotion	42,2	-	42,2
Services	23,5	(0,1)	23,4
Autres	2,9	-	2,9
GOODWILLS	72,1	(2,4)	69,7

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	5,3	(1,3)	4,0
Promotion	46,4	-	46,4
Services	24,1	(0,2)	23,9
Autres	2,9	-	2,9
GOODWILLS	78,7	(1,5)	77,2

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2012 sur la base de valorisations effectuées par des experts.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2013.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 7,73 % à 11,83 % sur l'exercice 2013 (8,35 % à 13,06 % sur l'exercice 2012) selon les actifs testés.

9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables

9.1. TABLEAU DES VARIATIONS

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Dont immeubles de placement en location-financement
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	177,8	5 650,3	304,9
Augmentations ⁽¹⁾	1,6	326,7	24,3
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(2,1)	(143,8)	-
Effets des variations de périmètre ⁽²⁾	(2,0)	3 114,1	87,1
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(6,7)	-
Autres mouvements ⁽³⁾	(35,4)	35,4	0,2
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2013	139,9	8 984,4	416,5
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012	(56,3)	(673,6)	(31,7)
Augmentations	(8,9)	(203,6)	(11,8)
Diminutions	1,9	36,7	-
Effets des variations de périmètre	1,7	18,5	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-
Autres mouvements ⁽³⁾	12,2	(12,2)	-
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2013	(49,4)	(834,2)	(43,5)
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2012	-	(156,3)	0,1
Augmentations	-	(85,1)	-
Diminutions	-	21,5	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	0,4	-
Autres mouvements	-	-	(0,1)
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2013	-	(219,5)	-
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	121,5	4 820,4	273,3
Augmentations	(7,3)	38,0	12,5
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(0,2)	(85,6)	-
Effets des variations de périmètre ⁽²⁾	(0,3)	3 132,6	87,1
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(6,3)	-
Autres mouvements ⁽³⁾	(23,2)	23,2	0,1
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2013	90,5	7 930,7	373,0

(1) Dont 6,2 millions d'euros de frais financiers activés.

(2) Au cours de l'exercice 2013, les immeubles de placement ont principalement été affectés par l'entrée des actifs du groupe Silic pour un montant de 3 247,8 millions d'euros.

(3) La cession des sociétés de services Arcoba et Suretis au début de l'exercice 2013 a engendré le reclassement des immeubles que ces sociétés occupaient de la catégorie immobilisations corporelles à la catégorie immeubles de placement.

**COMPTES CONSOLIDÉS – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT
ET SENSIBILITÉ DES VALEURS NETTES COMPTABLES**

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Dont immeubles de placement en location- financement
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2011	178,1	5 575,3	309,1
Augmentations ⁽¹⁾	1,8	382,5	69,8
Production immobilisée	-	11,5	-
Diminutions	(1,9)	(168,4)	(2,4)
Effets des variations de périmètre	(0,1)	98,5	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(248,9)	-
Autres mouvements	(0,1)	(0,2)	(71,6)
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	177,8	5 650,3	304,9
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2011	(48,7)	(592,6)	(37,2)
Augmentations	(9,5)	(165,2)	(9,9)
Diminutions	1,8	30,8	0,3
Effets des variations de périmètre	-	8,9	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	44,5	-
Autres mouvements	0,1	-	15,1
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012	(56,3)	(673,6)	(31,7)
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2011	-	(104,6)	(2,9)
Augmentations	-	(68,6)	-
Diminutions	-	12,3	0,3
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	4,6	-
Autres mouvements	-	-	2,7
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2012	-	(156,3)	0,1
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2011	129,4	4 878,1	269,0
Augmentations	(7,7)	148,7	59,9
Production immobilisée	-	11,5	-
Diminutions	(0,1)	(125,3)	(1,8)
Effets des variations de périmètre	(0,1)	107,4	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(199,8)	-
Autres mouvements	0,0	(0,2)	(53,8)
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	121,5	4 820,4	273,3

(1) Dont 4,7 millions d'euros de frais financiers activés.

9.2. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

9.2.1. Immeubles de bureaux, locaux d'activité, centres commerciaux et commerces, parcs d'affaires et établissements de santé

La Foncière est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Ile-de-France ainsi que sur le segment des établissements de santé et des centres commerciaux.

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

9.2.2. Immeubles en développement

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

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

9.3. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation du DCF	Taux de rendement de fin de cash-flow	Taux de rendement de marché	Valeur locative de marché en €/m ²
ACTIFS STRATÉGIQUES					
BUREAUX					
Paris	DCF	6,20 % - 7,10 %	5,00 % - 5,40 %	-	480 € - 550 €
La Défense/Péri Défense	DCF	4,85 % - 7,95 %	5,25 % - 7,85 %	-	275 € - 480 €
Autre Croissant Ouest	DCF	6,10 % - 7,20 %	5,65 % - 6,40 %	-	350 € - 715 €
Première Couronne	DCF	5,85 % - 7,60 %	6,50 % - 7,10 %	-	270 € - 310 €
Deuxième Couronne	DCF	9,90 % - 11,0 %	9,50 % - 10,50 %	-	100 € - 220 €
Province	DCF	11,15 %	10,50 %	-	80 €
PARCS D'AFFAIRES					
Paris	DCF	6,00 % - 8,50 %	6,14 % - 7,75 %	-	220 € - 370 €
La Défense/Péri Défense	DCF	6,45 % - 7,15 %	6,50 % - 7,50 %	-	90 € - 280 €
Autre Croissant Ouest	DCF	6,35 % - 8,15 %	6,90 % - 8,25 %	-	100 € - 260 €
Première Couronne	DCF	6,25 % - 10,00 %	6,15 % - 10,00 %	-	70 € - 420 €
Deuxième Couronne	DCF	6,15 % - 13,40 %	7,00 % - 10,00 %	-	50 € - 250 €
ACTIFS ALTERNATIFS					
SANTÉ					
Première Couronne	Capitalisation et DCF	7,15 % - 7,85 %	7,20 % - 7,50 %	6,50 % - 6,60 %	(1)
Deuxième Couronne	Capitalisation et DCF	6,50 % - 7,65 %	6,70 % - 7,50 %	6,30 % - 6,60 %	(1)
Province	Capitalisation et DCF	6,90 % - 9,35 %	6,80 % - 9,30 %	6,30 % - 8,20 %	(1)

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

Comparaison des valeurs nettes comptables et des justes valeurs

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable 31/12/2013	Juste valeur 31/12/2013	Valeur nette comptable 31/12/2012	Juste valeur 31/12/2012
Foncière Bureaux – France	3 216,9	3 553,9	2 242,1	2 531,2
Parcs d'affaires	3 155,0	3 943,4	1 026,0	1 760,3
Actifs alternatifs (Santé)	1 605,0	1 886,8	1 509,7	1 724,5
Actifs non stratégiques	310,8	499,3	617,0	938,8
TOTAL	8 287,7	9 883,4	5 394,8	6 954,8
<i>dont immeubles de placement⁽¹⁾</i>	8 034,1	9 569,4	4 925,4	6 410,0
<i>dont immobilisations corporelles</i>	85,4	143,3	114,5	188,4
<i>dont immobilisations destinées à être cédées</i>	6,8	9,3	189,9	191,4
<i>dont créances financières</i>	161,4	161,4	165,0	165,0
(1) Ce poste inclut des immeubles de placement en location-financement	373,0	442,8	273,3	320,1

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (*Loan To Value*) s'élève à 40,2 % au 31 décembre 2013.

Sensibilité des valeurs nettes comptables des immeubles de placement aux variations potentielles des justes valeurs

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00%	- 2,50%	+ 2,50%	+ 5,00%
Bureaux				
Paris	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
La Défense/Péri Défense	- 35,0	- 17,5	+ 17,5	+ 45,9
Autre Croissant Ouest	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Première Couronne	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Deuxième Couronne	- 1,8	- 1,0	+ 0,7	+ 1,5
TOTAL IDF	- 36,8	- 18,5	+ 18,2	+ 47,4
Province	- 0,2	- 0,1	+ 0,1	+ 0,1
TOTAL	- 37,0	- 18,6	+ 18,3	+ 47,5
Parcs d'affaires				
Paris	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
La Défense/Péri Défense	- 0,6	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Autre Croissant Ouest	- 0,8	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Première Couronne	- 0,1	- 0,1	+ 0,1	+ 0,1
Deuxième Couronne	- 6,4	- 0,8	+ 0,0	+ 0,0
TOTAL	- 7,9	- 0,9	+ 0,1	+ 0,1
ACTIFS STRATÉGIQUES	- 44,9	- 19,5	+ 18,4	+ 47,6
Santé ⁽¹⁾				
Première Couronne	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Deuxième Couronne	- 1,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
TOTAL IDF	- 1,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
Province	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
TOTAL	- 1,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
ACTIFS ALTERNATIFS	- 1,0	+ 0,0	+ 0,0	+ 0,0
ACTIFS NON STRATÉGIQUES	- 2,3	- 0,9	+ 1,4	+ 1,9
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	- 48,2	- 20,4	+ 19,8	+ 49,5

(1) Valeurs nettes comptables à 100%.

Les incidences sur la valeur nette comptable sont prises en compte en application des règles décrites au paragraphe 1.11 « Modalités de dépréciation des immeubles de placement » des principes comptables.

10. Titres disponibles à la vente

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	7,6	(0,6)	7,0
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS	7,6	(0,6)	7,0
Autres titres disponibles à la vente courants	0,1	-	0,1
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS	0,1	-	0,1
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE	7,7	(0,6)	7,1

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	2,8	(0,3)	2,5
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS	2,8	(0,3)	2,5
Autres titres disponibles à la vente courants	0,8	-	0,8
TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS	0,8	-	0,8
TOTAL TITRES DISPONIBLE À LA VENTE	3,6	(0,3)	3,3

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
Solde au 31 décembre 2012	3,3
Acquisitions	4,2
Cessions	-
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	0,3
Autres	(0,7)
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	7,1

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
Solde au 31 décembre 2011	2,8
Acquisitions	0,3
Cessions	(0,1)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(0,5)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	0,1
Autres	0,7
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2012	3,3

11. Autres actifs financiers non courants

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,9	(0,9)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,2	-	2,2
Autres		0,5	-	0,5
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI		3,8	(0,9)	2,9
Instruments dérivés	24	4,0	-	4,0
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		7,8	(0,9)	6,9

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2012		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,9	(0,9)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		4,4	-	4,4
Autres		0,5	-	0,5
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI		6,0	(0,9)	5,1
Instruments dérivés	24	-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS		6,0	(0,9)	5,1

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers non courants
Solde au 31 décembre 2012	5,1
Acquisitions	4,2
Cessions / Remboursements	(2,4)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(0,9)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	0,9
Autres	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	6,9

ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	6,2	6,2	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,5	0,3	0,8	1,4	2,2
Comptes courants associés	7,6	7,6	-	-	-
Autres	0,5	-	-	0,5	0,5
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS AU COÛT AMORTI – NET	17,1	14,2	0,9	2,0	2,9

Suite à l'entrée de périmètre de Silic, la créance détenue de 350 millions d'euros par Icade vis-à-vis de cette société a été éliminée dans le cadre des rapprochements intra-groupes.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	357,1	357,1	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	4,7	0,3	3,1	1,3	4,4
Comptes courants associés	21,9	21,9	-	-	-
Autres	0,5	-	-	0,5	0,5
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS ÉVALUÉS AU COÛT AMORTI – NET	384,5	379,4	3,2	1,9	5,1

Les créances rattachées à des participations et autres parties liées sont principalement composées, au 31 décembre 2012, du financement accordé par Icade à Silic, pour un montant de 350 millions d'euros en principal.

12. Stocks et en-cours

12.1. ANALYSE DES STOCKS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Terrains et réserves foncières	184,1	277,4
Travaux en-cours	507,7	441,6
Lots finis non vendus	12,4	5,4
Autres	-	-
VALEUR BRUTE	704,2	724,4
Pertes de valeur	(21,0)	(32,1)
VALEUR NETTE	683,2	692,3

12.2. PERTES DE VALEUR

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Solde à l'ouverture	(32,1)	(29,4)
Dotations de l'exercice	0,1	(15,2)
Effets des variations de périmètre	-	-
Reprises de l'exercice	13,5	6,2
Transfert en actifs destinés à être cédés	-	6,3
Autres	(2,5)	-
SOLDE À LA CLÔTURE	(21,0)	(32,1)

13. Créances clients

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	278,3	(12,9)	265,4
Créances financières clients	264,8	-	264,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	543,1	(12,9)	530,2

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	323,2	(9,0)	314,2
Créances financières clients	270,0	-	270,0
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	593,2	(9,0)	584,2

Les dépréciations des créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2012	593,2	(9,0)	584,2
Variation de l'exercice	(58,7)	(3,1)	(61,8)
Effets des variations de périmètre	8,6	(0,8)	7,8
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	543,1	(12,9)	530,2

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2011	528,7	(12,2)	516,5
Variation de l'exercice	64,2	2,8	67,0
Effets des variations de périmètre	0,3	0,4	0,7
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2012	593,2	(9,0)	584,2

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2013	265,4	218,0	22,9	3,5	1,8	6,1	13,1
2012	314,2	248,2	30,5	16,8	2,5	2,2	14,0

14. Contrats de construction et VEFA

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

(en millions d'euros)	31/12/2013			31/12/2012		
	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	223,1	-	223,1	496,7	-	496,7
Travaux en-cours	28,4	-	28,4	5,3	-	5,3
Perte à terminaison	-	-	-	-	-	-
Appels de fonds encaissés	(238,7)	-	(238,7)	(491,3)	-	(491,3)
Montants dûs par les clients	18,0	-	18,0	18,8	-	18,8
Montants dûs aux clients	(5,2)	-	(5,2)	(8,1)	-	(8,1)
Produits de l'exercice	91,0	-	91,0	91,9	-	91,9
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>						
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	21,5	-	21,5	28,0	-	28,0
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,4	-	1,4	-	-	-
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – appels de fonds encaissés)	156,2	-	156,2	106,7	-	106,7

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

(en millions d'euros)	31/12/2013				31/12/2012			
	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total
Produits de l'exercice	236,3	713,0	(7,7)	941,6	244,6	649,7	(2,0)	892,3
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	39,4	-	-	39,4	37,1	-	-	37,1
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	0,1	-	-	0,1	3,1	56,4	-	59,5
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – appels de fonds encaissés)	230,0	846,9	(7,3)	1 069,6	363,1	574,9	-	938,0

15. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2013			31/12/2012
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	24,5	-	24,5	28,2
Créances sur cessions d'immobilisations	2,1	-	2,1	5,8
Opérations sur mandats ⁽¹⁾	169,3	-	169,3	179,7
Charges constatées d'avance	2,2	-	2,2	3,1
Créances fiscales	156,0	-	156,0	146,2
Créances sociales	0,2	-	0,2	0,3
Autres créances	20,2	(0,5)	19,7	19,7
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	374,5	(0,5)	374,0	383,0

(1) Détail Opérations sur mandats ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Créances	2,3	0,9
Trésorerie	167,0	178,8
TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS	169,3	179,7

16. Autres actifs financiers courants

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2013		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		6,3	(0,1)	6,2
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,3	-	0,3
Comptes courants associés		7,6	-	7,6
Autres		-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI	11	14,3	(0,1)	14,2
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		1,2	-	1,2
Instruments dérivés (dont appels de marge)	24	14,2	-	14,2
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		29,7	(0,1)	29,6

La juste valeur des actifs à court terme est égale à la valeur nette comptable.

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2012		Net
		Brut	Pertes de valeur	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		357,6	(0,5)	357,1
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,5	(0,2)	0,3
Comptes courants associés		21,9	-	21,9
Autres		-	-	-
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI	11	380,1	(0,7)	379,4
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		0,4	-	0,4
Instruments dérivés (dont appels de marge)	24	27,7	-	27,7
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS		408,2	(0,7)	407,5

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers courants
Solde au 31 décembre 2012	407,5
Acquisitions	0,7
Cessions	(0,2)
Effets des variations de valeur en résultat	(7,4)
Variation court terme des actifs financiers	(48,5)
Variation court terme des intérêts courus non échus	(3,2)
Effets des variations de périmètre et de capital	(327,3)
Autres	8,0
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2013	29,6

L'entrée de Silic dans le Groupe a conduit à la neutralisation des mouvements financiers (350 millions d'euros en principal) entre cette entité et Icade.

17. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
OPCVM monétaires	307,5	296,6
Équivalents de trésorerie	307,5	296,6
Disponibilités	261,9	147,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	569,4	443,6

18. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés	dont immobilisations en location-financement
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	252,2	25,0	277,2	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	6,7	(0,2)	6,5	-
Effets des variations de périmètre	(36,0)	(24,7)	(60,7)	-
Diminutions	(217,1)	-	(217,1)	-
Autres mouvements	1,9	-	1,9	-
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2013	7,7	0,1	7,8	-
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012	(45,0)	-	(45,0)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	4,5	-	4,5	-
Diminutions	40,0	-	40,0	-
Autres mouvements	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2013	(0,5)	-	(0,5)	-
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2012	(17,3)	-	(17,3)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(0,4)	-	(0,4)	-
Effets des variations de périmètre	3,0	-	3,0	-
Diminutions	14,2	-	14,2	-
Autres mouvements	0,1	-	0,1	-
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2013	(0,4)	-	(0,4)	-
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	189,9	25,0	214,9	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	6,3	(0,2)	6,1	-
Effets des variations de périmètre	(28,5)	(24,7)	(53,2)	-
Diminutions	(162,9)	-	(162,9)	-
Autres mouvements	2,0	-	2,0	-
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2013	6,8	0,1	6,9	-

La variation des immeubles de placement destinés à être cédés correspond principalement à la cession au cours du premier semestre 2013 des entrepôts.

La variation des autres actifs et passifs destinés à être cédés concerne essentiellement la cession de la société Paris Nord Est (promotion) au début de l'exercice 2013.

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés	Dont immobilisations en location- financement
VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2011	75,6	27,8	103,4	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	248,9	25,1	274,0	-
Effets des variations de périmètre	-	(27,7)	(27,7)	-
Diminutions	(72,3)	(0,2)	(72,5)	-
Autres mouvements	-	-	-	-
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2012	252,2	25,0	277,2	-
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2011	(4,0)	-	(4,0)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(44,5)	-	(44,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	3,5	-	3,5	-
Autres mouvements	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS AU 31 DÉCEMBRE 2012	(45,0)	-	(45,0)	-
PERTES DE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE 2011	-	-	-	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(4,6)	-	(4,6)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Autres mouvements	(12,7)	-	(12,7)	-
PERTES DE VALEUR BRUTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	(17,3)	-	(17,3)	-
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2011	71,6	27,8	99,4	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	199,8	25,1	224,9	-
Effets des variations de périmètre	-	(27,7)	(27,7)	-
Diminutions	(68,8)	(0,2)	(69,0)	-
Autres mouvements	(12,7)	-	(12,7)	-
VALEUR NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2012	189,9	25,0	214,9	-

Les immeubles de placement destinés à être cédés correspondent essentiellement à des entrepôts.

Les autres actifs et passifs destinés à être cédés concernent principalement la société Paris Nord Est (promotion), suite à l'engagement de rachat notifié par la Caisse des Dépôts.

19. Capitaux propres

19.1. CAPITAL

	31/12/2013		31/12/2012	
	Nombre	Capital (en M€)	Nombre	Capital (en M€)
Actions émises	-	-	-	-
Entièrement libérées	73 916 109	112,7	52 000 517	79,3
TOTAL	73 916 109	112,7	52 000 517	79,3

La holding HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, détient 52,07 % du capital social d'Icade.

19.2. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION

	Nombre d'actions	Capital (en M€)
Capital social au 31 décembre 2011	51 992 262	79,3
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription	8 255	-
CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2012	52 000 517	79,3
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription	6 800	-
Augmentations de capital relatives à l'offre publique d'échange	20 457 105	31,2
Augmentations de capital liées à des opérations de fusion	1 451 687	2,2
CAPITAL SOCIAL AU 31 DÉCEMBRE 2013	73 916 109	112,7

Au 1^{er} janvier 2012, le capital social d'Icade s'élève à 79 251 083,22 euros divisé en 51 992 262 actions.

Suite à l'exercice des options de souscription d'actions, le capital social d'Icade a augmenté de 8 255 actions sur l'exercice 2012.

Au 31 décembre 2012, le capital social d'Icade s'élève à 79 263 666,20 euros divisé en 52 000 517 actions.

Suite à l'exercice des options de souscription d'actions, le capital social d'Icade a augmenté de 6 800 actions sur l'exercice 2013.

Dans le cadre de l'acquisition puis de l'intégration du groupe Silic, Icade a émis au total 21 908 792 actions.

Au 31 décembre 2013, le capital social d'Icade s'élève à 112 669 298,86 euros divisé en 73 916 109 actions.

19.3. DIVIDENDES

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	176,2	192,6
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	12,3	-
- acompte sur dividendes	-	-
TOTAL	188,5	192,6

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2013 et 2012 au titre des résultats des exercices 2012 et 2011 s'élèvent respectivement à 3,64 euros et à 3,72 euros incluant un dividende exceptionnel de 0,37 euros.

L'assemblée générale approuvant les états financiers d'Icade au 31 décembre 2013 sera convoquée le 29 avril 2014.

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 29 avril 2014 la distribution d'un dividende d'un montant de 3,67 euros par action. Sur la base des actions existantes au 19 février 2014, soit 73 916 109 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 271,3 millions d'euros.

20. Participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
SITUATION NETTE AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	310,7	1,7
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Autres mouvements	1,9	(0,2)
Incidence des variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle	101,0	308,9
Résultat	18,0	9,0
Dividendes	(19,3)	(8,7)
Variation des participations ne donnant pas le contrôle	-	-
SITUATION NETTE AU 31 DÉCEMBRE DE L'EXERCICE COURANT	412,3	310,7

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées des souscriptions aux augmentations de capital d'Icade Santé réalisées par les investisseurs institutionnels au cours des exercices 2013 et 2012.

21. Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012 retraité	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2013
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	17,5	0,8	(1,5)	-	-	8,9	-	25,7
Pertes sur contrats	1,9	0,3	-	-	(0,3)	-	-	1,9
Risques fiscaux	0,3	3,0	-	-	-	-	-	3,3
Risques – autres	34,1	3,3	(6,3)	(6,4)	4,2	-	-	28,9
Charges – autres	1,9	0,2	(0,6)	-	0,1	-	-	1,6
TOTAL	55,7	7,6	(8,4)	(6,4)	4,0	8,9	-	61,4
Provisions non courantes	38,9	1,6	(6,4)	(2,4)	(0,8)	8,9	(0,4)	39,4
Provisions courantes	16,8	6,0	(2,0)	(4,0)	4,8	-	0,4	22,0
<i>dont: résultat opérationnel</i>		7,2	(6,8)	(6,4)				
<i>résultat financier</i>		-	(1,6)	-				
<i>charges d'impôt</i>		0,4	-	-				

(en millions d'euros)	31/12/2011	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Reclassement	Retraitement ⁽¹⁾	31/12/2012 retraité
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	18,7	3,4	(0,9)	-	0,2	(0,3)	(3,6)	17,5
Perte sur contrats	6,6	10,5	(1,0)	(2,8)	-	(11,4)	-	1,9
Risques fiscaux	0,1	0,2	(0,2)	-	0,2	-	-	0,3
Risques – autres	38,0	8,9	(10,1)	(2,7)	-	-	-	34,1
Charges – autres	1,5	0,7	-	-	(0,1)	(0,2)	-	1,9
TOTAL	64,9	23,7	(12,2)	(5,5)	0,3	(11,9)	(3,6)	55,7
Provisions non courantes	42,3	7,8	(7,3)	-	0,2	(0,5)	(3,6)	38,9
Provisions courantes	22,6	15,9	(4,9)	(5,5)	0,1	(11,4)	-	16,8
<i>Dont : résultat opérationnel</i>		(23,2)	11,6	5,5				
<i> résultat financier</i>		(0,5)	0,6	-				
<i> charges d'impôt</i>		-	-	-				

(1) Première application de la norme IAS 19 modifiée : neutralisation du montant des services passés non reconnus.

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

Les risques identifiés sont :

- ◆ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dus aux clients » et « montants dus par les clients »);
- ◆ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2013;
- ◆ lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1^{er} janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

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

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

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement. L'obtention de ce sursis sera conditionnée à la présentation d'une garantie d'un établissement bancaire ou assimilé.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale refuserait de prononcer la décharge des sommes mises en recouvrement, Icade saisirait la justice administrative en vue de se prononcer sur ce différend.

Icade continue en effet de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2012, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2013.

- ◆ Les autres provisions pour risques, s'élevant à 28,9 millions d'euros, concernent principalement la promotion et la foncière pour des montants respectifs de 17,0 millions d'euros et 10,3 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homains, ainsi que les contentieux.

Parmi celles-ci, figurent notamment les provisions couvrant plusieurs contentieux significatifs sur la promotion immobilière pour un montant global de 6,6 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 8,2 millions de provisions existant au 31 décembre 2012.

22. Dettes financières

22.1. DETTES FINANCIÈRES NETTES

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Dettes financières long terme et moyen terme (non courantes)	3 360,5	2 878,4
Dettes financières court terme (courantes)	1 109,3	510,6
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 469,8	3 389,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	96,5	163,4
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	4 566,3	3 552,4
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(7,7)	(3,2)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(15,2)	(380,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(569,4)	(443,6)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	3 974,0	2 725,4

Suite à l'entrée de périmètre de Silic, la créance détenue de 350 millions d'euros par Icade vis-à-vis de cette société, classée au 31 décembre 2012 en « autres actifs financiers courants » a été éliminée en 2013 dans le cadre des rapprochements intra-groupe.

22.2. DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts obligataires	918,0	-
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes ⁽⁴⁾	125,2	-
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	2 046,6	2 658,9
Locations-financement	177,2	126,0
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽³⁾	93,5	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	-
DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME ET MOYEN TERME	3 360,5	2 878,4
Emprunts obligataires	6,8	-
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes ⁽⁴⁾	2,9	-
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽²⁾	938,2	416,5
Locations-financement	21,2	16,4
Autres emprunts et dettes assimilées ⁽³⁾	0,4	0,5
Dettes rattachées à des participations	10,7	11,1
Découverts bancaires ⁽¹⁾	129,1	66,1
DETTES FINANCIÈRES À COURT TERME	1 109,3	510,6
TOTAL DETTE FINANCIÈRE BRUTE	4 469,8	3 389,0

(1) Inclus intérêts courus non échus.

(2) Dont financements hypothécaires : 811 millions d'euros.

(3) Placements privés pour le même montant.

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

La dette financière brute s'élève à 4 469,8 millions d'euros au 31 décembre 2013, en augmentation de 1 080,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- ◆ des souscriptions de nouveaux emprunts ou tirages de lignes à hauteur de 1 080,9 millions d'euros dont :
 - levées de deux emprunts obligataires totalisant 800 millions d'euros ;
 - mise en place du financement hypothécaire du parc du Pont de Flandres pour 200 millions d'euros ;
- ◆ des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 1 136,8 millions d'euros dont 745,2 millions d'euros pour Icade, 359,3 millions d'euros pour Silic et 26,6 millions pour Icade Santé ;

- ◆ des diminutions de dettes suite à la cession de certaines filiales consolidées pour 6 millions d'euros ;
- ◆ l'entrée de périmètre de la dette des entités du groupe Silic à hauteur de 1 547,2 millions d'euros, dont 350 millions d'euros d'emprunts de 2012 et 50 millions d'euros d'avance tirée le 2 juillet 2013 vis-à-vis d'Icade (éliminées post entrée de périmètre en contrepartie d'une diminution du poste « autres actifs financiers courants ») et 73,2 millions d'euros de découverts bancaires ;
- ◆ des découverts bancaires qui diminuent de 10,2 millions d'euros, hors entrée de périmètre de Silic.

3

22.3. DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2013	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires	924,8	6,8	-	119,8	798,2
ORNANES	128,1	2,9	-	125,2	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 984,8	938,2	846,0	572,6	628,0
Locations-financement	198,4	21,2	40,4	40,1	96,7
Autres emprunts et dettes assimilées	93,9	0,4	8,5	17,0	68,0
Dettes rattachées à des participations	10,7	10,7	-	-	-
Découverts bancaires ⁽¹⁾	129,1	129,1	-	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 469,8	1 109,3	894,9	874,7	1 590,9

(1) Inklus intérêts courus non échus.

(en millions d'euros)	31/12/2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 075,4	416,5	1 573,1	722,1	363,7
Locations-financement	142,4	16,4	31,4	29,7	64,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	0,5	0,1	16,9	76,5
Dettes rattachées à des participations	11,1	11,1	-	-	-
Découverts bancaires ⁽¹⁾	66,1	66,1	-	-	-
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	3 389,0	510,6	1 604,6	768,7	505,1

(1) Inklus intérêts courus non échus.

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2013 s'établit à 4,6 ans. Au 31 décembre 2012, elle s'élevait à 4,3 ans. Les financements levés en 2013 ont donc permis d'augmenter la maturité moyenne des dettes d'Icade.

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

Covenants financiers

		Covenants	31/12/2013
LTV Covenant ⁽¹⁾	Maximum	<45 % <50 % et <52 %	40,2 %
ICR	Minimum	> 2	3,79
Contrôle CDC ⁽²⁾	Minimum	34 % / 50 % - 51 %	52,07 %
Valeur du Patrimoine Foncier ⁽³⁾	Minimum	>1- 3 milliards d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros > 7 milliards d'euros	9,9 milliards d'euros
Dettes des filiales / Dette brute consolidée	Maximum	33 %	7,29 %
Suretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	10,7 % ⁽⁴⁾

(1) Environ 41 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 % ; 54 % de la dette a pour limite 50 % et les 4 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

(2) Environ 94,4 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 6 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.

(3) Environ 51 % de la dette concernée par un covenant sur la Valeur du Patrimoine Foncier a pour limite entre 1 et 3 milliards d'euros, 2 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros, 9 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 37 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Des emprunts contractés par Icade font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *Loan To Value* et de couverture de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2013, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2013, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 52,30 % des droits de vote d'Icade et détient 52,07 % de son capital.

22.4. DETTES FINANCIÈRES PAR TYPE DE TAUX

(en millions d'euros)	31/12/2013		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires	924,8	924,8	-
ORNANES	128,1	-	128,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 984,8	442,8	2 542,0
Locations-financement	198,4	32,0	166,4
Autres emprunts et dettes assimilées	93,9	93,9	-
Dettes rattachées à des participations	10,7	9,4	1,3
Découverts bancaires ⁽¹⁾	129,1	-	129,1
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	4 469,8	1 502,9	2 966,9

(1) Inclus intérêts courus non échus.

(en millions d'euros)	31/12/2012		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 075,4	253,8	2 821,6
Locations-financement	142,4	32,6	109,8
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	94,0	-
Dettes rattachées à des participations	11,1	8,1	3,0
Découverts bancaires ⁽¹⁾	66,1	-	66,1
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	3 389,0	388,5	3 000,5

(1) Inclus intérêts courus non échus.

22.5. JUSTE VALEUR

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Endettement à taux variable	2 974,3	3 113,6
Endettement à taux fixe	1 514,7	415,0
TOTAL JUSTE VALEUR	4 489,0	3 528,6

22.6. ENGAGEMENTS DONNÉS EN GARANTIE D'EMPRUNTS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
	Montant global des passifs garantis	Montant global des passifs garantis
Immobilisations corporelles		
Hypothèques et privilèges de prêteur de deniers	811,0	384,7
Immobilisations financières		
Nantissements de titres	43,6	48,8
Crédits bails	198,4	142,4
EN-COURS GARANTIS HORS SURETÉS PERSONNELLES	1 053,0	575,9
Avals et cautions : montant net	2,7	17,0
Montant global des passifs garantis	1 055,7	592,9

23. Dettes diverses

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Avances clients	149,0	190,1
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Actionnaires – dividendes à payer	4,7	0,1
Opérations sur mandats ⁽¹⁾	169,3	179,7
Produits constatés d'avance	30,8	30,2
Dettes sociales	47,3	47,2
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	70,7	75,2
Autres dettes	21,7	24,6
Participation des salariés	0,7	2,5
TOTAL DETTES DIVERSES COURANTES	494,2	549,6
TOTAL DETTES DIVERSES	494,2	549,6

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Dettes	167,0	178,8
Trésorerie	2,3	0,9
TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS	169,3	179,7

24. Autres passifs financiers et instruments dérivés

24.1. PRÉSENTATION DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS (HORS DÉRIVÉS)

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Dépôts et cautionnements reçus	67,6	43,3
Autres	-	-
Autres passifs financiers non courants	67,6	43,3
Dépôts et cautionnements reçus	1,7	3,4
Autres	0,1	0,1
Autres passifs financiers courants	1,8	3,5

24.2. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : PRÉSENTATION AU BILAN

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2013	31/12/2012
Actifs :			
non courants	11	4,0	-
courants	16	14,2	27,7
Passifs :			
non courants		(95,6)	(176,5)
courants		(19,1)	(14,6)
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX		(96,5)	(163,4)
Actifs :			
courants		-	-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE COURS		-	-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS		(96,5)	(163,4)

24.3. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2013				
	Montants notionnels des contrats				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	3,38 %	1 768,5	495,6	978,2	294,7
Options de taux ⁽¹⁾	2,94 %	786,8	250,9	410,9	125,0
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX		2 555,3	746,5	1 389,1	419,7

(1) En ce compris 350 millions d'euros d'options à départ décalé, ventilées selon leurs échéances.

(en millions d'euros)	31/12/2012				
	Montants notionnels des contrats				
	Taux Moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	3,64 %	2 108,3	309,1	1 487,6	311,6
Option de taux	4,13 %	236,0	124,2	111,8	-
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX		2 344,3	433,3	1 599,4	311,6

24.4. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2012 (1)	Entrée de périmètre (2)	Acquisition (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Impact des déqualifications et cessions (6)	Variation de juste valeur en capitaux propres (7)	Juste valeur 31/12/2013 (8) = de (1) à (7) inclus
Swaps et options de taux – payeur fixe	(188,6)	-	4,0		2,6	3,1	68,6	(110,3)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-			2,8	-	-	-
- Part inefficace	-	-			(0,2)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS	(188,6)	-	4,0		2,6	3,1	68,6	(110,3)
Swaps de taux – payeur fixe	(2,5)	(154,4)	-		19,6	136,3	-	(1,0)
Options de taux	-	(10,0)	-		2,8	7,7	-	0,5
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	(2,5)	(164,4)	-		22,4	144,0	-	(0,5)
TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX – HORS APPELS DE MARGE	(191,1)	(164,4)	4,0		25,0	147,1	68,6	(110,8)
Instruments dérivés : appels de marge	27,7	-		(13,4)	-	-	-	14,3
TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX	(163,4)	(164,4)	4,0	(13,4)	25,0	147,1	68,6	(96,5)

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2011 (1)	Entrée de périmètre (2)	Paiement pour garantie (3)	Variation de juste valeur en résultat (4)	Impact des déqualifications et cession (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	Juste valeur 31/12/2012 (7) = de (1) à (6) inclus
Swaps de taux – payeur fixe	(151,8)	(12,5)		(5,7)	-	(18,6)	(188,6)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-		(5,2)	-	-	-
- Part inefficace	-	-		(0,5)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS	(151,8)	(12,5)		(5,7)	-	(18,6)	(188,6)
Swaps de taux – payeur fixe	(2,9)	(0,2)		-	0,6	-	(2,5)
Options de taux	-	-		-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE	(2,9)	(0,2)		-	0,6	-	(2,5)
TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX – HORS APPELS DE MARGE	(154,7)	(12,7)		(5,7)	0,6	(18,6)	(191,1)
Instruments dérivés – appels de marge	25,3	-	2,4	-	-	-	27,7
TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX	(129,4)	(12,7)	2,4	(3,3)	0,6	(18,6)	(163,4)

25. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein du pôle Trésorerie et Dettes de la direction financière.

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

25.1. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme à hauteur de près de 1 220,0 millions d'euros totalement libre d'utilisation.

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

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 14 s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2013					Total
	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Intérêts sur emprunts	-	60,2	105,0	61,7	140,2	367,1
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-	119,8	796,6	916,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	933,9	846,0	697,8	628,0	3 105,7
Locations-financement	-	21,2	40,4	40,1	96,7	198,4
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	17,0	68,0	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	9,8	-	-	-	9,8
Découverts bancaires	-	129,1	-	-	-	129,1
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	533,3	1,7	-	-	535,0
Instruments financiers dérivés	-	51,0	61,4	-	12,3	157,9
TOTAL	-	1 738,5	1 063,0	969,6	1 741,8	5 512,9

(en millions d'euros)	31/12/2012					Total
	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Intérêts sur emprunts	-	49,9	94,6	64,0	108,7	317,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	408,8	1 574,6	720,6	363,7	3 067,7
Location-financement	-	16,5	29,8	31,3	64,9	142,5
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,1	-	17,0	76,5	93,6
Dettes rattachées à des participations	-	9,3	-	-	-	9,3
Découverts bancaires	-	66,0	-	-	-	66,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	556,8	3,4	-	-	560,2
Instruments financiers dérivés	-	66,3	86,3	-	18,7	220,7
TOTAL	-	1 173,7	1 788,7	882,3	632,5	4 477,2

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des derniers taux au comptant connus.

25.2. RISQUE DE TAUX

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt qui peut se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalités. Celle-ci représente, avant couverture, près de 65,8 % de sa dette au 31 décembre 2013 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2013 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps vanille et caps). Par ailleurs, le portefeuille de dérivés initialement détenu par Silic a été restructuré en totalité. Cela s'est traduit par l'annulation de 1,39 milliard de notionnels de swaps et 800 millions de notionnels d'options (tunnels et floors), dont une partie avait été souscrite à départ décalé. Concomitamment à ces débouchements il a été mis en place 325 millions de notionnels de caps à échéance 2018 et 2019. Ces restructurations ont contribué à l'optimisation du coût des financements d'Icade.

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

Enfin, Icade privilégie la qualification en *cash-flow hedge*, selon les normes IFRS, de ses instruments de couverture, ce qui a pour effet de constater les variations de juste valeur de ses instruments en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêts, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les fonds propres de 68,6 millions d'euros.

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ◆ une variation instantanée à la hausse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 51,3 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 6,9 millions d'euros sur le compte de résultat ;
- ◆ une variation instantanée à la baisse de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 53,0 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact négatif de 3,9 millions d'euros sur le compte de résultat.

25.3. LE RISQUE DE CHANGE

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

25.4. LE RISQUE DE CRÉDIT

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

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle ou sur base collective pour les créances de petits montants lorsqu'il existe des bases statistiques. Les créances échues depuis plus de trois mois font généralement l'objet d'une dépréciation, sauf cas particulier.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 196,0 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 267,5 millions d'euros au 31 décembre 2012.

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

25.5. LA GESTION DU CAPITAL

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

Par ailleurs, le Groupe suit les éléments suivants :

◆ Ratio de structure financière

Le ratio LTV (*Loan To Value*: Dettes financières nettes / Patrimoine réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion et de services) ressort à 38,2 % au 31 décembre 2013 (contre 35,8 % au 31 décembre 2012).

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant). Dans nos contrats bancaires les valeurs des sociétés de promotion et services ne sont pas inclus dans le calcul, ce qui le positionne à 40,2 % (contre 39,8 % au 31 décembre 2012).

Si la valeur de patrimoine, utilisé pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas inclus dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 35,6 % au 31 décembre 2013.

◆ Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 3,79 sur l'exercice 2013. Ce ratio est en amélioration par rapport aux niveaux des années précédentes (3,52 en 2012), compte tenu de l'entrée de périmètre de Silic, des cessions réalisées sur l'année et de l'amélioration du coût de l'endettement net. Ramené à l'Excédent Brut Opérationnel, ce ratio ressort à 3,42.

26. Juste valeur des actifs et passifs financiers

		31/12/2013				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	10	7,1	-	-	7,1	7,1
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	11, 16, 24	-	17,1	19,4	36,5	36,5
Créances clients	13	-	530,2	-	530,2	530,2
Autres créances d'exploitation ⁽¹⁾	15	-	40,6	-	40,6	40,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	-	-	569,4	569,4	569,4
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		7,1	587,9	588,8	1 183,8	1 183,8

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

		31/12/2013				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	22	4 341,7	-	128,1	4 469,8	4 489,0
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	24	69,4	105,2	9,5	184,1	184,1
Dettes fournisseurs		520,2	-	-	520,2	520,2
Autres dettes d'exploitation ⁽¹⁾	23	171,1	-	-	171,1	171,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		5 102,4	105,2	137,6	5 345,2	5 364,4

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

		31/12/2012				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	10	3,3	-	-	3,3	3,3
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	11,16,24	-	384,6	28,1	412,7	412,7
Créances clients	13	-	584,2	-	584,2	584,2
Autres créances d'exploitation ⁽¹⁾	15	-	50,2	-	50,2	50,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	-	-	443,6	443,6	443,6
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS		3,3	1 019,0	471,7	1 494,0	1 494,0

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

		31/12/2012				
		Valeur comptable			Juste valeur	
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dettes financières courantes et non courantes	22	3 389,0	-	-	3 389,0	3 528,6
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	24	46,8	177,4	13,7	237,9	237,9
Dettes fournisseurs		550,2	-	-	550,2	550,2
Autres dettes d'exploitation ⁽¹⁾	23	205,5	-	-	205,5	205,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS		4 191,5	177,4	13,7	4 382,6	4 522,2

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

HIÉRARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

		31/12/2013			
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2013 (juste valeur)
(en millions d'euros)	Note				
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	16	-	-	-	-
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	11, 16, 24	-	4,0	-	4,0
Actifs disponibles à la vente	10	-	-	7,1	7,1
Équivalents de trésorerie	17	307,5	-	-	307,5
Passifs					
Passifs financiers détenus à des fins de transaction		-	-	-	-
Passifs désignés à la juste valeur		-	-	-	-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	22	-	-	128,1	128,1
Instruments dérivés (passifs)	24	-	114,7	-	114,7

		31/12/2012			
		Niveau 1 : Cotation sur un marché actif	Niveau 2 : Technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : Technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2012 (juste valeur)
(en millions d'euros)	Note				
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	16	-	-	-	-
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	11, 16, 24	-	-	-	-
Actifs disponibles à la vente	10	-	-	2,5	2,5
Équivalents de trésorerie	17	296,6	-	-	296,6
Passifs					
Passifs financiers détenus à des fins de transaction		-	-	-	-
Passifs désignés à la juste valeur		-	-	-	-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	-
Instruments dérivés (passifs)	24	-	191,1	-	191,1

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

27. Résultat par action

	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en millions d'euros)		
Résultat net part du Groupe	126,9	51,5
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe dilué	126,9	51,5
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	-
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées dilué	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	126,9	51,5
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies dilué	126,9	51,5
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action		
Nombre moyen d'actions en circulation ⁽¹⁾	60 789 505	51 727 115
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul	60 789 505	51 727 115
<i>Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)</i>	75 876	67 971
Nombre moyen d'actions en circulation dilué	60 865 381	51 795 086
Résultat par action (en euros)		
Résultat net part du Groupe par action	2,09	1,00
Résultat net part du Groupe par action dilué	2,08	0,99
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action	-	-
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action dilué	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action	2,09	1,00
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	2,08	0,99
Note (1)		
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice :	52 000 517	51 992 262
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions	3 540	7 317
Augmentation du nombre moyen d'actions lié aux opérations public actions (Silic)	9 038 209	
Nombre moyen d'actions propres en circulation :	252 761	272 464
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul :	60 789 505	51 727 115

28. Engagements envers le personnel

28.1. VARIATION DES ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

(en millions d'euros)		31/12/2013	31/12/2012 retraité
Engagements et passif comptabilisé			
Dettes actuarielles à l'ouverture publiée	(1)	13,4	13,0
Services passés non reconnus		3,5	4,6
Passif net d'ouverture publié	(2)	16,9	17,6
IAS 19 : Changement de méthode		(3,5)	(4,3)
Passif net à l'ouverture retraité	(3)	13,4	13,3
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(4)	(0,3)	(0,2)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	(a)	0,9	1,2
Coût financier de l'exercice	(a)	0,3	0,6
Coûts de la période	Σ(a)	1,2	1,8
Prestations versées	(5)	(2,2)	(1,2)
Charge nette comptabilisée par résultat	b = Σ(a) + (5)	(1,0)	0,6
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	9,0	(0,3)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	(A) = (3) + (4) + (B) + (6)	21,1	13,4
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(B) = (1) + (4) + Σ(A) + (5) + (6)	21,1	13,4

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2013 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Dans le cadre de l'application de la norme IAS 19 révisée, le coût des services passés non comptabilisés a affecté la situation nette à l'ouverture des exercices au 1^{er} janvier 2012 et au 1^{er} janvier 2013 (cf. « les principes comptables » § 1.1.2).

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 3,00 % au 31 décembre 2013 et 2,80 % au 31 décembre 2012 :

Le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2013, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2013, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- ◆ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2009-2011 au 31 décembre 2013,
 - tables INSEE hommes – femmes 2008-2010 au 31 décembre 2012 ;
- ◆ taux d'inflation : 2 % ;
- ◆ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Primes anniversaire	4,6	4,2
AVANTAGES LONG TERME	4,6	4,2

28.2. SENSIBILITÉ DES VALEURS COMPTABLES RELATIVES AUX ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

Variation du taux d'actualisation	Incidences sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)		
	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaire	Total
- 1,00 %	(2,6)	(0,3)	(2,9)
- 0,25 %	(0,6)	(0,1)	(0,7)
0,25 %	0,6	0,1	0,7
1,00 %	2,2	0,3	2,5

28.3. FLUX PRÉVISIONNELS

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaire	Total
N+1	0,9	0,5	1,4
N+2	0,4	0,5	0,9
N+3	1,0	0,5	1,5
N+4	0,9	0,4	1,3
N+5	1,1	0,5	1,6
Au-delà	26,3	5,3	31,6
TOTAL	30,6	7,7	38,3
Actualisation	(9,5)	(3,1)	(12,6)
Engagements au 31/12/2013	21,1	4,6	25,7

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 32) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,5

29. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Foncière	311	241	121	82	432	323
Promotion	468	581	301	349	769	930
Services	228	243	147	182	375	425
TOTAL DES EFFECTIFS	1 007	1 065	569	613	1 576	1 678

3

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

Suite à la fusion de Silic dans Icade, décidée par l'AGE du 27 décembre 2013, les plans de stock-options de 2005, 2006 et 2007 octroyés par Silic ont été repris par Icade.

30.1. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2013 sont les suivants :

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

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2013 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2013 sont présentés dans le tableau suivant :

COMPTES CONSOLIDÉS – DESCRIPTIF DES PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET PLANS D' ACTIONS GRATUITES

	Plan 2005 : achevé	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plans 2007 : achevés		Plan 2008 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
				« 1- 2007 » (a)	« 2- 2007 » (b)	« 1- 2008 » (a)	« 1.2-2008 » (a)	« 1- 2011 » (a)		
Date d'attribution	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	08/01/2007	08/01/2007	03/01/2008	24/07/2008	03/03/2011		
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	-	-	-	-	-	-	-	-		
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	9 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d'options octroyées⁽²⁾	22 425	65 410	71 000	456 000	188 000	54 500	145 000	147 500	1 149 835	
Prix d'exercice (en euros)⁽¹⁾	70,03	87,00	126,98	47,31	47,31	103,01	66,61	80,86		
Nombre d'options en circulation au 1^{er} janvier 2013	22 425	65 410	71 000	344 034	134 974	42 659	110 800	145 000	936 302	84,78
Nombre d'options attribuées sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options exercées pendant la période	2 509	-	-	-	-	-	6 800	-	9 309	-
Nombre d'options annulées pendant la période	-	-	-	-	-	-	-	3 000	3 000	80,86
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	-	-	-	344 034	134 974	-	-	-	479 008	94,62
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2013	19 916	65 410	71 000	-	-	42 659	104 000	142 000	444 985	80,37
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>	-	8 013	22 500	-	-	42 659	60 800	85 000	218 972	
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>	-	-	-	-	-	42 659	104 000	-	146 659	
<i>Réalisation des conditions de performance</i>										
conditions de performance liées au marché				acquis : 22,5 %	NA	acquis : 15 %	0,0 %	0,0 %		
conditions de performance non liées au marché				acquis : 30,0 %	NA	acquis : 22,5 %	NA	0,0 %		
Parité⁽¹⁾	1 option = 1,25 action			1 option = 0,5 action		1 option = 1 action				
Nombre d'actions potentielles	24 895	81 763	88 750	-	-	42 659	104 000	142 000	484 067	
Prix d'exercice par action (en euros)	56,02	69,60	101,58	94,62	94,62	103,01	66,61	80,86		84,78
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options (en euros)										73,11

(1) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'options de souscription d'actions, suite à la distribution d'une partie des dividendes 2007 par prélèvement sur les réserves (conseils d'administration du 16 avril 2008).

(2) Les plans 2005 à 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe Silic ; le nombre d'option octroyé est celui à la date d'entrée dans le groupe Icade soit le 22 juillet 2013

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

Plans 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.

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

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

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

Au 31 décembre 2013, 146 659 options de souscription d'actions, représentatives de 146 659 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2008 » et « 1.2-2008 ».

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

	Plan 2005 : achevé	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	« 1-2007 »	« 2-2007 »	« 1-2008 »	« 1.2-2008 »	« 1-2011 »
				Plan 1	Plan 2	Plan 1	Plan 2	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l’option	13,24 €	20,17 €	32,32 €	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	98,07 %
Taux d’intérêt sans risque	3,27 %	3,98 %	4,24 %	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20,01 %	23,22 %	25,74 %	20 %	20 %	40 %	32 %	33 %
Taux Dividendes Attendus	4,68 %	4,93 %	5,00 %	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	77,95 €	92,70 €	129,00 €	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d’exercice	70,03 €	87,00 €	126,98 €	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL

30.2. PLANS D’ACTIONS GRATUITES

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

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

Suite à l’entrée de périmètre de Silic et à la fusion qui s’en est suivie, les plans d’actions gratuites octroyés en 2012 et 2013 ont été repris par Icade et convertis suivant la parité définie au traité de fusion.

Les caractéristiques des Plans d’attribution d’actions gratuites en cours au 31 décembre 2013 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l’origine				Nombre d’actions restant en cours d’acquisition au 22/07/2013	Nombre d’actions ajustées au 1 ^{er} janvier 2010			Nombre d’actions au 1 ^{er} janvier 2013			Mouvements sur la période		Nombre d’actions au 31 décembre 2013				
	Date d’attribution	Durée de vie des Plans	Durée des actions attribuées à l’origine du Plan	Nombre d’actions attribuées au 22/07/2013		Parité d’ajust. (1)	dont nombre d’actions acquises	dont nombre d’actions attribuées	Parité d’échange (2)	dont nombre d’actions acquises	dont nombre d’actions attribuées	dont soumises à conditions (3)	actions en circulation	actions annulées	dont nombre d’actions attribuées	dont nombre d’actions acquises	dont soumises à conditions (3)	
	19/01/2009	2 ans	4 ans	78 876			1,53	-	113 011	5/39	14 489		6 139	-	-	-	14 489	-
2009 (1)	01/07/2009	2 ans	4 ans	37 500	1,13	-	42 219	5/39	5 412		5 412	-	-	-	5 412	5 412		
	29/09/2009	2 ans	4 ans	46 500	1,13	-	52 351	5/39	6 713		-	-	-	-	6 713	-		
2011	03/03/2011	2 ans	4 ans	17 660		-	-		10	14 980	-	14 850	120	-	14 860	-		
1-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190		-	-	-	-	24 885	-	30	930	23 640	30	-		
2-2012 (4)	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290		-	-	-	-	28 106	14 053	-	1 984	25 638		12 819		
2012 (5)	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	11 947	14 969		4/5					2 226	12 743				
2013 (5)	22/03/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 000	15 032		4/5			4 563		2 030	13 002		4 563		
TOTAL									-	207 581	26 624	67 971	30 167	14 880	7 290	75 023	41 504	22 794

(1) Plans émis à l’origine par Compagnie La Lucette.

Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d’émission intervenues postérieurement aux attributions d’actions gratuites.

(2) Après fusion-absorption de Compagnie la Lucette par Icade décidée à l’assemblée générale du 29 octobre 2010 et application de la parité d’échange retenue, à savoir 39 actions CLL pour cinq actions Icade.

Après fusion-absorption de Silic par Icade décidée à l’assemblée générale du 27 décembre 2013 et application de la parité d’échange retenue, à savoir quatre actions Silic Socomie pour cinq actions Icade.

Cette situation n’intègre pas les rompus de 2014.

(3) Le conseil d’administration de Compagnie la Lucette du 7 septembre 2010 a décidé de transposer aux actions gratuites Icade attribuées à certains bénéficiaires les conditions de performances du plan d’origine, liées au marché en fonction de l’indice Total Shareholder Return (TSR).

(4) Le Plan d’actions gratuites 2-1012 est discrétionnaire : à l’issue de chaque exercice, cinquante pour cent (50 %) de la dotation pourra être acquise selon les conditions de performances déterminées sur l’atteinte du cash-flow net courant.

(5) Plans émis à l’origine par Silic : pour le plan 2013, les conditions de performance liées à l’évolution de l’EBO défini par le conseil d’administration de Silic du 15/11/2013.



30.3. IMPACT DES PLANS D’OPTIONS DE SOUSCRIPTION D’ACTIONS ET D’ACTIONS GRATUITES SUR LE RÉSULTAT DE L’EXERCICE

Compte tenu des conditions d’acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l’impact relatif aux plans d’options de souscription d’actions et aux plans d’actions gratuites correspond à une charge de 2,2 millions d’euros au titre de l’exercice 2013 contre une charge de 2,5 millions d’euros sur l’exercice 2012. Cette charge inclut respectivement 0,9 million d’euros au titre des parties liées sur l’exercice 2013 contre 0,5 million d’euros sur l’exercice 2012.

31. Engagements hors bilan

(en millions d’euros)	31/12/2013	31/12/2012
Engagements reçus		
Avals et cautions, garanties reçus	1 308,1	1 175,2
Lignes de crédits non utilisées	1 261,6	929,5
Garanties de passifs	1,2	1,4
Autres engagements reçus	19,2	28,6
TOTAL ENGAGEMENTS ACTIF	2 590,1	2 134,7
Engagements donnés		
Nantissements de titres	-	-
Avals et cautions, garanties donnés	109,4	324,2
Engagements sur réservations immobilières	379,3	391,1
Garanties de passifs accordées	23,8	39,3
Autres engagements donnés	314,5	233,0
TOTAL ENGAGEMENTS PASSIF	827,0	987,6

Les autres engagements donnés sont principalement composés de travaux à réaliser.

Les engagements hors bilan liés au financement sont décrits dans les notes 22 et 25 des états financiers traitant respectivement des dettes financières et de la gestion des risques financiers.

Les engagements hors bilan réciproques au titre des achats de réserves foncières s’élèvent au 31 décembre 2013 à 177,7 millions d’euros contre 241,4 millions d’euros au 31 décembre 2012.

ENGAGEMENTS HORS BILAN PAR ÉCHÉANCE

(en millions d’euros)	31/12/2013	Part à moins d’un an	Part à plus d’un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	2 590,1	155,5	1 863,9	570,7
Engagements donnés	827,0	548,3	227,5	51,2

(en millions d’euros)	31/12/2012	Part à moins d’un an	Part à plus d’un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	2 134,7	211,6	1 391,9	531,2
Engagements donnés	987,6	645,0	293,2	49,4

32. Parties liées

32.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ⁽¹⁾	3,9	4,5
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽¹⁾	-	-
Avantages à long terme ⁽¹⁾	-	-
Paiements fondés sur des actions	0,9	0,5
AVANTAGES COMPTABILISÉS	4,8	5,0
Indemnité de rupture de contrat de travail	3,1	3,6
TOTAL NON COMPTABILISÉ	3,1	3,6
TOTAL	7,9	8,6

(1) Les montants incluent les charges patronales.

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

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 30.

32.2. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013			31/12/2012		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Détention de titres dans société en IG	-	60,0	60,0	-	60,0	60,0
Créances associées	1,1	7,3	8,4	-	366,2	366,2
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Dettes associées	1,0	0,9	1,9	9,0	330,8	339,8
Garanties données	-	-	-	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-

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

En compte de résultat, les principales opérations concernent :

- ◆ des opérations immobilières pour un prix global de 19,2 millions d'euros, réalisées par la promotion ;
- ◆ des prestations de services pour une valeur globale de 9,3 millions d'euros ;
- ◆ la rémunération du financement accordé par Icade à Silic entre le 1^{er} janvier et le 21 juillet 2013. Le montant des intérêts s'est élevé à 5,1 millions d'euros.

33. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

34. Participations dans les coentreprises

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	110,9	26,2	1,8	127,2	8,1
Sociétés de promotion immobilière	-	142,2	4,4	115,1	22,7
Autres sociétés	-	-	-	-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	173,7	31,4	3,0	202,4	(0,3)
Sociétés de promotion immobilière	-	223,9	4,2	224,8	(24,1)
Autres sociétés	-	-	-	-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013		31/12/2012	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Sociétés foncières	31,0	(29,0)	30,9	(31,1)
Sociétés de promotion immobilière	131,7	(114,1)	136,6	(146,2)
Autres sociétés	-	-	-	-

34.1. ENGAGEMENTS DANS LE CAPITAL DES COENTREPRISES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013			31/12/2012		
	Pourcentage d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par Icade	Pourcentage d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par Icade
Sociétés foncières	42,20 %	195,3	82,4	44,80 %	293,1	131,3
Sociétés de promotion immobilière	46,94 %	0,3	0,1	32,95 %	1,7	0,6
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

L'évolution de l'engagement d'Icade dans le capital des coentreprises provient principalement de la cession d'Odysseum pour les sociétés foncières et de la société Paris Nord Est pour les sociétés de promotion immobilière.

34.2. PASSIFS ÉVENTUELS DES COENTREPRISES

	31/12/2013			31/12/2012		
	Passifs éventuels encourus par l'cade au titre de sa participation dans les coentreprises	Quote-part de responsabilité d'lcade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels encourus par l'cade au titre de sa participation dans les coentreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'lcade sur les passifs des autres coentreprises	Quote-part de responsabilité d'lcade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels encourus par l'cade au titre de sa participation dans les coentreprises
<i>(en millions d'euros)</i>						
Sociétés foncières	-	-	142,6	-	-	220,8
Sociétés de promotion immobilière	-	-	147,5	-	-	289,0
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

35. Titres mis en équivalence

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2012	-	-	-
Part dans le résultat de l'exercice	2,1	-	2,1
Dividendes versés	(1,3)	-	(1,3)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2013	0,8	-	0,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2012		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2011	1,3	-	1,3
Part dans le résultat de l'exercice	(0,7)	-	(0,7)
Dividendes versés	(0,6)	-	(0,6)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2012	-	-	-

36. Périmètre de consolidation

Exercice	Dénomination sociale	Forme juridique	2013			2012
			% détention directe	% Intérêt 2013	Méthode de consolidation	% Intérêt 2012
	ICADE	SA	100,00	100,00	IG	100,00
	ICADE FINANCES	SAS		Absorbée	IG	100,00
	SARL EPP PERIPARC	SARL	100,00	100,00	IG	0,00
	SAS HAVANE	SAS	100,00	100,00	IG	0,00
	SOCOMIE	SAS	100,00	100,00	IG	0,00
	FONCIÈRE					
	PARCS TERTIAIRES					
	BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
	CFI	SAS		Absorbée	IG	100,00
	PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	PDM 1	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	PDM 2	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	SEVERINE	SCI	60,00	60,00	IG	60,00
	ICADE CBI	SNC		Absorbée	IG	100,00
	SA SILIC	SA	Acquise	et absorbée	IG	0,00
	SCI SEPAC	SCI	100,00	100,00	IG	0,00
	SAS FONCIÈRE NANTEUIL	SAS	100,00	100,00	IG	0,00
	SARL DU NAUTILE	SARL	100,00	100,00	IG	0,00
	SCI JCB2	SCI	100,00	100,00	IG	0,00
	BUREAUX – FRANCE					
	ICADE LEO LAGRANGE (Ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	69 BLD HAUSSMANN	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	MORIZET	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	IP	33,33
	ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
	LES TOVETS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSPITALIER PONTOISE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	CHAMBOLLE	SCI		Absorbée	IG	100,00
	MOREY	SCI		Absorbée	IG	100,00
	MONDOTTE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	MISTRAL	SNC		Absorbée	IG	100,00
	NANTERRE ÉTOILE PARK	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	GASCOGNE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	EVRY EUROPÉEN	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
	29 RUE DES FONTANOTS	SAS	100,00	100,00	IG	0,00
	COMMERCE					
	ODYSSEUM	SAS		Cession	IP	50,00
	ICADE BRICOLAGE	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
	ICADE BRICOLAGE CBI	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
	SANTÉ					
	ICADE SANTÉ	SAS	56,51	56,51	IG	62,79
	SAINT LAZARE	SCI		Absorbée	IG	62,79

Exercice	Forme juridique	2013			2012
		% détention directe	% Intérêt 2013	Méthode de consolidation	% Intérêt 2012
Dénomination sociale					
ESPACE SANTÉ DU PETUREAU	SCI		Absorbée	IG	62,79
POLE SANTÉ SUD – CMTR	SCI		Absorbée	IG	62,79
LOGEMENTS					
ICADE COMMERCES	SAS		Absorbée	IG	100,00
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SARCELLES	SCI		Absorbée	IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	99,99	IG	99,99
ENTREPÔTS					
SCI ZEUGMA	SCI		Liquidation	IG	100,00
SCI MARIGNANE LA PALUN	SCI		Absorbée	IG	100,00
SCI 21 (TRANSALLIANCE)	SCI		Absorbée	IG	100,00
BUREAUX ALLEMAGNE					
ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG	KG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIT	BV	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM HOHENZOLLERN DAMM GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM TURLENSTRASSE GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM RHINSTRASSE GMBH	GMBH		Absorbée	IG	100,00
ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 1) GMBH	GMBH		Absorbée	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 3) GMBH	GMBH		Absorbée	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GMBH	GMBH	94,90	100,00	IG	100,00
SERVICES – ESPAGNE					
IMMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA	100,00	100,00	IG	100,00
PROMOTION					
GRUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT					
Répartition par mode de consolidation					
Au 31/12/2013 : 115 sociétés (2012 : 123 sociétés)				IG	
Au 31/12/2013 : 77 sociétés (2012 : 77 sociétés)				IP	
Au 31/12/2013 : 19 sociétés (2012 : 19 sociétés)				MEE	
ICADE PROMOTION					
ICADE PROMOTION	SASU		Absorbée	IG	100,00
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
ODYSSEUM 2	SCI		Cession	IG	77,00
PB 31 PROMOTION	SNC		Liquidation	IP	50,00
NERUDA FONTANOTS	SCI		Liquidation	IG	100,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
LES BUREAUX DE L'ILE DE NANTES	SNC		Absorbée	IG	100,00
AMÉNAGEMENT CROIX DE BERNY	SARL		Liquidation	IG	62,70
PARIS NORD EST	SAS		Cession	IP	30,00
ICADELEO	SNC	66,67	66,67	IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
VILLEJUIF GUIPONS	SCI		Liquidation	IG	100,00
PORTE DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS	50,00	50,00	IP	50,00
MONTRouGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	IP	50,00
SAMICADE	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00	IG	100,00

Exercice	Forme juridique	2013			2012
		% détention directe	% Intérêt 2013	Méthode de consolidation	% Intérêt 2012
Dénomination sociale					
GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00	IP	60,00
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	IP	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50	IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	IP	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	50,00	40,00	IP	40,00
CRHYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	IP	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	IP	50,00
MACDONALD COMMERCES	SCI		Cession	IG	99,99
SCI DU 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	MEE	25,00
SAS CORNE OUEST PROMOTION	SAS	25,00	25,00	MEE	25,00
SAS ICADE FF SANTÉ	SAS	65,00	65,00	IG	65,00
SCI BOURDON CORNEILLE	SAS	99,99	99,99	IG	99,99
SCI SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	50,00	IP	0,00
SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	IP	0,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00	IG	0,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	IP	0,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00	100,00	IG	0,00
ICADE ARCOBA					
ICADE ARCOBA	SAS		Cession	IG	100,00
ICADE GESTEC RS	SAS		Cession	IG	100,00
ICADE SETHRI SETAE					
ICADE SETHRI – SETAE	SAS		Cession	IG	100,00
SERVICES					
ICADE PROPERTY MANAGEMENT					
ICADE PROPERTY MANAGEMENT (Ex IGT)	SASU	100,00	100,00	IG	100,00
CONSEIL & SOLUTIONS					
ICADE SURETIS	SAS		Cession	IG	100,00
I-PORTA	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SA	100,00	100,00	IG	100,00

37. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG			
	Montant HT (en millions d'euros)		en %		Montant HT (en millions d'euros)		en %		Montant HT (en millions d'euros)		en %	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
Émetteur	0,5	0,5	35,4	33,3	0,5	0,5	41,7	55,6	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	0,7	0,9	49,6	60,0	0,5	0,4	41,7	44,4	0,1	0,1	93,8	50,0
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
Émetteur	0,2	0,1	14,2	6,7	0,2	-	16,7	-	-	0,1	-	50,0
Filiales intégrées globalement	0,0	-	0,9	-	-	-	-	-	0,0	-	6,2	-
SOUS TOTAL	1,4	1,5	100,0	100,0	1,2	0,9	100,0	100,0	0,1	0,2	100,0	100,0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
SOUS TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,4	1,5	100,0	100,0	1,2	0,9	100,0	100,0	0,1	0,2	100,0	100,0

38. Liste des normes et interprétations non appliquées par anticipation

	Date d'adoption par l'Union Européenne	Date d'adoption obligatoire ⁽¹⁾
IFRS 10 : États Financiers consolidés	11 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014
IFRS 11 : Partenariats	11 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014
IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités	11 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014
Modifications à IAS 27 : États financiers individuels	11 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014
Modifications à IAS 28 : Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	11 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014
Amendements à IAS 32 : Instruments financiers : présentation – compensation d'actifs financiers et de passifs financiers	13 décembre 2012	1 ^{er} janvier 2014

(1) Exercices ouverts à compter du :

- ◆ La norme IFRS 10 « États financiers consolidés » définit la notion de contrôle. Un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé, ou a droit à des rendements variables du fait de son implication dans l'entité, et à la capacité d'influer sur ces rendements du fait de son pouvoir sur l'entité.

Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2014, de façon rétrospective, conformément à l'application de la norme IAS 8.

Le Groupe n'anticipe pas de modification de son périmètre au regard de la nouvelle définition de contrôle figurant dans la norme IFRS 10.

- ◆ La norme IFRS 11 « Partenariats » définit la notion de contrôle conjoint en distinguant deux types de partenariat (coentreprise et activité conjointe). Elle supprime l'option d'application de la méthode de l'intégration proportionnelle pour les coentreprises, qui devront être consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2014, de façon rétrospective au 1^{er} janvier 2013.

En l'absence de position de place concernant la mise en œuvre de cette norme aux sociétés de promotion immobilière, il est apparu nécessaire de ne présenter aucune information chiffrée dans cette annexe.

- ◆ IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités ». Cette norme définit l'ensemble des informations à fournir en annexe au titre des filiales, partenariats, entreprises associées et entités structurées non consolidées. Cette norme a pour objectif de permettre aux utilisateurs des états financiers, d'évaluer d'une part la nature des intérêts détenus dans d'autres entités et les risques qui leur sont associés, et d'autre part, les incidences de ces intérêts sur la situation financière, la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité.

Cette norme s'applique à compter du 1^{er} janvier 2014, de façon rétrospective au 1^{er} janvier 2013.

Le Groupe estime que l'application des amendements et modifications aux normes IAS 27, IAS 28 et IAS 32 au 1^{er} janvier 2014 ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les méthodes comptables appliquées et la présentation des états financiers consolidés.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 21 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007.

II - Justification des appréciations

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

- ◆ Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables applicables aux immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation. Ce patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans les notes 9.2 et 9.3 aux états financiers consolidés. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons examiné les hypothèses, données et méthodes sur lesquelles se fondent ces évaluations et nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation retenu par la direction de la société était suffisant au regard de ces expertises externes.
- ◆ Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Comme indiqué dans ces notes, l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat de ces activités de promotion dépend d'estimations à terminaison réalisées par la direction de la société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à vérifier les calculs effectués par votre société et à apprécier les évaluations qui en résultent.
- ◆ Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et vérifié les calculs effectués par la société.
- ◆ La note 2.1 relative aux principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2013 expose notamment le traitement comptable retenu pour l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Silic et de ses filiales. Nous avons vérifié, le caractère approprié du traitement comptable appliqué à ce regroupement d'entreprises, ainsi que les données et hypothèses sous-tendant la valeur des actifs et des passifs retenus pour la première consolidation et les informations mentionnées dans la note 2.1.

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

III – Vérification spécifique

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

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur Seine, le 19 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

Pricewaterhousecoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



CHAPITRE 4

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS ICADE ET COMPTES DÉFINITIFS SILIC

ICADE - COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS	112	4.13. État des échéances des dettes financières	138
1. États financiers	112	4.14. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance.....	138
1.1. Bilan.....	112	4.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations	139
1.2. Compte de résultat.....	114	5. Notes sur le compte de résultat	140
Annexe aux états financiers	116	5.1. Résultat d'exploitation.....	140
2. Principaux événements de l'exercice	116	5.2. Résultat financier.....	141
2.1. Rapprochement entre Icade et Silic.....	116	5.3. Résultat exceptionnel.....	141
2.2. Financement mis en place sur l'exercice 2013.....	121	5.4. Impôt sur les résultats.....	141
2.3. Cessions des titres des sociétés Icade Suretis, Icade Arcoba, Odysseum Place de France et de divers actifs immobiliers.....	121	6. Engagements hors bilan	142
2.4. Autres restructurations juridiques.....	121	7. Autres informations	143
2.5. Augmentations de capital.....	121	7.1. Événements postérieurs à la clôture.....	143
3. Principes et méthodes comptables	122	7.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts.....	143
3.1. Textes appliqués.....	122	7.3. Consolidation.....	143
3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations.....	122	7.4. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif.....	143
3.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation.....	122	7.5. Effectifs.....	143
3.4. Immobilisations incorporelles.....	122	7.6. Tableau des filiales et participations.....	144
3.5. Immobilisations corporelles.....	122	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	146
3.6. Contrats de location et de crédit-bail.....	124	SILIC – COMPTES DÉFINITIFS AU 31 DÉCEMBRE 2013	148
3.7. Coûts d'emprunt activés.....	124	Bilans comparés	148
3.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés.....	124	Comptes de résultat comparés	150
3.9. Stocks.....	125	Note annexe	151
3.10. Créances clients.....	125	1. Principes généraux d'établissement des comptes	151
3.11. Valeurs mobilières de placement.....	125	2. Principales méthodes comptables	151
3.12. Actions propres Icade.....	125	2.1. Patrimoine immobilier.....	151
3.13. Provisions.....	125	2.2. Immobilisations financières.....	152
3.14. Avantages au personnel.....	125	2.3. Chiffre d'affaires et créances d'exploitation.....	152
3.15. Dettes financières et couverture de taux.....	125	2.4. Trésorerie.....	152
3.16. Instruments financiers hybrides.....	126	2.5. Impôts.....	152
3.17. Impôt.....	126	2.6. Provisions pour risques et charges.....	153
4. Notes sur le bilan	127	2.7. Emprunts bancaires, obligataires et instruments financiers.....	153
4.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	127	3. Opération de restructuration du portefeuille d'instruments de couverture	153
4.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles.....	127	RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES « COMPTES DÉFINITIFS » DE SILIC AU 31 DÉCEMBRE 2013	154
4.3. Immobilisations financières.....	128		
4.4. État des échéances des créances.....	130		
4.5. Instruments dérivés.....	130		
4.6. Valeurs disponibles.....	131		
4.7. Capital social.....	131		
4.8. Capitaux propres.....	132		
4.9. Provisions pour risques et charges.....	133		
4.10. Engagements envers le personnel.....	134		
4.11. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	134		
4.12. Dettes financières.....	137		

ICADE - COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

1. États financiers

1.1. BILAN

Actif (en milliers d'euros)	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2013	Valeur nette 31/12/2012
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	17 746	16 885	861	1 256
Fonds commercial	1 258 272	1 768	1 256 504	4 844
Autres immobilisations incorporelles	997	-	997	316
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 277 015	18 653	1 258 362	6 416
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 024 133	122 554	901 579	655 187
Constructions	2 959 220	982 883	1 976 337	817 037
Autres immobilisations corporelles	11 699	9 410	2 289	2 709
Immobilisations en cours	181 542	-	181 542	38 365
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	209	-	209	77
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 176 803	1 114 847	3 061 956	1 513 375
Immobilisations financières				
Titres de participation	1 956 481	327 020	1 629 461	1 976 556
Créances rattachées à des participations	482 830	-	482 830	969 225
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	291	-	291	291
Autres immobilisations financières	21 225	6 093	15 132	16 488
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 460 827	333 113	2 127 714	2 962 560
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	7 914 645	1 466 613	6 448 032	4 482 351
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 936	286	1 650	1 805
Avances et acomptes versés sur commandes	13 307	-	13 307	9 112
Créances				
Clients et comptes rattachés	64 632	6 532	58 100	26 800
Autres créances	43 323	18 730	24 593	12 865
Groupe et associés	1 263 599	-	1 263 599	1 273 738
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	201 663	171	201 492	141 407
Instruments dérivés	155 602	-	155 602	28 113
Disponibilités	175 960	-	175 960	77 189
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	728	-	728	942
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	1 920 750	25 719	1 895 031	1 571 971
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	18 133	-	18 133	12 096
Primes de remboursement des obligations (V)	5 163	-	5 163	-
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)	9 858 691	1 492 332	8 366 359	6 066 418

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012
CAPITAUX PROPRES		
Capital	112 669	79 264
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	2 679 346	1 303 852
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	7 926	7 925
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	1 099 964	1 233 075
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(31 184)	61 199
TOTAL	4 054 451	2 871 044
Subventions d'investissement	6 901	462
Provisions réglementées	758	3
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 062 110	2 871 509
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	7 706	5 533
Provisions pour charges	9 483	6 488
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	17 189	12 021
DETTES		
Dettes financières		
Autres emprunts obligataires	925 578	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 979 566	2 669 256
Emprunts et dettes financières divers	145 331	121 688
Groupe et associés	71 764	278 461
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9 408	1 481
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 654	18 613
Dettes fiscales et sociales	30 664	23 225
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40 943	17 112
Autres dettes	10 287	6 902
Divers		
Instruments dérivés	7 832	9 672
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	37 034	36 478
TOTAL DETTES (IV)	4 287 061	3 182 888
TOTAL DU PASSIF (I À IV)	8 366 359	6 066 418

1.2. COMPTE DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	174 909	180 946
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitations	100	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	35 356	21 769
Autres produits d'exploitation	55 745	50 307
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	266 110	253 022
Charges d'exploitation		
Achats et variations de stocks	13 034	10 689
Services extérieurs	61 205	65 923
Impôts, taxes et versements assimilés	29 037	20 193
Salaires et traitements	27 424	25 105
Charges sociales	12 419	11 329
Dotations aux amortissements et dépréciations	63 735	75 501
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 986	3 536
Dotations aux dépréciations pour risques et charges	5 903	4 268
Autres charges	1 435	4 686
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	217 178	221 230
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	48 932	31 792
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supportée	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	151 136	167 666
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	135	-
Autres intérêts et produits assimilés	3 885	6 630
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	30 580	31 562
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	430	1 553
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	186 166	207 411
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	158 300	109 006
Intérêts et charges assimilées	119 207	99 450
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 034	805
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	278 541	209 261
RÉSULTAT FINANCIER	(92 375)	(1 850)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(43 443)	29 942

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2 338	22
Produits exceptionnels sur opérations en capital	251 412	86 913
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	3 951	4 238
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	257 701	91 173
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(124)	62
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	238 742	55 850
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	462	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	239 080	55 912
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18 621	35 261
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	-
Impôts sur les bénéfices	6 361	4 004
TOTAL DES PRODUITS	709 977	551 606
TOTAL DES CHARGES	741 160	490 407
RÉSULTAT NET	(31 184)	61 199

Annexe aux états financiers

2. Principaux événements de l'exercice

2.1. RAPPROCHEMENT ENTRE ICADE ET SILIC

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic est structurée en quatre étapes :

1. Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic.

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- ◆ un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- ◆ un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ◆ un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ;
- ◆ une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

2. Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic.

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

3. Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic.

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre était composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) émises par Silic.

Les termes de l'offre étaient les suivants :

- ◆ pour l'offre d'échange : la parité était égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) ; et
- ◆ pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoutait le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre a été sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n° 12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n° 12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icable.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1^{er} juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'offre publique d'Icade sur Silic.

La date de clôture de l'offre publique a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0781 du 27 juin 2013).

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0976), l'AMF a publié les résultats de l'offre publique initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale.

Au résultat de l'offre publique initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'offre publique.

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0985), l'AMF a fixé la date de clôture de l'offre réouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'offre réouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013 (cf. avis AMF n°213C1217). Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre réouverte, représentant 5,30 % du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'offre publique (en ce compris l'offre réouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'offre réouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANE Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

4. Quatrième étape : fusion-absorption de Silic par Icade :

L'opération de fusion s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure du Groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic se sont réunis et ont approuvé les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade.

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de fusion.

Par un avis publié le 28 novembre 2013 (cf. avis AMF n°213C1819), l'AMF a décidé que le projet de fusion-absorption de Silic par Icade, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du Règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalable à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

Le 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a demandé au Tribunal de commerce de Nanterre, dans le cadre d'une procédure en référé, d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Silic appelée à se prononcer sur la fusion-absorption de Silic par Icade. Par ordonnance en date du 20 décembre 2013, le Tribunal de commerce de Nanterre a rejeté cette demande et aucun recours n'a été déposé contre cette décision.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Les principales modalités de la fusion ont été les suivantes :

- ◆ la parité de fusion était égale à la parité retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic ;

- ◆ la fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic ;
- ◆ la fusion a été réalisée à la valeur nette comptable, les deux sociétés Icade et Silic étant sous contrôle commun ;
- ◆ conformément à l'avis CU CNC n° 2005-C, les termes et conditions de la Fusion ont été établis sur la base des comptes sociaux estimés de Silic à la date de réalisation de la fusion ;
- ◆ Icade a procédé à la date de réalisation de la fusion, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant nominal de 2 212 786,34 euros pour le porter de 110 456 512,52 euros à 112 669 298,86 euros, par la création de 1 451 687 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions auto-détenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions auto-détenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion ;
- ◆ les nouvelles actions Icade ont été admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 ;
- ◆ à la date de réalisation de la fusion, Icade s'est substituée à Silic dans ses obligations envers (i) les titulaires d'options de souscription d'actions Silic, (ii) les attributaires d'actions gratuites Silic à acquérir et (iii) les porteurs d'ORNANES. Les ORNANES Silic ont continué à être admises aux négociations sur Euronext Paris et celles détenues par Icade ont été annulées ;
- ◆ sur la base des comptes sociaux estimés de Silic au 31 décembre 2013 :
 - la valeur nette comptable de l'actif net transmis par Silic (à l'exclusion de la valeur nette comptable des actions auto-détenues par Silic) s'élevait à 166 684 783 euros,
 - le montant provisoire de la prime de fusion s'élevait à 8 818 371,67 euros,
 - le montant provisoire du mali de fusion s'élevait à 1 253 981 349,81 euros.

Le conseil d'administration d'Icade, réuni le 19 février 2014, a arrêté les comptes définitifs de Silic au 31 décembre 2013. Ces comptes ont fait l'objet d'un audit par le collège des commissaires aux comptes d'Icade dans le cadre d'une diligence directement liée à leur mission d'audit légal des comptes d'Icade.

Sur la base des comptes définitifs de Silic au 31 décembre 2013, le conseil d'administration a arrêté la valeur nette comptable définitive de l'actif net transmis.

Valeur définitive de l'actif net transmis

	31/12/2013
Montant total définitif des actifs apportés ⁽¹⁾	1 860 344 796,20
Montant total définitif du passif pris en charge	1 691 524 860,20
Actif net définitif	168 819 936,00
Actif net définitif (à l'exclusion de la valeur nette comptable des actions auto-détenues par Silic)	167 248 716,84

(1) Dont actions auto-détenues pour 1 571 219,16 euros.

L'actif net définitif étant supérieur à l'actif net provisoire, le capital a été entièrement libéré et la prime de fusion définitive a été ajustée à la hausse.

Il a constaté, en conséquence, que le montant définitif de la prime de fusion s'élevait à 8 855 692,66 euros avant imputation des frais de fusion et reconstitution des subventions d'investissement et provisions réglementées.

Après (i) imputation sur la prime de fusion des frais de fusion à hauteur d'un montant de 7 465 050,35 euros et (ii) reconstitution d'une partie des subventions d'investissement de Silic à hauteur de 1 390 642,31 euros, le montant de la prime de fusion est nul. Le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale annuelle d'Icade d'imputer sur le report

à nouveau les sommes restantes nécessaires à la reconstitution (i) de la fraction non encore imposée des subventions d'investissement de Silic et (ii) des provisions réglementées existant au bilan de Silic, soit 5 833 310,15 euros.

Le conseil d'administration d'Icade a par ailleurs constaté que le montant définitif du mali de fusion s'élevait à 1 253 454 737,16 euros.

Ce mali constitue un mali technique comptabilisé en immobilisation incorporelle (cf. paragraphe 4.1).

La fusion ayant été réalisée avec un effet différé au 31 décembre 2013, elle n'a pas eu d'incidence sur le résultat d'Icade de l'exercice 2013.

Présentation des effets de la fusion de la société Silic sur les comptes Icade

Actif (en milliers d'euros)	Icade avant fusion Silic Valeur nette 31/12/2013	Silic Valeur nette Effet différé au 31/12/2013	Reclassement présentation Silic 31/12/2013	Opérations de fusion Silic 31/12/2013	Icade après opérations de fusion Valeur nette 31/12/2013
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais de recherche et développement	-	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	861	-	-	-	861
Fonds commercial	3 050	-	-	1 253 454	1 256 504
Autres immobilisations incorporelles	997	-	-	-	997
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 908	-	-	1 253 454	1 258 362
Immobilisations corporelles					
Terrains	640 887	260 692	-	-	901 579
Constructions	836 658	1 139 679	-	-	1 976 337
Autres immobilisations corporelles	2 210	79	-	-	2 289
Immobilisations en cours	50 413	131 129	-	-	181 542
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	133	76	-	-	209
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 530 301	1 531 655	-	-	3 061 956
Immobilisations financières					
Titres de participation	2 999 279	39 817	-	(1 409 635)	1 629 461
Créances rattachées à des participations	1 327 830	-	-	(845 000)	482 830
Autres titres immobilisés	12 709	-	-	(12 709)	-
Prêts	291	-	-	-	291
Autres immobilisations financières	14 914	331	-	(113)	15 132
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	4 355 023	40 148	-	(2 267 457)	2 127 714
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	5 890 232	1 571 803	-	(1 014 003)	6 448 032
ACTIF CIRCULANT					
Stocks					
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 650	-	-	-	1 650
Avances et acomptes versés sur commandes	12 721	586	-	-	13 307
Créances					
Clients et comptes rattachés	37 396	20 984	-	(280)	58 100
Autres créances	23 174	9 901	(1 017)	(7 465)	24 593
Groupe et associés	1 205 637	108 203	-	(50 241)	1 263 599
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-	-
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	201 454	1 496	-	(1 458)	201 492
Instruments dérivés	14 882	140 720	-	-	155 602
Disponibilités	172 334	3 626	-	-	175 960
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	719	9	-	-	728
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	1 669 967	284 508	(1 017)	(59 444)	1 895 031
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	15 116	3 017	-	-	18 133
Primes de remboursement des obligations (V)	5 163	-	-	-	5 163
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)	7 580 478	1 860 345 (*)	(1 017)	(1 073 447)	8 366 359

(*) L'actif apporté est de 1 860 344 796,20 €.

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS ICADE ET COMPTES DÉFINITIFS SILIC – PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

Passif <i>(en milliers d'euros)</i>	Icade avant fusion Silic Valeur nette 31/12/2013	Silic Valeur nette Effet différé au 31/12/2013	Reclassement présentation Silic 31/12/2013	Opérations de fusion Silic 31/12/2013	Icade après opérations de fusion Valeur nette 31/12/2013
CAPITAUX PROPRES					
Capital	110 457	70 193	-	(67 981)	112 669
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	2 679 346	35 811	-	(35 811)	2 679 346
Écarts de réévaluation	185 729	-	-	-	185 729
Réserve légale	7 926	7 012	-	(7 012)	7 926
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	22 578	-	(22 578)	-
Report à nouveau	1 105 797	98	-	(5 931)	1 099 964
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(31 184)	25 904	-	(25 904)	(31 184)
TOTAL	4 058 072	161 596	-	(165 217)	4 054 451
Subventions d'investissement	433	6 468	-	-	6 901
Provisions réglementées	2	756	-	-	758
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 058 507	168 820	-	(165 217)	4 062 110
AUTRES FONDS PROPRES					
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-	-	-	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Provisions pour risques	6 983	723	-	-	7 706
Provisions pour charges	9 282	201	-	-	9 483
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	16 265	924	-	-	17 189
DETTES					
Dettes financières					
Autres emprunts obligataires	805 453	132 834	-	(12 709)	925 578
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 393 487	586 079	-	-	2 979 566
Emprunts et dettes financières divers	109 067	36 264	-	-	145 331
Groupe et associés	71 095	895 910	-	(895 241)	71 764
Dettes d'exploitation					
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 158	8 250	-	-	9 408
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 335	7 875	(276)	(280)	28 654
Dettes fiscales et sociales	28 624	2 781	(741)	-	30 664
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 790	16 153	-	-	40 943
Autres dettes	6 010	4 277	-	-	10 287
Divers					
Instruments dérivés	7 832	-	-	-	7 832
Comptes de régularisation					
Produits constatés d'avance	36 856	178	-	-	37 034
TOTAL DETTES (IV)	3 505 707	1 690 601	(1 017)	(908 230)	4 287 061
TOTAL DU PASSIF (I À IV)	7 580 478	1 860 345 (*)	(1 017)	(1 073 447)	8 366 359

(*) Le passif pris en charge est de 1 860 344 796,20 €.

2.2. FINANCEMENT MIS EN PLACE SUR L'EXERCICE 2013

Icade a réalisé deux financements majeurs sur l'exercice 2013 se traduisant par la signature en septembre 2013 d'un nouveau financement global de 800 000 milliers d'euros se répartissant ainsi :

- ◆ un emprunt obligataire de 500 000 milliers d'euros à échéance 5 ans et 4 mois assorti d'une marge de 100 points de base au-dessus du taux de référence soit un coupon de 2,25 % ;
- ◆ un emprunt obligataire de 300 000 milliers d'euros à 10 ans, assorti d'une marge de 135 points de base au-dessus du taux de référence soit un coupon de 3,375 %.

Par ailleurs, en 2013, Icade a levé les fonds liés au financement hypothécaire de 200 000 milliers d'euros, d'une maturité douze ans adossé à son Parc du Pont de Flandres.

2.4. AUTRES RESTRUCTURATIONS JURIDIQUES

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

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
SA Icade Finances	20/02/2013	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/04/2013	01/01/2013	-
SAS Icade Commerces	20/11/2012	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 26/11/2012)	01/01/2013	01/01/2013	Prime de fusion (CP) 1 460 K€
SCI Zeugma	N/A	Dissolution par liquidation amiable	14/05/2013	15/05/2013	Moins-value (231 K€)
SAS CFI	12/04/2013	Fusion-absorption à effet rétroactif	31/05/2013	01/01/2013	Prime de fusion (CP) 1 798 K€
SCI Résidence de Sarcelles	12/04/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 29/04/2013)	01/06/2013	01/06/2013	Mali de fusion (50 K€)
SCI Marignane La Palun	12/04/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 29/04/2013)	01/06/2013	01/06/2013	Mali de fusion (1 090 K€)
SCI Chambolle	24/07/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 31/07/2013)	02/09/2013	02/09/2013	-
SNC Mistral	24/07/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 31/07/2013)	02/09/2013	02/09/2013	Boni de fusion 471 K€
SCI 21	24/07/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 31/07/2013)	02/09/2013	02/09/2013	-
SCI Morey	24/07/2013	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 1/08/2013)	02/09/2013	02/09/2013	-
SARL ICADE CBI	24/07/2013	Fusion-absorption à effet rétroactif	13/07/2013	01/07/2013	Boni de fusion 300 K€

2.5. AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Dans le cadre de l'application des règles fiscales en matière de capitalisation des sociétés et de la mise en place de financement des opérations immobilières des filiales, Icade a procédé à des augmentations de capital par création d'actions nouvelles concernant trois sociétés pour un montant global de 61 312 milliers d'euros.

3. Principes et méthodes comptables

3.1. TEXTES APPLIQUÉS

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2013 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 2014. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2012 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

3.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

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

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

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

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

3.3. CHIFFRE D'AFFAIRES, AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

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

Revenus locatifs

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

Prestations de services

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

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ». Les

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

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

3.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

3.5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

Conformément au règlement CRC n° 2004-06, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « coûts d'emprunts activés ».

Modalités d'amortissement

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

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

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

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

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

Indemnités d'éviction

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

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

Subventions d'investissement

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

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

Le règlement CRC n° 2002-10 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles

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

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

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

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

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

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

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

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

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

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

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

3.6. CONTRATS DE LOCATION ET DE CRÉDIT-BAIL

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

Côté preneur

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

Côté bailleur

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

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

3.7. 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.

3.8. TITRES DE PARTICIPATION, CRÉANCES RATTACHÉES ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

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

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

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres titres immobilisés

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

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

3.9. 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.

3.10. CRÉANCES CLIENTS

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

3.11. 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.

3.12. ACTIONS PROPRES ICADE

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

3.13. PROVISIONS

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

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

3.14. AVANTAGES AU PERSONNEL

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

3.15. DETTES FINANCIÈRES ET COUVERTURE DE TAUX

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

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

Les 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.

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

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

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

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

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

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

3.16. INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES

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

3.17. IMPÔT

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

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

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

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

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

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

4. Notes sur le bilan

4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Immobilisations (en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2012	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres	Icade avant fusion Silic	Fusion Silic	Valeur brute 31/12/2013
INCORPORELLES ⁽¹⁾	24 330	-	2 331	(3 134)	34	23 560	1 253 455	1 277 015
CORPORELLES								
Terrains	778 850	54 874	-	(70 283)	-	763 441	260 692	1 024 133
Constructions	1 199 768	177 917	(1 060)	(173 536)	24 635	1 227 724	1 731 496	2 959 220
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Matériel de transport	22	-	-	-	-	22	-	22
Matériel de bureau et outillage	707	4	-	-	54	765	1 169	1 934
Mobilier et informatique	9 269	-	-	(424)	675	9 520	179	9 699
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44	-	44
IMMOBILISATIONS EN COURS	38 442	7 368	32 803	(2 669)	(25 398)	50 546	131 205	181 751
<i>Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours</i>	<i>77</i>	<i>-</i>	<i>56</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>133</i>	<i>76</i>	<i>209</i>
SOUS-TOTAL	2 027 102	240 163	31 743	(246 912)	(34)	2 052 062	2 124 741	4 176 803
TOTAL GÉNÉRAL	2 051 432	240 163	34 074	(250 046)	-	2 075 623	3 378 196	5 453 818

(1) Dont mali technique lié à la fusion Silic pour 1 253 455 milliers d'euros.

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

Au titre de l'exercice 2013, aucun coût d'emprunt n'a été intégré à la valeur brute des immobilisations.

4.2. ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2012	Fusions et apports hors Silic	Dotations aux amort. et dépréciation	Reprises (Éléments sortis de l'actif)	Autres	Icade avant fusion Silic	Fusion Silic	31/12/2013
INCORPORELLES	17 914	-	2 635	(1 896)	-	18 653	-	18 653
CORPORELLES								
Terrains	123 663	15 049	2 341	(18 499)	-	122 554	-	122 554
Constructions	382 731	31 650	51 765	(75 080)	-	391 066	591 817	982 883
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Matériel de transport	22	-	-	-	-	22	-	22
Matériel de bureau et outillage	641	4	28	-	-	672	1 139	1 811
Mobilier et informatique	6 672	-	1 197	(425)	-	7 445	132	7 577
Immobilisations en cours								
SOUS-TOTAL	513 729	46 703	55 131	(94 004)	-	521 759	593 088	1 144 847
TOTAL GÉNÉRAL	531 643	46 703	57 966	(95 900)	-	540 411	593 088	1 133 501

4.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations (en milliers d'euros)	31/12/2012	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	Icade avant fusion Silic	Fusion Silic	31/12/2013
Titres de participation	2 255 336	(346 511)	1 474 965	(59 559)	3 324 231	(1 367 750)	1 956 481
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	969 225	10 588	495 000	(146 984)	1 327 830	(845 000)	482 830
Autres titres immobilisés	-	12 709	-	-	12 709	(12 709)	-
Autres immobilisations financières :							
- Prêts	291	-	-	-	291	-	291
- Actions propres	21 976	-	-	(1 459)	20 517	-	20 517
- Dépôts & cautionnements	498	-	-	(8)	490	218	708
- Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes autres immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
BRUT	3 247 326	(323 214)	1 969 965	(208 010)	4 686 068	(2 225 241)	2 460 827
DÉPRÉCIATIONS	284 766	(80 654)	157 922	(30 988)	331 046	2 068	333 113
NET	2 962 560	(242 560)	1 812 043	(177 022)	4 355 021	(2 227 309)	2 127 714

Titres de participation

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

(en milliers d'euros)	Titres de participation
31 DÉCEMBRE 2012	2 255 336
Fusions de l'exercice hors Silic	(368 994)
Apports des titres consécutifs aux fusions	22 483
Augmentation de capital	65 330
OPE Silic	1 409 635
Cession et liquidation de titres de sociétés	(59 559)
Icade avant fusion Silic	3 324 231
Fusion Silic-élimination des titres	(1 409 635)
Apports de titres consécutifs à la fusion Silic	41 885
31 DÉCEMBRE 2013	1 956 481

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les créances rattachées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Créances rattachées	
	31/12/2013	31/12/2012
Montants bruts	480 438	966 489
Intérêts courus	2 392	2 736
TOTAL	482 830	969 225
DÉPRÉCIATIONS	-	-
NET	482 830	969 225

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Créances rattachées (hors ICNE)
31 DÉCEMBRE 2012	966 489
Mise en place de financement au profit de Silic	495 000
Fusion CFI	(37 500)
Apports consécutifs aux fusions	48 088
Remboursement ICADE REIT	(111 800)
Remboursement ICADE PROMOTION LOGEMENT	(10 696)
Remboursement ICADE SANTÉ	(9 054)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(15 089)
Icade avant fusion Silic	1 325 438
Fusion Silic	(845 000)
31 DÉCEMBRE 2013	480 438

Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dépréciations des titres de participations	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	Total
31 DÉCEMBRE 2012	278 780	-	5 986	284 766
Apports consécutifs aux fusions	32	-	-	32
Fusions	(80 686)	-	-	(80 686)
Dotations aux dépréciations ⁽¹⁾	157 379	-	-	157 379
Reprises de dépréciations	(30 552)	-	-	(30 552)
Dotations aux dépréciations des actions propres	-	-	543	543
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(436)	(436)
Icade avant fusion Silic	324 953	-	6 093	331 046
Apports consécutifs à la fusion Silic	2 067	-	-	2 067
31 DÉCEMBRE 2013	327 020	-	6 093	333 113

(1) Concernent essentiellement les sociétés ICADE TOUR EQHO, SARVILEP et ICADE CONSEIL.

4.4. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2013	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
ACTIF IMMOBILISÉ				
Créances rattachées à des participations	482 830	204 146	146 405	132 279
Prêts	291	93	102	96
Dépôts et cautionnements et autres créances	708	17	137	554
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	13 307	13 307	-	-
Créances clients	64 632	64 632	-	-
Personnel et comptes rattachés	9	9	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	113	113	-	-
État-Impôt sur les sociétés	-	-	-	-
État-Taxe sur la valeur ajoutée	14 158	14 158	-	-
État-Autres impôts et taxes	437	437	-	-
Groupe et associés	1 263 599	1 263 599	-	-
Débiteurs divers	28 606	28 415	191	-
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	728	728	-	-
CHARGES À RÉPARTIR	154 592	44 817	98 621	11 154
TOTAL	2 024 010	1 634 471	245 456	144 083

Les produits à recevoir s'élèvent à 58 244 milliers d'euros.

4.5. INSTRUMENTS DÉRIVÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Icade avant fusion Silic	Fusion Silic	31/12/2013	31/12/2012
Primes payées sur options de taux	263	4 580	4 842	413
Appels de marges versés sur instruments de couverture	14 300	-	14 300	27 700
Soulttes sur dérivés	319	136 140	136 459	-
TOTAL	14 882	140 720	155 602	28 113

Une opération de restructuration du portefeuille d'instruments qualifiés de couvertures de la société Silic a eu lieu en octobre 2013. Conformément aux principes comptables de Silic décrits dans l'annexe 1 du traité de fusion, les soulttes de résiliation des contrats de couverture, d'un montant de 144 348 milliers d'euros intérêts courus inclus et 144 019 milliers d'euros hors intérêts courus, ont été comptabilisées dans les comptes définitifs de Silic au 31 décembre 2013.

Sur les 144 019 milliers d'euros :

- ◆ 143 491 milliers d'euros correspondant à des soulttes de résiliation d'instruments de couverture avec conservation des dettes couvertes sous-jacentes ont été portés à l'actif du bilan de Silic. La quote-part rapportée au résultat 2013 de Silic est de 7 351 milliers d'euros. Le solde restant à étaler au 31 décembre est de 136 140 milliers d'euros ;

- ◆ 528 milliers d'euros correspondant à des soulttes de résiliation d'instruments de couverture sans conservation des dettes couvertes sous-jacentes ont été immédiatement comptabilisés dans le compte de résultat de Silic.

La fusion étant réalisée au 31 décembre 2013, sans effet rétroactif, les impacts sur le résultat de Silic n'ont pas d'incidence sur le résultat d'Icade.

Conformément aux principes comptables d'Icade décrits au paragraphe 3.17, le solde des soulttes restant à étaler inscrit à l'actif de Silic au 31 décembre 2013, d'un montant de 136 140 milliers d'euros, a été repris à l'actif d'Icade lors de la fusion. Le traitement d'étalement des soulttes sera poursuivi dans les comptes d'Icade.

4.6. VALEURS DISPONIBLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2013	Amortissements et dépréciations 31/12/2013	Valeur nette 31/12/2013	Valeur nette 31/12/2012
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	201 096	(171)	200 925	141 001
Intérêts courus sur VMP	567	-	567	406
Soldes bancaires et autres liquidités	175 960	-	175 960	77 189
TOTAL	377 623	(171)	377 452	218 596

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

- ◆ actions propres-contrat de liquidité : 23 153 ;
- ◆ OPCVM Monétaires : 55 794 ;
- ◆ autres actifs financiers : 122 149.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	377 623	218 190
Découverts courants (hors ICNE)	(71 036)	(1 915)
TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE	306 587	216 275

4.7. CAPITAL SOCIAL

Capital

	31/12/2013		31/12/2012	
	Nombre	Capital (en K€)	Nombre	Capital (en K€)
Actions émises				
Entièrement libérées	73 916 109	112 669	52 000 517	79 264
TOTAL	73 916 109	112 669	52 000 517	79 264

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Capital (en K€)
31 DÉCEMBRE 2012	52 000 517	79 264
Augmentations de capital consécutives à l'exercice des options de souscription	6 800	10
OPE Silic du 19 juillet 2013	19 295 355	29 411
OPE Silic du 9 août 2013	1 161 750	1 771
Fusion Silic du 31 décembre 2013	1 451 687	2 213
31 DÉCEMBRE 2013	73 916 109	112 669

Détention du capital

Détenteurs	Capital	
	Nombre d'actions	% des droits de vote
HOLDCO SIIC	38 491 773	52,30 %
Autres détenteurs	34 926 865	47,46 %
FCPE Icade	177 166	0,24 %
Auto détention	320 305	-
TOTAL	73 916 109	100,00 %

4.8. CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Affectation du résultat			Fusion Silic	Autres mouvements	31/12/2013
		Réserves	Dividendes	OPE Silic			
Capital	79 264	-	-	31 182	2 213	10	112 669
Primes d'émission	69 135	-	-	1 371 795	-	442	1 441 372
Primes de fusion	1 028 215	-	-	-	-	3 257	1 031 473
<i>dont boni de fusion</i>	65 466	-	-	-	-	3 257	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 143	-	-	-	-	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 925	1	-	-	-	-	7 926
Autres réserves	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	1 233 075	(127 278)	-	-	(5 833)	-	1 099 964
Résultat de l'exercice précédent	61 199	127 277	(188 476)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	(31 184)	(31 184)
SOUS-TOTAL	2 871 044	-	(188 476)	1 402 977	(3 620)	(27 475)	4 054 451
Subventions d'investissement	462	-	-	-	6 468	(29)	6 901
Provisions réglementées	3	-	-	-	756	(1)	758
TOTAL	2 871 509	-	(188 476)	1 402 977	3 604	(27 505)	4 062 110

4.9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2012	Fusions	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	Icade avant fusion Silic	Fusion Silic	31/12/2013
Provisions pour risques									
Risques filiales	financier	20	-	-	20	-	-	156	156
Risques fiscaux	exceptionnel	35	-	2 944	-	35	2 944	-	2 944
Litiges & Autres provisions pour risques	except/exploit	5 478	1 862	427	211	3 518	4 039	567	4 606
SOUS-TOTAL		5 533	1 862	3 371	231	3 553	6 983	723	7 706
Provisions pour charges									
Indemnités de fin de carrière	exploitation	4 097	-	2 777	6	-	6 868	119	6 987
Pensions et obligations similaires	exploitation	275	-	-	148	-	128	-	128
Primes anniversaires	exploitation	920	-	216	3	-	1 133	82	1 215
Autres provisions pour charges	exploitation	1 196	-	-	-	43	1 153	-	1 153
SOUS-TOTAL		6 488	-	2 994	157	43	9 282	201	9 483
TOTAL		12 021	1 862	6 365	388	3 596	16 265	925	17 189

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. paragraphe 4.10), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- ◆ Les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2013.

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

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

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

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement. L'obtention de ce sursis sera conditionnée à la présentation d'une garantie d'un établissement bancaire ou assimilé.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale refuserait de prononcer la décharge des sommes mises en recouvrement, Icade saisirait la justice administrative en vue de se prononcer sur ce différend.

Icade continue en effet de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2012, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2013.

- ◆ Dans le cadre de son activité, Icade est confronté à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2013 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

4.10. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2013	31/12/2012
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	3 723	3 146
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	649	1 205
PASSIF NET À L'OUVERTURE	c	4 372	4 351
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	315	342
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	209	252
Coût financier de l'exercice	f	98	167
Coût de la période	g = e + f	307	419
Prestations versées sur l'exercice	h	(1 368)	(610)
Étalement du coût des services passés	i	(157)	(193)
Gains actuariels de l'exercice	j	3 645	64
Charges nettes comptabilisées par résultat	k = g + h + i + j	2 428	(321)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	l = c + d + k	7 115	4 372
Changement de régime au 31 décembre 2012		-	(364)
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	493	649
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	n = a + d + g + k	6 773	3 723

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2013 selon les modalités de l'Accord Unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Le coût des services passés non comptabilisés restant à étaler, liés aux différents changements de régime, s'élève à 493 milliers d'euros au 31 décembre 2013 contre 649 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 3,00 % au 31 décembre 2013 et 2,80 % au 31 décembre 2012 ; 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 2009-2011 au 31 décembre 2013 ;
 - tables INSEE Hommes-Femmes 2008-2010 au 31 décembre 2012 ;
- ◆ taux d'inflation : 2 % ;
- ◆ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013
Icade comité exécutif	3 065
Icade autres salariés	1 538
TOTAL NON COMPTABILISÉ	4 603

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

4.11. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET PLANS D' ACTIONS GRATUITES

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

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2013 sont les suivants :

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

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2013 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2013 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2005 : achevé	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plans 2007 : achevés		Plan 2008 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
				"1-2007" (a)	"2-2007" (b)	"1-2008" (a)	"1.2-2008" (a)			
Date d'attribution	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	08/01/2007	08/01/2007	03/01/2008	24/07/2008	03/03/2011		
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	-	-	-	-	-	-	-	-		
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	9 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d'options octroyées ⁽²⁾	22 425	65 410	71 000	456 000	188 000	54 500	145 000	147 500	1 149 835	
Prix d'exercice (en €) ⁽¹⁾	70,03	87,00	126,98	47,31	47,31	103,01	66,61	80,86		
Nombre d'options en circulation au 1^{er} janvier 2013 ⁽²⁾	22 425	65 410	71 000	344 034	134 974	42 659	110 800	145 000	936 302	84,78
Nombre d'options attribuées sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options exercées pendant la période	2 509	-	-	-	-	-	6 800	-	9 309	-
Nombre d'options annulées pendant la période	-	-	-	-	-	-	-	3 000	3 000	80,86
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	-	-	-	344 034	134 974	-	-	-	479 008	94,62
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2013	19 916	65 410	71 000	-	-	42 659	104 000	142 000	444 985	80,37
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>	-	8 013	22 500	-	-	42 659	60 800	85 000	218 972	-
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>	-	-	-	-	-	42 659	104 000	-	146 659	-
<i>Réalisation des conditions de performance</i>										
<i>conditions de performance liées au marché</i>				acquis : 22,5%	NA	acquis : 15%	0,0%	0,0%		
<i>conditions de performance non liées au marché</i>				acquis : 30,0%	NA	acquis : 22,5%	NA	0,0%		
Parité ⁽¹⁾	1 option = 1,25 action			1 option = 0,5 action		1 option = 1 action				
Nombre d'actions potentielles	24 895	81 763	88 750	-	-	42 659	104 000	142 000	484 067	
Prix d'exercice par action (en €)	56,02	69,60	101,58	94,62	94,62	103,01	66,61	80,86		84,78
COURS MOYEN DE L'ACTION À DATE D'EXERCICE DES OPTIONS (en €)										73,11

(1) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'options de souscription d'actions, suite à la distribution d'une partie des dividendes 2007 par prélèvement sur les réserves (conseil d'administration du 16 avril 2008).

(2) Les plans 2005 à 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe Silic ; le nombre d'option octroyé est celui à la date d'entrée dans le groupe Icade soit le 22 juillet 2013.

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

Plans 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.

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

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

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

Au 31 décembre 2013, 146 659 options de souscription d'actions, représentatives de 146 659 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2008 » et « 1.2-2008 ».

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

	Plan 2005 achevé	Plan 2006 achevé	Plan 2007 achevé	Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	« 1-2007 » Plan 1	« 2-2007 » Plan 2	« 1-2008 » Plan 1	« 1.2-2008 » Plan 2	« 1-2011 » Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	13,24 €	20,17 €	32,32 €	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	98,07 %
Taux d'intérêt sans risque	3,27 %	3,98 %	4,24 %	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20,01 %	23,22 %	25,74 %	20,00 %	20,00 %	40,00 %	32,00 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,68 %	4,93 %	5,00 %	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	77,95 €	92,70 €	129,00 €	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	70,03 €	87,00 €	126,98 €	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL	TRINOMIAL

Plans d'actions gratuites

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

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

Suite à la fusion à effet différé de Silic dans les comptes de l'icade, les plans d'actions gratuites octroyés en 2012 et en 2013 ont été repris par l'icade et convertis suivant la parité définie du traité de fusion.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2013 sont les suivantes :

Caractéristiques des Plans à l'origine	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Nombre d'actions restant en cours d'acquisition au 22/07/2013	Nombre d'actions restant en cours au 22/07/2013	Parité d'ajust. ⁽¹⁾	Nombre d'actions ajustées au 1 ^{er} janvier 2010		Nombre d'actions au 1 ^{er} janvier 2013			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2013			
								dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	Parité d'échange ⁽²⁾	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions ⁽³⁾	actions en circulation	actions annulées	dont nombre d'actions attribuées	dont nombre d'actions acquises	dont soumises à conditions ⁽³⁾
Plans	19/01/2009	2 ans	4 ans	78 876	-	-	1,53	-	113 011	5/39	14 489	-	6 139	-	-	-	14 489	-
2009 ⁽¹⁾	01/07/2009	2 ans	4 ans	37 500	-	-	1,13	-	42 219	5/39	5 412	-	5 412	-	-	-	5 412	5 412
	29/09/2009	2 ans	4 ans	46 500	-	-	1,13	-	52 351	5/39	6 713	-	-	-	-	-	6 713	-
2011	03/03/2011	2 ans	4 ans	17 660	-	-	-	-	-	-	10	14 980	-	14 850	120	-	14 860	-
1-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190	-	-	-	-	-	-	-	24 885	-	30	930	23 640	30	-
2-2012 ⁽⁴⁾	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290	-	-	-	-	-	-	-	28 106	14 053	-	1 984	25 638	-	12 819
2012 ⁽⁵⁾	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	11 947	14 934	-	-	-	4/5	-	-	-	-	2 225	12 709	-	-
2013 ⁽⁵⁾	22/03/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 000	15 000	-	-	-	4/5	-	-	3 564	-	2 030	12 970	-	3 564
TOTAL								- 207 581			26 624	67 971	29 168	14 880	7 289	74 957	41 504	21 795

(1) Plans émis à l'origine par Compagnie La Lucette. Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'actions gratuites.
 (2) Après fusion-absorption de Compagnie La Lucette par l'icade décidée à l'assemblée générale du 29 octobre 2010 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 39 actions CLL pour 5 actions l'icade.
 Après fusion-absorption de Silic par l'icade décidée à l'assemblée générale du 27 décembre 2013 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 4 actions Silic SOCOMIE pour 5 actions l'icade.
 Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.
 (3) Le conseil d'administration de Compagnie La Lucette du 7 septembre 2010 a décidé de transposer aux actions gratuites l'icade attribuées à certains bénéficiaires les conditions de performances du plan d'origine, liées au marché en fonction de l'indice Total Shareholder Return (TSR).
 (4) Le Plan d'actions gratuites 2-1012 est discrétionnaire : à l'issue de chaque exercice, cinquante pour cent (50 %) de la dotation pourra être acquise selon les conditions de performances déterminées sur l'atteinte du cash-flow net courant.
 (5) Plans émis à l'origine par Silic : pour le plan 2013, les conditions de performance liées à l'évolution de l'EBO défini par le conseil d'administration de Silic du 15/11/2013.

4.12. DETTES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Autres emprunts obligataires		
Autres emprunts obligataires	917 195	-
Intérêts courus sur emprunts obligataires	8 383	-
SOUS-TOTAL	925 578	-
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	2 902 203	2 660 737
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 293	6 604
Soldes créditeurs de banques	71 036	1 915
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	34	-
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-
SOUS-TOTAL	2 979 566	2 669 256
Emprunts et Dettes financières divers		
Intérêts courus sur ORA	-	-
Autres emprunts	93 799	93 911
Intérêts courus sur autres emprunts	568	557
Dépôts et cautionnement reçus	50 964	27 220
Dettes rattachées à des participations	-	-
SOUS-TOTAL	145 331	121 688
Groupe et Associés		
Comptes courants Groupe	65 661	266 798
Autres dettes Groupe	6 103	11 663
SOUS-TOTAL	71 764	278 461
TOTAL	4 122 239	3 069 404

(1) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
 - de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 420 029 milliers d'euros ;
 - de nantissements de titres à hauteur de 40 453 milliers d'euros.

4.13. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2013	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Autres emprunts obligataires				
Autres emprunts obligataires	917 195	-	117 195	800 000
Intérêts courus sur emprunts obligataires	8 383	8 383	-	-
SOUS-TOTAL	925 578	8 383	117 195	800 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 902 203	898 493	1 520 474	483 236
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 293	6 293	-	-
Soldes créditeurs de banques	71 036	71 036	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	34	34	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	2 979 566	975 856	1 520 474	483 236
Emprunts et dettes financières divers				
Autres emprunts	93 799	22	25 591	68 186
Intérêts courus sur autres emprunts	568	568	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	50 964	701	208	50 055
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	145 331	1 291	25 799	118 241
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	65 661	65 661	-	-
Autres dettes Groupe	6 103	6 103	-	-
SOUS-TOTAL	71 764	71 764	-	-
TOTAL	4 122 239	1 057 294	1 663 468	1 401 477

4.14. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES D'EXPLOITATION ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut au 31/12/2013	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commande	9 408	9 408	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	28 654	28 654	-	-
Personnel et comptes rattachés	9 181	9 181	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	6 490	6 490	-	-
Participation des salariés et forfait social	27	27	-	-
Impôts sur les sociétés	2 730	2 233	497	-
Autres impôts, taxes et assimilés	12 236	12 236	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	40 943	40 943	-	-
Autres dettes	10 287	10 287	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	37 034	2 084	1 512	33 437
TOTAUX	156 991	121 544	2 009	33 437

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 35 327 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 83 120 milliers d'euros.

4.15. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES ET LES PARTICIPATIONS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	
	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-
Participations	1 840 059	116 422
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	482 830	-
Prêts	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-
Créances clients et comptes rattachés	2 968	85
Autres créances	1 136 558	127 039
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières divers	45 065	3 720
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 519	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	110	-
Autres dettes	96	35 327
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de participation	124 700	7 800
Autres produits financiers	-	-
Charges financières	3 629	2 243

Le montant des produits de cession d'actifs réalisés avec des entreprises liées et des participations s'élève à 250 milliers d'euros.

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

5. Notes sur le compte de résultat

5.1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Revenus locatifs	133 242	142 137
Ventes de marchandises	106	1 283
Prestations de services	41 561	37 526
<i>dont prestations de services centraux</i>	29 104	26 538
<i>dont autres prestations</i>	12 457	10 988
TOTAL	174 909	180 946

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

Autres produits d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Refacturations de charges locatives	40 109	35 830
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	2 484	2 197
Redevance de marque Icade	10 916	10 978
Produits divers	2 236	1 302
TOTAL	55 745	50 307

Charges d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Achats et variations de stocks	13 035	10 689
Services extérieurs	61 205	65 923
Impôts, taxes et versements assimilés	29 037	20 193
Salaires et traitements	27 424	25 105
Charges sociales	12 419	11 329
Dotations aux amortissements et dépréciations	63 735	75 501
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 986	3 536
Dotations aux provisions pour risques et charges	5 903	4 268
Autres charges	1 434	4 686
TOTAL	217 178	221 230

5.2. RÉSULTAT FINANCIER

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Dividendes	73 390	90 098
QP de bénéfices des sociétés transparentes	19 620	28 178
Autres produits liés aux participations	58 126	49 390
Autres produits financiers ⁽¹⁾	4 450	8 184
Reprises de dépréciations financières	30 580	31 542
Transferts de charges financières	-	19
Autres charges d'intérêts	(49 906)	(43 037)
QP de pertes des sociétés transparentes	(5 793)	(5 793)
Autres charges liées aux participations	(86)	(3 840)
Autres charges financières ⁽²⁾	(64 455)	(47 586)
Dotations de provisions financières	(158 300)	(109 006)
TOTAL	(92 374)	(1 850)

(1) Dont boni de fusion MISTRAL pour un montant de 471 milliers d'euros et Icade CBI pour un montant de 300 milliers d'euros.

(2) Dont mali de fusion MARGNANE LA PALUN pour un montant de 1 090 milliers d'euros et RÉSIDENCE DE SARCELLES pour un montant de 50 milliers d'euros.

5.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

<i>(en milliers d'euros)</i>	Produits	Charges	Impact net
Cession d'actifs immobiliers et de titres de participation	251 382	238 703	12 679
Profit sur créance dépréciée	6 211	-	6 211
Autres	108	377	(269)
TOTAL	257 701	239 080	18 621

5.4. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue un bénéfice de 9 960 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Icade a obtenu l'agrément de l'utilisation des déficits fiscaux antérieurs de COMPAGNIE LA LUCETTE d'un montant de 44 119 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2013, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 42 734 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 3 759 milliers d'euros.

6. Engagements hors bilan

Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions donnés	110 655	58 761	2 500	49 394
Divers autres engagements donnés	12 824	550	12 195	79
Engagements de travaux donnés hors PPP	116 746	91 992	24 754	-
Garanties de passif accordées	4 334	2 467	1 867	-
Garanties financières données	271 018	10 115	69 903	191 000
Options d'achat données sur opérations en PPP	41 593	-	-	41 593
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	18 992	5 746	13 247	-
Promesses d'achat données sur titres	1 500	-	1 500	-
Promesses de ventes données – cession et achat Finca	3 698	3 698	-	-
Promesses de vente données sur opérations de logements et Parcs tertiaires	180 000	-	180 000	-
Engagements sur contrats de location financement	69 773	4 187	18 746	46 840
TOTAL	831 134	177 516	324 712	328 906

Engagements reçus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2013	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions reçus	12 720	1 264	7 420	4 035
Divers autres engagements reçus	7 567	20	3 136	4 411
Engagements de travaux reçus hors PPP	64 168	39 414	24 755	-
Garanties bancaires reçues	3 151	94	2 854	204
Lignes de crédit reçues non utilisées	1 220 000	-	1 220 000	-
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	1 058 151	319 312	575 972	162 866
Paiements minimaux à recevoir sur opérations en PPP	220 881	15 046	63 254	142 580
Promesses d'achat reçues	950	950	-	-
TOTAL	2 587 586	376 100	1 897 390	314 097

7. Autres informations

7.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

7.2. ENGAGEMENTS RELATIFS AUX INSTRUMENTS DE COUVERTURE SUR EMPRUNTS

(en milliers d'euros)	31/12/2013				
	Montants notionnels des contrats				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps	3,38 %	1 598 949	459 508	912 142	227 299
Options de taux ⁽¹⁾	2,94 %	786 818	250 909	410 909	125 000
TOTAL SWAPSET OPTIONS DE TAUX		2 385 767	710 417	1 323 051	352 299

(1) En ce compris 350 millions d'euros d'options à départ décalé, ventilées selon leurs échéances.

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2013 (hors ICNE) se décompose comme suit :

- ◆ swaps : (92 864) milliers d'euros ;
- ◆ options de taux : 3 467 milliers d'euros.

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 88,7 % par des swaps et des options de taux.

7.3. CONSOLIDATION

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

7.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ALLOUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE AUX ADMINISTRATEURS ET AUX MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2013
Rémunérations versées	2 440
Jetons de présence versés	182
TOTAL	2 622

7.5. EFFECTIFS

Le nombre moyen de salariés rémunérés en équivalent temps plein au 31 décembre 2013 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	Icade avant fusion	Silic	31/12/2013
Cadres (et assimilés)	236	3	239	8	247
Employés	77	-	77	-	77
TOTAL	313	3	316	8	324

7.6. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
FILIALES (détenues à + de 50 %)												
SAS	Icade Tour Eqho	305 842	(68 497)	100	405 842	215 259	245 586	-		(91 684)	-	2013
SAS	Sarvillep	1 000	73 462	100	156 500	76 955	-	-	13 711	(3 322)	39 281	2013
SASU	Icade Promotion	29 683	222 764	100	135 089	135 089	-	-	564 393	38 536	-	2012
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	3 833	100	121 911	121 911	126 246	-	17 366	3 833	-	2013
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(23 083)	100	99 177	76 095	45 585	-	7 271	5 124	-	2013
SAS	Icade Bricolage	38 347	27 564	100	67 845	67 845	5 800	-	9 065	3 811	3 068	2013
SCI	Mondotte	58 368	(4 424)	100	58 369	58 369	47 209	-	4 831	1 209	-	2013
SCI	PDM 2	42 702	24 435	100	42 702	42 702	43 149	-	8 162	3 649	-	2013
SCI	PDM 1	39 652	32 741	100	39 652	39 652	48 180	-	10 291	5 180	-	2013
SCI	Messine Participations	24 967	11 452	100	34 388	34 388	36 568	-	5 724	2 696	-	2013
SCI	Gascogne	25 871	(16 043)	100	25 871	14 136	10 607	-	1 789	(605)	-	2013
SCI	Icade 69 Bd Haussman	28 984	2 190	100	24 834	24 834	29 405	-	4 344	2 190	-	2013
SCI	Le Tolbiac	22 938	628	100	22 938	22 938	21 008	-	2 711	628	-	2013
SCI	Icade Camille des Moulins	15 862	1 943	100	17 869	17 869	19 508	-	3 530	1 943	-	2013
SAS	21-29 Rue Des Fontanot	37	(4 447)	100	16 665	16 665	37 488	-	6 326	3 253	-	2013
SCI	Nanterre Étoile Parc	10 790	1 588	100	16 441	12 378	10 000	-	1 600	455	-	2013
SAS	Icade Conseil	270	767	100	12 829	7 600	557	-	7 783	696	1 188	2013
SCI	Évry Mozart	7 257	(215)	100	12 268	7 063	6 976	-	1 269	(589)	-	2013
SCI	Évry Européen	3 492	3 670	100	12 217	7 162	8 894	-	1 603	(861)	-	2013
SCI	68 Avenue Victor Hugo	11 737	(220)	100	11 737	11 737	16 250	-	1 221	(182)	-	2013
SCI	Bati Gautier	1 530	3 039	100	11 497	11 497	2 598	-	4 167	2 598	-	2013
SCI	Icade Morizet	9 100	1 052	100	10 234	10 234	12 382	-	2 144	1 052	-	2013
SARL	Epp Periparc Nautile	8	(38)	100	2 816	2 816	4 150	-	-	(24)	-	2013
SAS	Ipporta	500	295	100	2 700	2 700	126	-	2 837	44	150	2013
SAS	Icade Property Management	3 450	1 610	100	2 406	2 406	-	-	31 883	1 260	1 587	2013
SAS	Socomie	697	(1 598)	100	2 058	-	-	-	12 830	(630)	-	2013
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(5 420)	100	1 400	1 400	1 393	-	4 050	(1 358)	-	2013
SCI	Des Pays de Loire	637	(516)	100	576	121	-	-	-	-	-	2013
SCI	2C Marseille	480	(88)	100	479	479	770	-	583	(4)	-	2012
SCI	PCM	145	714	100	145	145	185	-	1 823	(103)	-	2013
SAS	Icade Transaction	524	(197)	100	131	131	438	-	2 650	(815)	-	2013
SAS	Havane	100	(9)	100	100	91	-	-	-	(1)	-	2013
SA	Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana (*)	60	505	100	68	68	-	-	112	494	631	2013
GMBH	Icade Reim Deutschland (*)	25	519	100	25	25	-	-	2 211	(8)	-	2013
SCI	Les Tovets	10	212	100	10	10	-	-	321	130	99	2013
BV	Icade Reit (*)	18	173 587	100	4	4	177 117	-	-	(398)	-	2013
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2012
SAS	Foncières Nanteuil	38	437	100	-	-	4 302	-	871	433	-	2013
SAS	Sepac	229	5 361	99	18 713	18 713	60 949	-	10 881	5 361	-	2013

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

(en milliers d'euros)		Capitaux propres hors capital		Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
		Capital	capital		Brute	Nette						
SCI	BSP	10	(333)	99	10	10	-	-	1 144	(406)	-	2012
SCI	La Sucriere	5	45	99	4	4	40	-	-	(2)	-	2012
SCI	JCB2	3	98	95	1 533	1 533	1 313	-	239	120	-	2013
SAS	Icade Asset Management	225	378	75	169	169	-	-	3 211	355	-	2013
SCI	Séverine	100	77	60	60	60	46	-	121	77	-	2013
SASU	Icade Santé	330 645	495 437	57	450 259	450 259	389 630	-	123 892	28 976	27 324	2013
SCI	Fam de Lomme	900	563	51	459	459	294	-	763	127	-	2013
FILIALES (détenues de 10 à 50 %)												
SCI	Du Bassin Nord	103 889	40 255	50	72 762	72 762	109 903	-	21 534	(4 966)	-	2013
SCI	CNM	420	1 000	50	210	210	81	-	1 033	(44)	-	2013
SCIA	Le Parc du Millénaire	2	(5 616)	49	1	1	85 081	-	1 284	(5 616)	-	2013
SCI	Terrasse Bellini	91 469	9 015	33	37 179	37 179	12 105	-	17 582	9 008	2 932	2013
SCI	De la Vision	1 500	2 104	22	330	330	-	-	3 467	144	-	2013
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	1 662	22	317	317	117	-	3 509	183	19	2013
SCI	Hôtel De Police Strasbourg	76	2 289	19	14	14	-	-	4 214	2 209	399	2013
SAS	Guyane Lycées	1 650	36 486	16	264	264	152	-	3 431	319	80	2012
SAS	La Cité	1 618	554	16	259	259	2 329	-	19 281	557	82	2013
SAS	Chrysalis	40	24 841	16	6	6	-	-	909	(2)	-	2012
SAS	UMAG	898	9 885	10	90	90	-	-	-	(93)	-	2011

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 4.9 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007.

II - Justification des appréciations

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

- ◆ Au cours de l'exercice, un rapprochement est intervenu entre votre société et la société Silic, aboutissant, comme décrit dans la note 2.1 de l'annexe à la fusion absorption de la société Silic par votre société au 31 décembre 2013.

Dans ce contexte, nos travaux ont consisté à réaliser des procédures d'audit spécifiques sur les actifs de Silic apportés et ses passifs pris en charge au 31 décembre 2013. Par ailleurs, s'agissant des incidences dans les comptes d'Icade de la restructuration du portefeuille de couverture de Silic, telles que décrites dans la note 4.5 de l'annexe, nous avons vérifié le caractère approprié du traitement comptable appliqué. Nous avons enfin vérifié que les notes 2.1, 3.15 et 4.5 donnent une information appropriée.

- ◆ les notes 3.2, 3.4, 3.5 et 3.8 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, des créances rattachées à des participations, ainsi qu'aux modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation de ces actifs.

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 19 février 2014

Les Commissaires aux Comptes

Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

Pricewaterhousecoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

SILIC – COMPTES DÉFINITIFS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Bilans comparés

Actif (en milliers d'euros)	31/12/2013			31/12/2012	31/12/2011
	Brut	Amort. Provisions	Net	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles					
- Terrains	278 906	9 928	268 978	262 789	249 378
- Constructions	1 713 284	581 890	1 131 394	1 155 230	1 190 455
- Autres	1 349	1 271	78	90	169
- Immobilisations corporelles en cours	131 129	-	131 129	76 639	42 829
	2 124 668	593 089	1 531 579	1 494 748	1 482 831
Immobilisations financières					
- Participations	41 885	2 067	39 818	41 885	41 885
- Créances rattachées à des participations	108 202	-	108 202	106 493	112 882
- Autres ⁽¹⁾	1 789	-	1 789	1 789	1 852
	151 876	2 067	149 809	150 167	156 619
TOTAL I	2 276 544	595 156	1 681 388	1 644 915	1 639 450
ACTIF CIRCULANT					
Créances clients et comptes rattachés	23 644	2 660	20 984	22 097	20 286
Créances diverses	169 688	15 388	154 300	14 884	18 434
Disponibilités	3 664	-	3 664	4 686	3 961
Charges constatées d'avance	9	-	9	16	52
	197 005	18 048	178 957	41 683	42 733
TOTAL GÉNÉRAL ⁽²⁾	2 473 549	613 204	1 860 345	1 686 598	1 682 183

(1) Dont actions auto-détenues au 31/12/2013 pour un montant en euros et en centimes de 1 571 219,16 €.

(2) Le total des actifs nets au 31/12/2013 en euros et en centimes s'élève à 1 860 344 796,20 €.

Passif (En milliers d'euros)	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES			
Capital	70 194	70 084	69 875
Primes de fusion – émission – apport	35 811	86 855	100 444
Réserves et report à nouveau	29 687	29 704	29 608
Résultat net de l'exercice	25 904	27 538	64 568
Subventions d'investissement	6 468	5 463	3 653
Provisions réglementées	756	631	506
TOTAL I ⁽¹⁾	168 820	220 275	268 654
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	925	360	310
TOTAL II	925	360	310
DETTES			
Autres emprunts obligataires	132 834	132 834	175 000
Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédit	586 078	887 192	1 130 130
Dépôts de garantie des locataires	36 264	35 095	34 276
Emprunts et dettes financières divers	895 669	350 515	89
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 874	10 801	10 694
Autres dettes	31 881	49 526	63 030
TOTAL III	1 690 600	1 465 963	1 413 219
TOTAL GÉNÉRAL ⁽²⁾	1 860 345	1 686 598	1 682 183

(1) L'actif net définitif au 31/12/2013 en euros et en centimes s'élève à 168 819 936,00 €.

(2) Le total des passifs au 31/12/2013 en euros et en centimes s'élève à 1 860 344 796,20 €.

Comptes de résultat comparés

(en milliers d'euros)	2013	2012	2011
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Prestations de services	223 712	222 197	213 240
- Loyers	170 221		
- Prestations diverses	53 491		
Montant net du chiffre d'affaires	223 712	222 197	213 240
Reprises sur provisions, amortissements	1 176	744	635
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits	4 912	2 592	3 652
TOTAL I	229 800	225 533	217 527
CHARGES D'EXPLOITATION			
Consommation en provenance de tiers	51 966	54 480	49 714
- Matières et fournitures consommées	11 662		
- Services extérieurs	40 304		
Impôts, taxes, versements assimilés	25 697	26 375	23 843
Charges de personnel	3 402	2 775	2 907
- Salaires et traitements	2 305		
- Charges sociales	1 097		
Dotations aux amortissements et provisions	63 063	66 954	60 511
- Sur immobilisations	60 161		
- Sur actif circulant	2 305		
- Pour risques et charges	597		
Autres charges	596	312	684
TOTAL II	144 725	150 896	137 659
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	85 076	74 637	79 868
PRODUITS FINANCIERS			
De participations et autres immobilisations	7 198		
Autres intérêts et produits assimilés	26		
Transferts de charges	9 031		
TOTAL III	16 255	11 838	18 108
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	10 022		
Intérêts et charges assimilées	59 474		
Autres charges financières	4 141		
TOTAL IV	73 637	58 828	55 675
2 – RÉSULTAT FINANCIER (III - IV)	(57 382)	(46 990)	(37 567)
3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (1 + 2)	27 693	27 647	42 301
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations en capital	-	-	39 100
Sur opérations de gestion	4	18	76
TOTAL V	4	18	39 176
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Dotations aux amortissements	125	125	125
Sur opérations en capital	-	-	16 347
Sur opérations de gestion	-	11	361
TOTAL VI	126	136	16 833
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (V - VI)	(121)	(118)	22 343
PARTICIPATION DES SALARIES	27	(9)	76
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES (VII)	1 641	-	-
RÉSULTAT NET	25 904	27 538	64 568

Note annexe

1. Principes généraux d'établissement des comptes

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices et ce, dans l'hypothèse de la continuité de l'exploitation.

Tous les éléments se rapportant à l'activité ordinaire de la Société, même exceptionnels eu égard à leur fréquence ou à leur montant, sont compris dans la détermination du résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas à l'activité ordinaire sont comptabilisés en résultat exceptionnel.

2. Principales méthodes comptables

2.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

L'ensemble du patrimoine immobilier suit les règles comptables suivantes :

Le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et de leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition inclut les frais et droits de mutation liés à l'achat.

Le coût de production des immeubles s'entend de l'ensemble des frais directement attribuables à la construction (travaux, honoraires, coûts de maîtrise d'ouvrage et frais financiers supportés pendant la période de construction).

Au sein de chaque immeuble, les éléments devant faire l'objet de remplacements à intervalle régulier sont isolés et comptabilisés séparément.

Les composants suivants sont distingués, leur coût étant évalué sur une base réelle lorsque l'information est disponible, ou à défaut par analogie avec des immeubles similaires produits par Silic :

- ◆ la structure (gros œuvre et VRD) ;
- ◆ les revêtements de façade ;
- ◆ les équipements techniques ;
- ◆ les aménagements.

Les travaux de restructuration, la rénovation lourde de certains locaux ainsi que les travaux de modernisation du patrimoine sont immobilisés :

- ◆ la restructuration consiste dans la transformation profonde d'un immeuble existant et peut être assimilée à la construction d'un immeuble neuf (modification du clos et couvert, variation des surfaces, refonte de l'espace...);
- ◆ la rénovation lourde est la restructuration d'une partie d'immeuble dont la durée d'utilisation totale reste inchangée ;
- ◆ les travaux de modernisation du patrimoine améliorent le niveau des prestations offertes aux locataires (climatisation...).

De même, les travaux de remplacement de composants d'immeubles (étanchéité, chaufferies...) sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier (frais de remise en état des parties

communes à l'ensemble d'un Parc ou à un bâtiment) ainsi que la remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

L'amortissement des immeubles est réalisé, par composant, selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

- ◆ bâtiments neufs de bureaux et d'activités situés dans les Parcs d'Affaires :
 - structure : de 40 à 60 ans selon la nature des immeubles ;
 - revêtements de façade : 40 ans ;
 - équipements techniques et étanchéité : 20 à 25 ans ;
 - aménagements : 10 ans ;
- Les immeubles acquis "anciens" sont amortis sur une durée tenant compte de leur âge.
- ◆ travaux de rénovation lourde :
 - modifications de structure : durée restant à courir de l'amortissement des immeubles concernés ;
 - autres composants : par composant, selon les mêmes critères que pour un immeuble neuf ;
- ◆ travaux de modernisation : par composant, sur 10 et 25 ans ;
- ◆ aménagements de terrains : 60 ans.

Les honoraires de commercialisation sont immobilisés et amortis sur la période d'engagement ferme des locataires.

Une expertise de la valeur vénale du patrimoine immobilier du Groupe est réalisée annuellement sur la totalité des actifs par un expert indépendant. Cette expertise est actualisée sur une base semestrielle.

La continuité des expertises est assurée par le recours au même expert pour des périodes de trois ans renouvelables, les équipes d'expertise étant en tout état de cause renouvelées tous les six ans. La rémunération de l'expert est forfaitaire et ne dépend pas du niveau des valeurs d'expertise.

Les méthodes de valorisation mises en œuvre sont conformes aux référentiels professionnels que sont la Charte de l'Expertise en Estimation Immobilière et les Normes Européennes d'Expertise Immobilières

(TEGoVA) ainsi qu'aux recommandations du Conseil National de la Comptabilité et de l'AMF en la matière.

Pour déterminer la valeur vénale, qui correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait être cédé au moment de l'expertise dans des conditions normales du jeu de l'offre et de la demande, l'expert s'appuie sur les méthodes suivantes :

- ◆ la méthode du *Discounted Cash Flow* (DCF), à compter de 2012 : la valorisation est effectuée par actualisation des flux financiers futurs générés par les immeubles sur une durée de 10 ans. Les recettes (loyers sur baux existants, indexation, effet des relocations et de la vacance) et les dépenses (charges non récupérables, travaux et frais de relocation) découlent de scénarios locatifs probables à la date d'expertise. Le taux d'actualisation retenu est calculé par référence à l'OAT, auquel une prime de risque spécifique à l'actif est ajoutée ;
- ◆ la méthode par comparaison directe : la valorisation est effectuée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents en nature et en localisation ;
- ◆ la méthode par capitalisation : les revenus nets des immeubles sont capitalisés en fonction des rendements ⁽¹⁾ observés sur le marché.

Au 31 décembre 2013, la valeur vénale retenue correspond à la seule valeur du DCF. Les deux autres méthodes ont été utilisées à titre de recoupement.

Dans le cas des immeubles à usage de bureaux, dont le loyer peut être déplafonné à l'issue du bail, les revenus nets sont déterminés à partir de la valeur locative de marché des locaux occupés ou vacants, de laquelle sont déduites les charges immobilières non récupérables. Dans l'hypothèse où un site présenterait une vacance structurelle, ces déductions s'accompagneraient de la perte du revenu potentiel correspondant.

Le revenu net ainsi déterminé est capitalisé à partir d'un taux de rendement de marché, la valeur obtenue étant ensuite corrigée pour tenir compte des plus ou moins-values locatives sur les locaux loués et des frais de relocation des locaux vacants (remise en état, délais de latence dans la perception des revenus...) pour déterminer la valeur de reconstitution.

La valeur vénale (ou valeur de réalisation) résulte enfin de la déduction des droits de mutation et les frais d'acquisition estimés par l'expert à 6,20 % (régime des droits d'enregistrement) ou 1,80 % (TVA).

Pour les immeubles mixtes (activités et bureaux) la méthode est identique, les revenus nets des locaux loués étant toutefois déterminés sur la base des loyers réels des locaux loués. La valeur locative de marché reste appliquée aux locaux vacants. Il est précisé que, pour les besoins de l'expertise, les locaux dont la libération doit intervenir dans le délai de trois mois de la date d'expertise sont considérés comme vacants.

Les actifs sont expertisés dans leur état à la date de l'expertise.

Par exception, les actifs en cours de développement (constructions neuves et restructurations) sont évalués à leur juste valeur à terminaison, les frais restant à engager ainsi que les frais financiers étant systématiquement déduits de la valeur ainsi déterminée. Dans le cas d'une pré-commercialisation inférieure à 60 % des surfaces à la date d'expertise, un abattement complémentaire est effectué par rapport à la valeur à terminaison pour tenir compte du risque inhérent à l'activité de développement.

Les terrains à bâtir sont estimés par comparaison. Dans le cas spécifique du parc d'Orly-Rungis, qui dispose d'un potentiel de densification de 1 million de m² environ, l'expertise est réalisée sur la base d'un scénario de redéveloppement limité à 20 ans et qui porte sur la construction de 500 000 m² et la démolition de 200 000 m² d'immeubles d'activités.

Les capacités de densification des autres parcs, notamment Nanterre-Préfecture, Nanterre-Seine, Colombes et à plus long terme Paris Nord 2, ne sont pas valorisées par l'expert immobilier.

L'expertise est dite en « valeur de réalisation » lorsque les droits de mutation et les frais d'acquisition estimés par l'expert sont déduits de la valeur de marché ou en « valeur de reconstitution » dans le cas contraire.

En cas de baisse prononcée de la valeur de reconstitution d'un parc tertiaire, une analyse détaillée des *cash-flows* attendus pourrait, le cas échéant, donner lieu à une dépréciation en complément de l'amortissement.

Au 31 décembre 2013, date de la dernière expertise indépendante, comme au cours des exercices précédents, la valeur de reconstitution de chacun des parcs tertiaires du Groupe était supérieure à sa valeur nette comptable.

2.2. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les immobilisations financières sont constituées de participations dans des sociétés immobilières ayant une activité comparable à celle de la Société ainsi que dans SOCOMIE, société de prestations de services immobiliers.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les participations dans des sociétés foncières sont évaluées par référence à la valeur de marché des immeubles qu'elles exploitent, selon les mêmes principes et méthodes que pour les immeubles détenus directement par Silic.

Les créances rattachées correspondent à des comptes-courants d'associés.

2.3. CHIFFRE D'AFFAIRES ET CRÉANCES D'EXPLOITATION

Le chiffre d'affaires est constitué des loyers ainsi que de prestations diverses, notamment liées à la re-facturation aux locataires, des charges locatives, assurances et taxes.

Les loyers sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues à chaque bail. Toutefois, l'effet d'éventuelles franchises ou progressivités, s'il a un impact significatif, fait l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire.

Les créances clients exigibles font l'objet d'un examen dossier par dossier et sont, le cas échéant, provisionnées en totalité sans compensation avec les dépôts de garantie détenus.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre, soit de leur règlement avant échéance, soit d'avances sur prestations locatives excédentaires par rapport aux dépenses, sont constatés en dettes d'exploitation (Autres dettes).

2.4. TRÉSORERIE

Les disponibilités comprennent la caisse et les soldes bancaires créditeurs.

2.5. IMPÔTS

Silic est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2003.

(1) Le taux de rendement net exprime, en pourcentage, le rapport existant entre le revenu net de l'immeuble et le capital engagé pour l'acquérir, y compris frais et droits de mutation.

À ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés sous réserve de la distribution de :

- ◆ 95 % de son résultat fiscal courant ;
- ◆ 60 % de ses plus-values, dans les deux ans ⁽¹⁾.

Ses autres activités éventuelles resteraient soumises à l'IS.

2.6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provision pour risques

Les sommes comptabilisées en provision pour risques constituent la meilleure estimation des dépenses nécessaires à l'extinction des obligations de la Société.

Provision pour retraites et autres avantages accordés aux salariés

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Ils font l'objet d'une évaluation actuarielle en fin d'exercice selon la méthode dite « des unités de crédit projetées », le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 67 ans.

Les paramètres de calcul sont déterminés sur des bases historiques.

Le taux d'actualisation retenu en 2013 est de 2,34 %.

2.7. EMPRUNTS BANCAIRES, OBLIGATAIRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Les financements bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.

3. Opération de restructuration du portefeuille d'instruments de couverture

Une opération de restructuration du portefeuille d'instruments qualifiés de couvertures a eu lieu en octobre 2013. Conformément aux principes comptables décrits ci-dessus, les soultes de résiliation des contrats de couverture, d'un montant de 144 348 milliers d'euros intérêts courus inclus et 144 019 milliers d'euros hors intérêts courus, ont été comptabilisées dans les comptes au 31 décembre 2013.

Sur les 144 019 milliers d'euros :

- ◆ 143 491 milliers d'euros correspondant à des soultes de résiliation d'instruments de couverture avec conservation des dettes couvertes sous-jacentes ont été portés à l'actif du bilan dans le poste « Créances diverses ». La quote-part rapportée au résultat 2013 est de 7 351 milliers d'euros ;

L'ORNANE (Obligation à option de Remboursement en Numéraire et Actions Nouvelles ou Existantes) émise en 2010 est comptabilisée en dette obligataire pour son montant nominal.

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

Instruments dérivés : les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de Swaps, de Caps et de tunnel dont l'utilisation garantit soit un taux d'intérêts fixe, soit un taux plafond.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. En revanche, le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charge ou en produit financier de l'exercice.

Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Le traitement des instruments dérivés tel qu'il figure ci-dessus est complété comme suit afin de préciser le traitement comptable des soultes de résiliation anticipée des instruments de couverture qui a trouvé à s'appliquer pour la première fois au quatrième trimestre 2013.

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

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

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

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

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

- ◆ 528 milliers d'euros correspondant à des soultes de résiliation d'instruments de couverture sans conservation des dettes couvertes sous-jacentes ont été immédiatement comptabilisés dans le compte de résultat.

La résiliation de deux options de taux a eu un impact en charge de 80 milliers d'euros, correspondant aux soldes des primes non amorties à la date de résiliation.

Concomitamment aux résiliations, des options de taux ont été souscrites. Les primes payées ont été comptabilisées à l'actif du bilan dans le poste « Créances diverses » pour 4 045 milliers d'euros. La quote-part rapportée au résultat 2013 est de 207 milliers d'euros.

(1) Pour le calcul de l'obligation de distribution, la plus-value est calculée par rapport à la valeur retenue pour le paiement de l'impôt de sortie.

RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES « COMPTES DÉFINITIFS » DE SILIC AU 31 DÉCEMBRE 2013

(PÉRIODE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2013)

Monsieur,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Icade et en réponse à votre demande dans le cadre de l'opération de fusion absorption de Silic SA par Icade SA, nous avons effectué un audit des états comptables de Silic SA, constitués d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une note explicative, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013 (ci-après « les Comptes définitifs »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes définitifs ont été établis sous la responsabilité de la Direction et ont fait l'objet d'un arrêté par le Conseil d'Administration en date du 19 février 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces Comptes définitifs.

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

À notre avis, les Comptes définitifs ont été établis conformément aux principes comptables tels qu'ils sont décrits dans les notes 1 et 2 de la note explicative.

Sans remettre en cause notre opinion, nous attirons votre attention :

- ◆ sur la note 2.1 « Principes, règles et Méthodes Comptables » de la note explicative aux Comptes définitifs, qui indique que le patrimoine immobilier de la Société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes ;
- ◆ sur la note 3 de l'annexe qui expose l'incidence dans les Comptes définitifs du traitement comptable appliqué à la restructuration du portefeuille d'instruments dérivés de couverture ayant eu lieu en octobre 2013 ;
- ◆ sur le fait que ces Comptes définitifs ont été établis dans le contexte de l'opération de fusion absorption de Silic SA par Icade SA et en conséquence, ne constituent pas des comptes complets au regard des règles et principes comptables français puisqu'ils n'incluent pas l'intégralité des notes annexes aux états financiers prévues par ce référentiel.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé, ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis à vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 19 février 2014

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

Pricewaterhousecoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



CHAPITRE 5

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce

1. Gouvernement d'entreprise.....	156	2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	170
1.1. Référence au Code AFEP-MEDEF.....	156	2.1. Le cadre de contrôle.....	170
1.2. Fonctionnement du conseil d'administration.....	157	2.2. Les objectifs du contrôle interne.....	170
1.3. Fonctionnement des comités du conseil d'administration.....	162	2.3. Les acteurs du contrôle interne.....	170
1.4. Mode de gouvernance de Silic avant fusion.....	165	2.4. L'approche générale des risques.....	171
1.5. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général.....	165	2.5. L'organisation, le pilotage et la surveillance du dispositif de contrôle interne.....	172
1.6. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale d'Icade et de Silic.....	166	2.6. L'environnement et les procédures de contrôle de l'information comptable et financière.....	174
1.7. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux d'Icade.....	166	2.7. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit.....	175
1.8. Principes et règles de détermination des rémunérations des mandataires sociaux de Silic.....	169	3. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade..	177
1.9. Publication des informations prévues par l'article L. 224-100-3 du Code de commerce.....	169		

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration d'Icade (le **Président**) rend compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Icade (**Icade** ou la **Société**).

Le présent rapport couvre la période écoulée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2013. Il a été établi au terme d'un travail mené par le Président avec l'appui de la direction. Pour l'élaboration du présent rapport, le Président a notamment consulté, parmi les comités de management, le comité exécutif. Le rapport a ensuite été soumis au comité d'audit, des risques et du développement durable pour avis.

Par ailleurs, il a été approuvé par le conseil d'administration en date du 19 février 2014.

Le présent rapport tient compte de l'opération d'intégration de la société Silic au sein du groupe Icade au cours de l'exercice 2013 avant sa fusion-absorption par Icade décidée par l'assemblée générale extraordinaire de chacune de ces deux sociétés le 27 décembre 2013, avec effet différé au 31 décembre 2013 à minuit (ces opérations étant décrites plus précisément au chapitre 1 point 2.4.3.).

Aussi pour une complète information de l'actionnaire et du lecteur, le Président a souhaité, en tant que de besoin, que le présent rapport décrive la gouvernance et les procédures de contrôle interne d'Icade et de Silic au cours de l'exercice 2013.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site internet de la Société (consultable à l'adresse : <http://www.icable.fr/fo/fr/content/article/icable-emgp-gouvernance.do>).

1. Gouvernement d'entreprise

1.1. RÉFÉRENCE AU CODE AFEP-MEDEF

Icade se réfère au « Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » publié par l'Association Française des Entreprises Privées (**AFEP**) et le Mouvement des Entreprises de France (**MEDEF**) de décembre 2008 mis à jour en juin 2013 (le **Code de référence**), disponible sur le site : <http://www.medef.fr>.

Silic s'y référerait également jusqu'à son absorption par Icade, le 31 décembre 2013 à minuit.

À ce jour, Icade applique l'ensemble des recommandations du Code de référence à l'exception des recommandations ci-dessous pour les raisons suivantes :

Disposition écartée

Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs (article 12 alinéa 2 du Code de référence : « *l'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs* »).

Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance (article 20.2.3, alinéa 3 du Code de référence : « *l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux de la **totalité** des options et l'acquisition des actions doivent être liées à des conditions de performance* »)

Justification

Compte tenu des dates d'expiration des différents mandats d'administrateurs en cours, le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs de la Société intervient de fait et n'a pas eu besoin d'être formellement organisé, notamment dans les statuts de la Société.

La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance. Cependant, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées à l'avenir.

Par conséquent, la conformité de la Société aux dispositions du Code de référence peut se résumer comme suit :

N°	Recommandation	Conformité à la recommandation
1.	Hors-bilan et risques de l'entreprise (recommandation n° 2.2)	Oui
2.	Information sur l'option retenue entre dissociation ou non des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général (recommandation n° 3.2)	Oui
3.	Conseil d'administration et stratégie (recommandation n° 4)	Oui
4.	Conseil d'administration et assemblée générale des actionnaires (recommandation n° 5.2)	Oui
5.	Administrateurs indépendants (recommandation n° 8)	Oui
6.	Évaluation du conseil d'administration (recommandation n° 9)	Oui
7.	Séances du conseil et réunions des comités (recommandation n° 10)	Oui
8.	Accès à l'information des administrateurs (recommandation n° 11)	Oui
9.	Durée des fonctions des administrateurs (recommandation n° 12)	Oui À l'exception du renouvellement échelonné des administrateurs (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
10.	Comités du conseil (recommandation n° 13)	Oui
11.	Comité des comptes (recommandation n° 14)	Oui
12.	Comité de sélection ou des nominations (recommandation n° 15)	Oui
13.	Comité des rémunérations (recommandation n° 16)	Oui
14.	Déontologie de l'administrateur (recommandation n° 17)	Oui
15.	Rémunération des administrateurs (recommandation n° 18)	Oui
16.	Cessation du contrat de travail en cas de mandat social (recommandation n° 19)	Oui
17.	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 20)	Oui
17.1	Partie Fixe de la rémunération (recommandation n° 20.2.1)	Oui
17.2	Partie variable de la rémunération (recommandation n° 20.2.2)	Oui
17.3	Stock-options et actions de performance (recommandation n° 20.2.3)	Non (cf. point 1.1 ci-dessus)
17.4	Indemnités de départ (recommandation n° 20.2.4)	Oui
17.5	Régimes de retraite supplémentaires (recommandation n° 20.2.5)	N/A
18.	Information sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 21)	Oui
18.1	Information permanente (recommandation n° 21.1)	Oui
18.2	Information annuelle (recommandation n° 21.2)	Oui

1.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.2.1. Missions et prérogatives

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Le conseil d'administration a opté, dans le cadre de l'exercice de la direction générale, pour l'unicité des fonctions de Président et de directeur général.

Le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de

chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011 et du 22 juin 2012.

1.2.2. Composition du conseil d'administration

1.2.2.1. Composition du conseil d'administration d'Icade

Le conseil d'administration peut comprendre entre 3 (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de 4 ans renouvelable. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Au 19 février 2014, le conseil d'administration d'Icade est composé de 14 membres dont 4 femmes et 5 administrateurs indépendants (soit 35,7%) des administrateurs dont 2 femmes) : Cécile Daubignard, Benoît Faure-Jarrosson, Marie-Christine Lambert, Benoît Maes et Olivier de Poulpiquet.

Le taux de féminisation du conseil est actuellement de 28,6 % et conforme aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle (20 % en 2014 et 40 % en 2017).

La durée moyenne du mandat des administrateurs de la Société est de 4,2 ans ; leur âge moyen est 52,7 ans et ils sont tous de nationalité française.

Au 31 décembre 2013, la liste nominative des administrateurs est la suivante :

- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Maurice Sissoko, 47 ans, de nationalité française et directeur général d'Informatique CDC – renouvelée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Christian Bouvier, 75 ans et de nationalité française – renouvelé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Cécile Daubignard, 49 ans, de nationalité française et directeur stratégie groupe et fusions-acquisitions de Groupama – nommée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Jean-Paul Faugère, 57 ans, de nationalité française et Président du conseil d'administration de CNP Assurances – nommé le 20 décembre 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Benoît Faure-Jarrosson, 50 ans, de nationalité française et est Responsable du groupe sectoriel immobilier de la Société française des analystes financiers (SFAF) et Président du comité des indices IPD France – renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Nathalie Gilly, 48 ans, de nationalité française et directrice des services bancaires de la Caisse des Dépôts – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Thomas Francis Gleeson, 60 ans, de nationalité irlandaise et Président de Paris North Real Estate Fund Limited – renouvelé le 12 avril 2013, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- ◆ Serge Grzybowski, 55 ans, de nationalité française et Président-directeur général d'Icade – renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, 60 ans, de nationalité française et directeur du contrôle de gestion groupe de France Télécom/Orange – renouvelée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Benoît Maes, 56 ans, de nationalité française et directeur financier groupe de Groupama – nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Olivier Mareuse, 50 ans, de nationalité française et directeur financier du groupe Caisse des Dépôts – nommé le 31 mai 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Olivier de Poulpiquet de Brescanvel, 48 ans, de nationalité française et *Co-Chief Officer* et *Co-Chief Investment Officer* de Morgan Stanley Real Estate Investing à Singapour – nommé le 22 juin 2012 jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;

- ◆ Alain Quinet, 52 ans, de nationalité française et directeur général délégué de Réseau Ferré de France – renouvelé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Céline Scemama, 42 ans, de nationalité française et Responsable du portefeuille Immobilier, capital investissements et Participations financières au sein de la Caisse des Dépôts – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Franck Silvent, 41 ans, de nationalité française et directeur du pôle Finances, Stratégie, Filiales et International de la Caisse des Dépôts – nommé le 12 avril 2013, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les autres mandats exercés par les administrateurs sont décrits dans la section relative à l'administration et la direction de la Société dans le document de référence 2013 de la Société. Aucun administrateur n'exerce un nombre de mandat supérieur au nombre de mandat fixé par la Loi ou le Code de référence.

Au cours de l'exercice 2013, la composition du conseil d'administration d'Icade a été modifiée comme suit :

- ◆ le mandat d'administrateur de Thomas Francis Gleeson est arrivé à échéance le 12 avril 2013 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 12 avril 2013 a renouvelé le mandat d'administrateur de Thomas Francis Gleeson, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2017 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 12 avril 2013 a ratifié la cooptation d'Olivier de Poulpiquet comme nouvel administrateur, en remplacement d'Alfonso Munk, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2014 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 12 avril 2013 a ratifié la cooptation de Jean-Paul Faugère comme nouvel administrateur, en remplacement d'Edward Arkwright, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ le conseil d'administration du 12 avril 2013 a pris acte de la démission de Sabine Schimel de son mandat d'administrateur, en date du 14 mars 2013, avec effet au 12 avril 2013 ;
- ◆ le conseil d'administration du 12 avril 2013 a coopté, en remplacement de Sabine Schimel, Franck Silvent en qualité administrateur, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2014 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ◆ le conseil d'administration du 12 avril 2013 a pris acte de la désignation le 10 avril 2013 par la Caisse des Dépôts, administrateur d'Icade, de Julien Goubault comme représentant permanent en remplacement d'Antoine Gosset-Grainville. Par courrier du 1^{er} août 2013 et avec effet au 2 septembre 2013, la Caisse des Dépôts, administrateur d'Icade, a nommé Maurice Sissoko représentant permanent, en remplacement de Julien Goubault.

Le conseil d'administration du 19 février 2014 a pris acte de la démission de Thomas Francis Gleeson de son mandat d'administrateur, en date du 15 janvier 2014 et avec effet au 17 janvier 2014.

1.2.2.2. Composition du conseil d'administration de Silic au 31 décembre 2013

Le conseil d'administration pouvait comprendre entre 3 (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs étaient nommés pour un mandat de 4 ans renouvelable. Nul ne pouvait être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination avait pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Au 31 décembre 2013, le conseil d'administration de Silic était composé de 6 membres dont 2 femmes et 2 administrateurs indépendants (soit 33,33 % des administrateurs) : Francis Berthomier et Alec Jonathan Emmott.

Le taux de féminisation du conseil (33,3 %) était conforme aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle (20 % en 2014 et 40 % en 2017).

La durée moyenne du mandat des administrateurs de Silic était de 17, 2 mois ; leur âge moyen est 49,7 ans et 16,7 % d'entre eux étaient de nationalité étrangère.

Au 31 décembre 2013, la liste nominative des administrateurs était la suivante :

- ◆ Francis Berthomier, administrateur indépendant – nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Alec Jonathan Emmott, administrateur indépendant – nommé le 27 novembre 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Julien Goubault – nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Serge Grzybowski – nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Nathalie Palladitcheff – nommée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Sabine Schimel, Président-directeur général de Silic – nommée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Au cours de l'exercice 2013, la composition du conseil d'administration de Silic a été modifiée comme suit :

- ◆ CCPMA Prévoyance, représentée par François Gin, a remis sa démission de son mandat d'administrateur le 19 juillet 2013. Le conseil d'administration de Silic en a pris acte le 24 juillet 2013 ;
- ◆ Brigitte Sagnes Dupont a remis sa démission de son mandat d'administrateur le 19 juillet 2013. Le conseil d'administration de Silic en a pris acte le 24 juillet 2013 ;
- ◆ Isabelle Duchatelet a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ Antoine Fayet a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ Jean-François Gauthier a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ Catherine Granger a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ Joël Prohin a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ Georges Ralli a remis sa démission de son mandat d'administrateur lors du conseil d'administration du 24 juillet 2013 ;
- ◆ l'assemblée générale des actionnaires de Silic en date du 5 septembre 2013 a révoqué SMAVIE-BTP, représentée par Monsieur Hubert RODARIE, de son mandat d'administrateur.

1.2.3. Administrateurs indépendants

Lors de sa réunion du 19 février 2014, le conseil d'administration d'Icade a :

- (i) sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, qualifié d'administrateurs indépendants Cécile Daubignard, Benoît Faure-Jarrosson, Marie-Christine Lambert, Benoît Maes et Olivier de Poulpique ;
 - (ii) examiné au cas par cas la qualité d'administrateur indépendant de ces six administrateurs et a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de déclarer indépendants ces cinq administrateurs dans la mesure où chacun d'entre eux satisfait l'ensemble des critères retenus par le Code de référence pour définir l'indépendance des administrateurs, à savoir :
 - a) ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes,
 - b) ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
 - c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.
- Le caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe s'entend :
- d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
 - e) ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes,
 - f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel il aura dépassé la durée de douze ans,
 - g) ne pas être ou ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères ci-dessus est cependant indépendant.

Aucun administrateur indépendant d'Icade n'entretient de relations d'affaires avec la Société.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé, sur un total de 14 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (35,7 %), respecte la recommandation visée à l'article 9.2 du Code de référence.

1.2.4. Convocation et préparation des réunions du conseil d'administration

Les statuts en vigueur de la Société prévoient que les convocations du conseil d'administration sont faites par son Président au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits. Ce délai peut être réduit si trois administrateurs, dont le Président, ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à le mettre en mesure d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie de la Société, entre les séances du conseil d'administration, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence du Président.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

En cas de conflit d'intérêts d'un ou de plusieurs administrateurs sur un sujet soumis à délibération du conseil d'administration, il est demandé à

ce(s) dernier(s) de ne pas prendre part aux débats et de ne pas participer au vote. Cette règle a été appliquée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013, notamment dans le cadre de l'opération de rapprochement avec Silic et de deux projets de promotion immobilière, l'un à Lyon et l'autre à Paris 13^e.

1.2.5. Fréquence des réunions du conseil d'administration

1.2.5.1. Fréquence des réunions du conseil d'administration d'Icade

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni 9 fois au cours de l'exercice 2013 auquel s'ajoute une réunion des administrateurs hors la présence du Président. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 83 % et de 83,9 % en incluant la réunion des administrateurs.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2013 :

Administrateurs	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville, Julien Goubault puis Maurice Sissoko	9	10	90 %
Christian Bouvier	10	10	100 %
Cécile Daubignard	9	10	90 %
Jean-Paul Faugère	8	10	80 %
Benoît Faure-Jarrosion	10	10	100 %
Nathalie Gilly	8	10	80 %
Thomas Francis Gleeson	10	10	100 %
Marie-Christine Lambert	9	10	90 %
Serge Grzybowski	9	9	100 % (*)
Benoît Maes	6	10	60 %
Olivier Mareuse	8	10	80 %
Olivier de Poulpiquet	8	10	80 %
Alain Quinet	6	10	60 %
Céline Scemama	7	10	70 %
Sabine Schimel	2	2	100 %
Franck Silvent depuis le 12 avril 2013	5	7	71 %

(*) La réunion des administrateurs du 12 avril 2013 n'est pas prise en compte car elle s'est tenue hors la présence du Président.

1.2.5.2. Fréquence des réunions du conseil d'administration de Silic

Le conseil d'administration de Silic s'est réuni 9 fois au cours de l'exercice 2013. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 95,9 %.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2013 :

Administrateurs	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
CCPMA Prévoyance, représentée par François Gin	4	4	100 %
SMA Vie BTP, représentée par Hubert Rodarie	4	5	80 %
Francis Berthomier	9	9	100 %
Isabelle Duchatelet	5	5	100 %
Alec Jonathan Emmott	9	9	100 %
Antoine Fayet	4	5	80 %
Jean-François Gauthier	5	5	100 %
Julien Goubault	9	9	100 %
Catherine Granger	4	5	80 %
Serge Grzybowski	9	9	100 %
Nathalie Palladitcheff	9	9	100 %
Joël Prohin	5	5	100 %
Georges Ralli	5	5	100 %
Brigitte Sagnes – Dupont	3	4	75 %
Sabine Schimel	9	9	100 %

1.2.6. Missions et travaux du conseil d'administration

1.2.6.1. Missions et travaux du conseil d'administration d'Icade en 2013

Outre les points et décisions relevant légalement du conseil d'administration (arrêté des comptes et des rapports d'activité annuels et semestriels, convocation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer notamment sur les comptes du dernier exercice clos, arrêté des documents de gestion prévisionnelle, modalités de répartition des jetons de présence, autorisation annuelle à donner au Président-directeur général à l'effet de consentir des cautions, avals et garanties, projets d'investissement et de cession et stratégie du Groupe, etc.), le conseil a examiné ou adopté notamment les points suivants :

- ◆ la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour 2012 et 2013, la fixation de sa rémunération annuelle brute pour 2013 et des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2013 ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 20 février 2013, d'émettre des obligations ne donnant pas accès au capital ;
- ◆ l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 20 février 2013, d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- ◆ les budgets 2013 et 2014 et le plan à moyen terme 2014-2017 (scénario de base) ;
- ◆ la prévision d'atterrissage 2013 ;

- ◆ le suivi de grands projets ;
- ◆ le projet de rapprochement d'Icade avec Silic (en ce compris le projet de fusion-absorption de Silic par Icade) ;
- ◆ l'autorisation de prêts de la Société au bénéfice de Silic ;
- ◆ la politique financière de la Société, en ce compris la première émission obligataire à double tranche d'Icade ;
- ◆ l'activité de l'audit interne en 2013 et le programme 2014 ;
- ◆ la mise en œuvre de programme de rachat d'actions de la Société en vue du rachat de ses propres actions ;
- ◆ l'augmentation du capital d'Icade à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions Icade ;
- ◆ la proposition à l'assemblée générale annuelle de renouveler le mandat de Mazars S.A en qualité de commissaire aux comptes titulaire et de nommer Charles de Boisriou en qualité de commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Guillaume Potel, dont les mandats arrivaient à échéance ;
- ◆ le fonctionnement du conseil d'administration et l'auto-évaluation des travaux du conseil d'administration ;
- ◆ l'analyse de l'indépendance de certains administrateurs ;
- ◆ la cooptation de trois administrateurs, l'examen de la candidature de deux nouveaux administrateurs et du renouvellement d'un administrateur ;
- ◆ la modification de la composition des comités.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

1.2.6.2. Missions et travaux du conseil d'administration de Silic en 2013

Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration de Silic a notamment débattu des questions relatives :

- ◆ à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, et à la communication financière ;
- ◆ au budget 2013 et au plan pluriannuel ;
- ◆ à la stratégie de Silic, à son activité commerciale et à la mise en œuvre de son programme d'investissement ;
- ◆ à l'évaluation du patrimoine immobilier ;
- ◆ à la politique financière de Silic, en ce compris sa politique de couverture ;
- ◆ à la mise en œuvre d'un programme d'attribution gratuite d'actions à l'ensemble du personnel ;
- ◆ à la mise en œuvre du Plan d'épargne entreprise et du Fonds Silic ;
- ◆ à la gouvernance de Silic, notamment la composition du conseil et la nomination d'un nouveau directeur général (en réunissant les fonctions de Président et de directeur général) ;
- ◆ au projet de fusion-absorption de Silic par Icade.

1.2.7. Bilan de l'activité du conseil d'administration d'Icade et Silic

Le conseil d'administration d'Icade et le conseil d'administration de Silic ont mené leur activité conformément aux exigences légales et réglementaires et se sont réunis régulièrement au cours de l'exercice 2013.

Au-delà de la tenue classique et régulière des séances du conseil, le conseil d'administration d'Icade et le conseil d'administration de Silic ont été particulièrement sollicités et actifs tout au long de l'exercice 2013, eu égard notamment au projet de rapprochement d'Icade avec Silic et aux délibérations sur toutes les opérations y afférentes. Dans ce contexte, conformément aux recommandations du Code de référence, le conseil d'administration d'Icade et Silic ont eu à examiner et décider, au cours de cet exercice, d'opérations stratégiques pour Icade et Silic.

1.2.8. Évaluation des travaux du conseil d'administration

1.2.8.1. Évaluation des travaux du conseil d'administration d'Icade

Il est rappelé qu'une évaluation formalisée des travaux du conseil d'administration a été réalisée en janvier 2011, avec l'aide d'un consultant extérieur. Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 16 février 2011.

Comme en 2012, le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2013 à une auto-évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires sur la base d'un questionnaire exhaustif portant sur les thèmes suivants : organisation et fonctionnement du conseil d'administration, informations communiquées aux administrateurs, assiduité et ponctualité, conduite des réunions du conseil d'administration, relations du conseil d'administration avec les comités d'administrateurs, domaines de compétences du conseil et méthodes de travail, gestion des risques, composition du conseil d'administration et rémunérations des administrateurs, relations du conseil d'administration avec la direction générale, organisation et fonctionnement des comités et appréciation personnelle de la gouvernance et *benchmark*. Le conseil d'administration a notamment analysé les modalités de fonctionnement du conseil et de ses comités, vérifié que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution

effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 3 décembre 2013.

Il ressort de cette auto-évaluation que les administrateurs considèrent être informés de manière satisfaisante par la direction générale de la Société et estiment que la conduite des débats du conseil par le Président facilite la discussion. Ils ont émis le souhait d'avoir plus d'informations sur les comparaisons avec d'autres sociétés du secteur, le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société.

Aussi, il est envisagé d'améliorer l'information des administrateurs sur la stratégie et le suivi des décisions stratégiques, le fonctionnement interne de la Société et son environnement avec notamment la présentation d'études sectorielles et d'éléments de comparaison de marché.

1.2.8.2. Évaluation des travaux du conseil d'administration de Silic

Au vu du contexte lié au projet de rapprochement avec Icade, le conseil d'administration n'a pas procédé à une auto-évaluation en 2013.

1.3. FONCTIONNEMENT DES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.3.1. Fonctionnement des comités du conseil d'administration d'Icade

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les différents comités décrits ci-dessous.

Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Ainsi qu'expliqué ci-avant, le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011 et du 22 juin 2012. Les règlements intérieurs des comités ont été approuvés par le conseil d'administration des 4 octobre et 6 décembre 2011.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, des risques et du développement durable et dont la majorité des membres doivent être des administrateurs indépendants pour le comité des nominations et des rémunérations. Ces membres sont choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, de jetons de présence complémentaires d'un montant de 1 500 euros par séance ; le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 700 euros par séance.

1.3.1.1. Le comité stratégie et investissements

Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations stratégiques du Groupe.

Composition

Les 5 membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (Président), Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant), Jean-Paul Faugère, Christian Bouvier et Céline Scemama.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 72,5 %.

Le comité stratégie et investissements a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ divers projets de cession d'actifs (centre commercial Odysseum à Montpellier, l'immeuble La Factory à Boulogne-Billancourt et actifs en Allemagne) ;
- ◆ des opérations de promotion immobilière logements, tertiaire et de PPP ;
- ◆ le projet d'aménagement du Parc des Portes de Paris ;
- ◆ le projet de rapprochement d'Icade avec Silic ;
- ◆ la préparation du séminaire des administrateurs.

Le comité stratégie et investissements a été informé sur le suivi des grands projets (Tour EQHO, Millénaire 3 et 4, Quadrilatère Espace Océan à Saint Denis de la Réunion).

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3.1.2. Le comité d'audit, des risques et du développement durable

Pour la mise en place de son comité d'audit et la définition de ses prérogatives et missions, la Société s'est appuyée sur le rapport du groupe de travail de l'AMF en date du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect (i) des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action et (ii) des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Parmi ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

Composition

Les 3 membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarrosion (Président du comité et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Olivier Mareuse depuis le 15 octobre 2013, en remplacement de Julien Goubault, lui-même nommé par le conseil d'administration du 12 avril 2013, en remplacement de Sabine Schimel.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable comprend une majorité de membres disposant d'une expérience et d'une compétence particulière en matière financière et dans le domaine des risques. En effet, Benoît Faure-Jarrosion, son Président, est analyste financier depuis 1987. Il est notamment responsable du groupe sectoriel immobilier de la SFAF (Société française des analystes financiers), membre du comité des indices IPD France. De même, Marie-Christine Lambert, est directeur du contrôle de gestion groupe de France Télécom/Orange depuis 2008

et Olivier Mareuse, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, est depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des Dépôts.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ les projets de comptes 2012, de rapport d'activité et de rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne au titre de 2012 ; les projets de comptes consolidés 2012 et de rapport financier semestriel 2013 ;
- ◆ le programme de travail des commissaires aux comptes, le déroulement de leur mission et leur indépendance ;
- ◆ le budget 2014 : scénario de base – Stratégie et principales hypothèses ;
- ◆ le rapport sur l'activité d'audit en 2013 et le programme 2014 ;
- ◆ le reporting des risques 2012 ; l'actualisation des risques au 30 juin 2013 et un point sur le contrôle interne ;
- ◆ la valorisation des sociétés des pôles Promotion et Services et de la Tour EQHO ;
- ◆ l'analyse du rendement des fonds propres d'Icade ;
- ◆ un focus sur l'état de santé des locataires d'Icade Santé ;
- ◆ le renouvellement éventuel du mandat de Mazars S.A., commissaire aux comptes ;
- ◆ le bilan 2012 de la politique du développement durable ;
- ◆ point fiscal ;
- ◆ le rapprochement Icade/Silic et les financements intra-groupes Icade/Silic ;
- ◆ le point sur la conjoncture des marchés immobiliers ;
- ◆ la performance boursière et les recommandations des analystes financiers ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation d'émettre des obligations ;
- ◆ l'autorisation d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- ◆ le renouvellement de l'enveloppe des cautions, avals et garanties.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3.1.3. Le comité des nominations et des rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions.

Composition

Les 3 membres du comité des nominations et des rémunérations sont Franck Silvent (Président), depuis le 12 avril 2013 et en remplacement d'Antoine Gosset-Grainville, Benoît Maes (administrateur indépendant) et Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant).

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et des rémunérations d'Icade s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2012 ;
- ◆ l'orientation sur la rémunération du Président-directeur général au titre de 2013 ;
- ◆ la détermination de la part variable du Président-directeur général pour 2013 ;
- ◆ le maintien d'actions gratuites ;
- ◆ les modalités de répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2013 ;
- ◆ la nomination du Président du comité des nominations et des rémunérations ;
- ◆ l'analyse de l'indépendance des administrateurs ;
- ◆ le renouvellement du mandat d'un administrateur ;
- ◆ la cooptation d'un nouvel administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3.2. Fonctionnement des comités du conseil d'administration de Silic

Le conseil d'administration de Silic a mis en place trois comités spécialisés, tous régis par le règlement intérieur du conseil qui ont cessé leur mission le 31 décembre 2013 avec l'absorption de Silic :

- ◆ le comité d'audit, des comptes et des risques ;
- ◆ le comité des rémunérations et des nominations ;
- ◆ le comité d'investissement.

Les règles étaient fixées de la façon suivante :

Chaque comité a un rôle d'étude, d'analyse, de recommandation et de proposition – sur la base de projets préparés par la direction générale – de certaines délibérations du conseil relevant de sa compétence, ainsi que d'étude des sujets et/ou projets que le conseil ou son Président renvoie à son examen. Ils ont un rôle consultatif et agissent sous l'autorité du conseil d'administration à qui ils rendent compte.

Le conseil fixe la composition et les attributions de chaque comité. Il peut décider à tout moment de modifier la composition des comités. Il désigne au sein de chaque comité un Président. Chaque comité se réunit sur convocation de son Président et définit la fréquence de ses réunions.

Le Président de chaque comité établit l'ordre du jour des réunions et dirige les débats. Pour délibérer valablement, la moitié au moins des membres du comité doit être présente. Les membres des comités ne peuvent pas se faire représenter. Un des membres du comité en assure le secrétariat.

Un compte-rendu écrit de chaque réunion est établi. Ce procès-verbal est communiqué aux membres du comité considéré et aux autres membres du conseil. Le Président du comité ou l'un de ses membres rend compte des travaux du comité à la plus proche séance du conseil. Chaque comité peut décider d'inviter à ses réunions, en tant que de besoin, toute personne de son choix.

1.3.2.1. Le comité d'audit, des comptes et des risques

Concernant ce comité spécialisé, Silic s'est référé au « rapport sur le comité d'audit » du 22 juillet 2010, réalisé par le groupe de travail de l'AMF présidé par Monsieur Poupart Lafarge.

En respect avec la loi et en application des recommandations du Code AFEP-MEDEF, ce comité était composé d'au moins deux-tiers d'Administrateurs indépendants et ne comprenait aucun dirigeant mandataire social. En outre, conformément aux dispositions légales, l'un au moins de ses membres indépendants devait présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

Missions

Le comité a exercé les missions relatives :

- ◆ au processus d'élaboration de l'information financière ;
- ◆ à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- ◆ au contrôle légal des comptes par les commissaires aux comptes ;
- ◆ à l'indépendance des commissaires aux comptes.

Dans le cadre de cette dernière mission, le comité a piloté la procédure de sélection des commissaires aux comptes et émis une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation.

Par ailleurs, le comité a procédé à l'examen de la pertinence et de la permanence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux de l'entreprise.

S'agissant de l'audit interne et du contrôle des risques, le comité a examiné les risques et engagements hors-bilan ayant une traduction comptable et une influence significative sur les comptes, entendu le responsable de l'audit interne, donné son avis sur l'organisation de son service et a été informé de son programme de travail. Il a été destinataire des rapports d'audit interne ou d'une synthèse périodique de ces rapports.

Composition

Au 31 décembre 2013, les membres de ce comité étaient :

- ◆ Francis Berthomier, administrateur indépendant compétent au sens de l'article L. 823-19 du Code de commerce et Président du comité d'audit, des comptes et des risques ;
- ◆ Alec Emmott, administrateur indépendant ;
- ◆ Nathalie Palladitcheff, administrateur.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité s'est réuni 4 fois en 2013 et le taux de participation s'est élevé à 100 %.

Outre l'examen des projets d'arrêtés des comptes annuels et semestriels, et du texte du rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne, ses travaux ont plus particulièrement été consacrés à l'expertise du patrimoine au 31 décembre 2012 et au 30 juin 2013 ainsi qu'au point relatif à la structure financière, aux couvertures financières et aux sources de financement de Silic.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3.2.2. Le comité des rémunérations et des nominations

Le comité des rémunérations et des nominations, composé exclusivement de membres du conseil, devait comprendre au moins 50 % de membres indépendants au sens du Code de référence.

En l'occurrence, il était composé au 31 décembre 2013 de 3 membres du conseil d'administration :

- ◆ Alec Emmott, administrateur indépendant et Président du comité des nominations et des rémunérations ;
- ◆ Francis Berthomier, administrateur indépendant ;
- ◆ Serge Grzybowski, administrateur.

Les dirigeants mandataires sociaux n'en étaient pas membres, conformément au Code de référence en matière de gouvernement d'entreprise.

Il s'est réuni à 2 reprises en 2013 et le taux de participation a été de 100 %.

Il a notamment pu traiter des questions suivantes :

- ◆ projet de nomination du nouveau directeur général ;
- ◆ propositions sur la sélection des nouveaux membres du conseil et des membres des comités ;
- ◆ examen de l'indépendance des membres du conseil et des candidats à un poste de membre du conseil ou d'un comité ;
- ◆ formulation de recommandations relatives au plan d'attribution d'actions gratuites au personnel de Silic ;
- ◆ formulation de recommandations relatives à la rémunération du Président et du directeur général ainsi qu'à la répartition des jetons de présence entre les administrateurs.

Ces recommandations ont porté sur l'ensemble des éléments de rémunération : la partie fixe avantages en nature inclus, la partie variable, les éventuelles indemnités de départ, les régimes de retraites supplémentaires et les attributions d'options de souscription, d'options d'achat ou encore d'actions gratuites, que ces éléments soient versés, attribués ou pris en charge par Silic ou une société qu'elle contrôle.

Il a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.3.2.3. Le comité d'investissement

Ce comité composé exclusivement de membres du conseil, devait comprendre au moins un tiers de membres indépendants.

Au 31 décembre 2013, ce comité comprenait 4 membres :

- ◆ Serge Grzybowski, administrateur et Président du comité d'investissement ;
- ◆ Alec Emmott, administrateur indépendant ;
- ◆ Sabine Schimel, Président-directeur général ;
- ◆ Julien Goubault, administrateur.

Ce comité a été chargé d'examiner :

- ◆ les dossiers d'investissements et de cessions supérieurs à 50 millions d'euros, droits inclus ;
- ◆ les projets immobiliers qui, de par la spécificité de leur nature (taille, situation géographique, etc.), méritent un examen particulier.

Il ne s'est pas réuni en 2013.

1.4. MODE DE GOUVERNANCE DE SILIC AVANT FUSION

Le conseil d'administration du 10 septembre 2002 s'était prononcé sur le mode d'exercice de la direction générale de Silic, en choisissant de cumuler les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général. Celui-ci était assisté d'un directeur général délégué non-administrateur, nommé par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 9 février 2010 avait décidé de dissocier à compter du 10 février 2010 les fonctions de Président du conseil et de directeur général en confiant :

- ◆ à François Netter, la présidence du conseil d'administration ;
- ◆ à Philippe Lemoine, la direction générale de Silic pour assurer ainsi la continuité de la responsabilité opérationnelle de la Société.

Le conseil d'administration du 22 juin 2012 avait décidé de nommer Sabine Schimel en qualité de Président du conseil en remplacement de François Netter, dont le mandat d'administrateur était arrivé à son terme.

Le conseil d'administration du 5 septembre 2013 a constaté, en application de l'article L. 225-54 du Code de commerce, l'arrivée du terme légal du mandat de Philippe Lemoine de directeur général de Silic avec effet au 7 septembre 2013.

Le conseil d'administration a décidé de nommer Sabine Schimel en qualité de directeur général avec effet au 7 septembre 2013. Il a constaté que Sabine Schimel serait à la fois Président du conseil et directeur général de Silic, alors même que les fonctions de Président du conseil et de directeur général étaient dissociées conformément à la décision du conseil d'administration du 9 février 2010.

Compte tenu :

- (i) de la nouvelle structure actionnariale de Silic ;
- (ii) de la nouvelle composition resserrée du conseil d'administration ; et
- (iii) du projet de fusion entre Icade et Silic,

le conseil d'administration a décidé de procéder à la réunification des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général de Silic avec effet au 7 septembre 2013, la réunification des fonctions simplifiant l'administration et la prise de décision au sein de la Société.

1.5. LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

1.5.1. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général d'Icade

Les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général d'Icade ne sont pas dissociées.

Il n'a pas été procédé à la nomination d'un directeur général délégué.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 12 avril 2013. Ainsi, le conseil d'administration du 12 avril 2013 a donné tous pouvoirs au directeur général, dans la limite maximum de 2,5 % du capital de la Société et d'un prix maximum d'achat par action de 100 euros, hors frais d'acquisition, à l'effet de négocier et signer le cas échéant un nouveau contrat de liquidité, passer tous ordres en Bourse ou hors marché et affecter les actions acquises aux différents objectifs de ce programme.

1.5.2. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général de Silic

Aucune limitation spécifique n'a été apportée par le conseil d'administration aux pouvoirs du directeur général, à l'exception de ceux relatifs :

- ◆ aux investissements ou cessions d'un montant supérieur à 50 millions d'euros ;
- ◆ aux opérations sur capital représentant plus de 1 % du nombre d'actions ;
- ◆ qui sont soumis à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Il en est de même de toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de l'entreprise.

1.6. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'ICADE ET DE SILIC

Les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société et aux articles 22 et suivants des statuts de Silic.

1.7. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX D'ICADE

Les actions engagées ont permis et permettront pour le futur d'être en pleine conformité avec les règles et les principes conformément à la loi.

1.7.1. Dispositions générales

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission de formuler au conseil d'administration des propositions quant à la rémunération du Président-directeur général (montant des rémunérations fixes et modalités de rémunérations variables le cas échéant, régime de retraite et de prévoyance, avantages en nature et droits pécuniaires divers ainsi que conditions financières de cessation de son mandat) et des dirigeants exerçant un mandat social ainsi que le mode de répartition des jetons de présence votés par l'assemblée générale de la Société. Il a également pour mission de formuler des propositions en matière d'octroi d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Le Président du comité communique au conseil d'administration l'avis du comité des nominations et des rémunérations.

Le conseil d'administration définit les éléments d'analyse qu'il souhaite se voir présenter par le comité des nominations et des rémunérations à l'appui de ses recommandations.

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants sociaux, le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations doivent prendre en compte les principes suivants, conformément aux recommandations du Code de référence :

- ◆ exhaustivité : la détermination d'une rémunération doit être exhaustive (partie fixe, partie variable, stock-options, actions de performance, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération) ;
- ◆ équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de la Société ;
- ◆ benchmark : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial ;
- ◆ cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et celle des salariés de l'entreprise ;
- ◆ lisibilité des règles : les règles doivent être simples, stables et transparentes : les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération, ou le cas échéant pour l'attribution d'options ou d'actions de performance, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et autant que possible pérennes ;
- ◆ mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions de performance doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général d'Icade, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

1.7.2. Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés, en fonction de leur assiduité aux séances du conseil, par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le conseil d'administration, après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Les membres des comités bénéficient de jetons de présence complémentaires déterminés par le conseil d'administration et versés en fonction de leur assiduité aux séances du comité auquel ils appartiennent.

Au titre de l'exercice 2013, l'enveloppe annuelle des jetons de présence fixée par l'assemblée générale annuelle aux membres du conseil a été de 250 000 euros. Sur cette somme, le montant des jetons de présence alloués a été de 193 600 euros, après renonciation de 4 administrateurs dont le Président-directeur général.

Compte tenu de l'existence de trois comités spécialisés et de l'attention portée par les actionnaires au fonctionnement des organes sociaux – et notamment de la participation effective aux séances du conseil – le conseil a décidé de répartir ces 193 600 euros de la manière suivante :

- ◆ pour le conseil d'administration : 138 000 euros ;
- ◆ pour le comité stratégie et investissements : 30 000 euros ;

- ◆ pour le comité d'audit, des risques et du développement durable : 18 800 euros ;
- ◆ pour le comité des nominations et des rémunérations : 6 800 euros.

La répartition des jetons de présence est détaillée au chapitre 8 au point 9.2.2. Rémunération individuelle et détaillée des mandataires sociaux.

1.7.3. Intéressement des dirigeants

Options de souscription d'actions

Au cours de la période 2007/2011, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, trois plans d'options de souscription d'actions.

Un premier plan 1-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 30 novembre 2007, c'est-à-dire antérieurement à la publication, en octobre 2008, des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 40 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 60 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (cours de Bourse et résultat net part du Groupe). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance étaient partiellement satisfaites, seules 77,5 % des options attribuées sont exerçables.

Un second plan 1.2-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 24 juillet 2008, c'est-à-dire lui aussi antérieurement à la publication des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 80 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 20 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance n'ont pas été satisfaites, seules 80 % des options attribuées sont exerçables.

Un troisième plan 1-2011 a été arrêté par le conseil d'administration le 16 février 2011. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 35 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 65 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (32,5 % sur la sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France et 32,5 % à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de *cash-flow*). Les recommandations du Code de référence relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ont été partiellement respectées dans la mesure où la majorité, mais non la totalité, des options attribuées au dirigeant mandataire social ont été soumises à des conditions de performance.

À ce jour le Président-directeur général a des options de souscription d'actions qui ne sont pas dans la monnaie.

Actions gratuites

Concomitamment au plan d'options 1-2011, le conseil d'administration du 16 février 2011 a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du

personnel du Groupe. Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 10 actions par collaborateur mais ne prévoit pas de condition de performance. Les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination ont cependant renoncé à leurs droits à attribution.

Le 16 février 2012, le conseil d'administration de la Société a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe (plan 1-2012), y compris le Président-directeur général.

Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance.

Concomitamment, il a été arrêté lors de la même réunion du conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, un plan d'actions gratuites (plan 2-2012) pour les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination. Ce plan subordonne l'acquisition de la totalité des actions gratuites attribuées à des conditions de performance (*cash-flow* net courant).

Ce dernier plan est donc conforme au Code de référence.

Afin que les attributions d'options et d'actions gratuites au dirigeant mandataire social soient, à l'avenir, pleinement conformes au Code de référence et à la recommandation AMF n° 2012-02, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées dans le futur. Cette proposition a été approuvée à l'unanimité par le conseil d'administration de la Société.

Par ailleurs et concernant l'obligation de conservation de ses actions par le Président (en application de l'article 23.2.1. du Code de gouvernance AFEP-MEDEF), le plan prévoit que le conseil d'administration fixera et révisera périodiquement, notamment à la lumière de leurs situations personnelles, le nombre d'actions gratuites que les dirigeants mandataires sociaux seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la fin de leurs fonctions. À ce jour les actions gratuites dont une partie ont été créées mais ne sont pas cessibles (en période de conservation). En conséquence, le conseil d'administration statuera sur le nombre d'actions à conserver au nominatif, à la fin de la période de conservation.

Par ailleurs, le transfert de propriété des actions gratuites est conditionné à l'acquisition préalable sur le marché, par le bénéficiaire concerné, d'une quantité supplémentaire d'actions de la Société représentant 10 % du nombre d'actions gratuites définitivement attribuées gratuitement.

Valorisation des actions gratuites et des options de souscription

La valorisation des actions gratuites et des options de souscription est effectuée par un actuair e selon la méthode retenue pour les comptes consolidés dans le cadre de la clôture annuelle. L'actuaire utilise les perspectives financières d'atteinte du CFNC pour calculer la valeur des options/actions. La méthodologie prend en compte le calcul des conditions de performance déterminées avec le calcul de la valeur unitaire après turnover et la probabilité de réalisation des différentes conditions.

Ces informations de valorisation détaillées ci-dessous sont envoyées aux services financiers dans le cadre de la clôture annuelle :

Nom du Dirigeant mandataire social	Type de plan N° et date du plan	Nombre d'option ou d'actions attribuées	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (extrait valorisation actuarielle au 31/12/2013)	Date d'ouverture (options) ou date d'acquisition (actions)	Conditions de performance
GRZYBOWSKI Serge	Stock option plan 1-2011	40 000	786 930 €	04/03/15	65 % du total des options attribuées sont conditionnées selon l'évolution du cours IEIF (50 %) et l'atteinte du <i>cash-flow</i> net courant (50 %)
	Plan Action gratuite Plan 1-2012 2 mars 2012"	15	824 €	02/03/14	Aucune condition (plan démocratique)
	Plan Action gratuite Plan 2-2012 2 mars 2012"	5 984	307 996 €	02/03/14	100 % des actions sont soumises à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de <i>cash-flow</i> net courant

Instruments de couverture

À la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture de risque concernant les options de souscription d'actions et/ou les actions gratuites n'a été mis en place.

1.7.4. Rémunération du Président-directeur général

Les mandats exercés en 2013 par Serge Grzybowski, autres que celui de Président-directeur général de la Société, sont les mandats de Président du *France Green Building Council*, une association nationale et de vice-Président du conseil d'administration de l'*European Public Real Estate Association*, pour lesquels il ne reçoit aucune rémunération. Le mandat de *France Green Building Council* a pris fin le 10 juillet 2013 et celui de l'EPRA a pris effet à compter du 4 septembre 2013. Aussi, l'information fournie sur sa rémunération porte sur toutes les sommes versées en lien avec tous les mandats qu'il exerce dans le Groupe.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 20 février 2013 a fixé la part variable du Président-directeur général au titre de l'exercice 2012 à 184 400 euros, sur la base d'objectifs précis et préétablis.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 20 février 2013, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, a décidé de fixer la rémunération annuelle brute de Serge Grzybowski pour 2013 à 450 000 euros⁽¹⁾ au titre de ces fonctions, soit un maintien de sa rémunération fixe à 400 000 euros et une part variable à 50 000 euros maximum.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 24 juillet 2013 a fixé les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Président-directeur général d'Icade pour 2013, comprenant des objectifs financiers et un objectif qualitatif et dont le montant maximum est fixé à 50 000 euros.

La part de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 60 % de l'enjeu total de la prime, soit 30 000 euros (7,5 % de la rémunération de base). Ces objectifs sont la rentabilité du groupe Icade en 2013 : EBO/CA (30 % de la part variable) et l'évolution du *cash-flow* net courant du groupe Icade (30 % de la part variable) selon les niveaux d'atteintes déterminés.

L'objectif qualitatif concerne l'opération Silic (40 % de la part variable, soit 20 000 euros). L'objectif est de mener à bien l'opération de rapprochement

avec Silic, notamment sur le plan opérationnel et managérial, en lien étroit avec la Caisse des Dépôts et dans le respect des termes approuvés en conseil d'administration.

Le versement de cette part variable est différé en 2014 au jour du constat par le conseil de l'atteinte des objectifs fixés.

1.7.5. Indemnité de rupture du Président-directeur général

Le conseil d'administration réuni le 7 avril 2011 a décidé d'allouer au Président-directeur général une indemnité en cas de rupture de son mandat de Président-directeur général.

Conformément aux recommandations du Code de référence, cette indemnité de rupture ne sera allouée au Président-directeur général par le conseil d'administration qu'en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le **Départ Forcé**), dans les conditions décrites ci-après :

a. Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le Président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé.

b. Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après.

En cas de Départ Forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le **RNPG** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- le **Dernier RNPG** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;

(1) Suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse des Dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public.

- le **RNPG de la Période de Référence** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

1.7.6. Autres avantages

Serge Grzybowski bénéficie par ailleurs, en sa qualité de Président-directeur général d'Icade :

- (i) d'un véhicule de fonction, attribué selon les règles définies au sein d'Icade ; et
- (ii) d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux souscrit par Icade, auprès de l'Association GSC, avec une durée d'indemnisation de 24 mois.

La cotisation due est prise en charge en totalité par Icade. La cotisation payée par l'entreprise est considérée comme un supplément de rémunération (article 82 du CGI) et comme tel assujetti à l'impôt et aux charges sociales.

Le Président-directeur général est soumis au régime de retraite obligatoire par répartition composé du régime de retraite général de la sécurité sociale ainsi que du régime complémentaire de retraite ARCO et AGIRC. Le Président-directeur général ne dispose pas d'autres régimes de retraite supplémentaire.

Le Président-directeur général ne perçoit pas de jetons de présence de la Société.

1.7.7. Rémunération au titre de missions particulières

Il peut également être alloué, par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à des administrateurs, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables.

Au titre de cet exercice, aucun administrateur non dirigeant n'a reçu de rémunération exceptionnelle.

1.8. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX DE SILIC

1.8.1. Rémunération des membres du conseil d'administration : les jetons de présence

En 2010, l'enveloppe annuelle des jetons de présence alloués aux membres du conseil a été portée à 200 000 euros, jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale.

Compte tenu de l'existence de trois comités spécialisés et de l'attention portée par les actionnaires au fonctionnement des organes sociaux – et notamment de la participation effective aux séances du conseil – le conseil a décidé de répartir ces 200 000 euros de la manière suivante :

- ◆ à hauteur de 56 000 euros entre les administrateurs au titre de leur qualité d'Administrateur de manière fixe, indépendamment de la participation ;
- ◆ à hauteur de 72 000 euros, entre les administrateurs, proportionnellement à leur assiduité ;
- ◆ à hauteur de 72 000 euros, entre les membres des comités spécialisés, proportionnellement à leur assiduité.

Il est précisé que Sabine Schimel, Julien Goubault, Serge Grzybowski, Nathalie Palladitcheff, Catherine Granger, Joël Prohin et Isabelle Duchatelet ont renoncé à leurs jetons de présence.

1.8.2. Rémunération du Président-directeur général

Conformément au Code de référence, le conseil arrête la politique de rémunération du Président du conseil et du directeur général sur proposition du comité des rémunérations.

Le conseil arrête, sur proposition du comité des rémunérations et des nominations, la part de rémunération variable du Président du conseil d'administration et du directeur général, en fonction de la réalisation d'objectifs personnels.

Le conseil statue de manière exhaustive sur tous les éléments de rémunération : fixes, variables et exceptionnels, auxquels s'ajoutaient les avantages de toute nature consentis par la Société (retraites, indemnités de départ,...).

Détermination de la partie fixe et de la part variable de la rémunération

Le conseil statue périodiquement sur la partie fixe de la rémunération du Président du conseil et du directeur général, sur la base des critères liés à la formation, l'expérience professionnelle mais également en fonction des valeurs de marché couramment pratiquées.

Philippe Lemoine, directeur général de Silic jusqu'au 7 septembre 2013 (date d'échéance légale de son mandat) a perçu, au titre de l'exercice 2013, une rémunération fixe brute de 241 145 euros à laquelle s'est ajoutée une part variable brute de 62 000 euros.

La rémunération fixe brute versée, au titre de l'exercice 2013, à Sabine Schimel, Président-directeur général de Silic à compter du 7 septembre 2013, est de 112 757 euros à laquelle s'est ajoutée une part variable brute de 50 000 euros.

Stock-options et attribution gratuite d'actions

En février 2013, le conseil d'administration a constaté l'absence de réalisation des conditions de performance des 1 600 actions gratuites attribuées au directeur général de Silic et a décidé en conséquence de ne pas procéder à l'attribution définitive desdites actions.

Sabine Schimel n'a pas bénéficié d'attribution d'actions gratuites ni de stock-options.

Indemnités, avantages et rémunérations accordés aux mandataires à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions

Concernant Philippe Lemoine, les conditions de performance que le conseil d'administration avait fixées comme conditions du droit à l'indemnité spéciale contractuelle n'ont pas été remplies.

Philippe Lemoine n'a pas bénéficié d'autres avantages particuliers, en tant que mandataire, à raison de la cessation de ses fonctions.

Sabine Schimel n'a pas bénéficié pas d'indemnité ou d'avantage particulier à raison de la cessation de ses fonctions.

Protocole transactionnel avec Philippe Lemoine

Un protocole transactionnel a été établi le 3 octobre 2013 et a donné lieu au versement d'une somme de 324 948 euros au profit de Philippe Lemoine au titre de son contrat de travail, après qu'il ait quitté ses fonctions de mandataire social.

1.9. PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 224-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent au chapitre 8 point 1.7. page 235.

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

2.1. LE CADRE DE CONTRÔLE

Dans la continuité des exercices précédents, Icade a utilisé en 2013 le cadre de référence proposé par l'AMF dans son document intitulé « Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne : cadre de référence » du 22 juillet 2010. Ce dernier a été mis en application dans sa globalité : principes généraux et cadre du contrôle interne comptable et financier, analyse et maîtrise des risques opérationnels, y compris dans le domaine des systèmes d'information.

Des référentiels ont été élaborés pour les principaux processus opérationnels et activités d'Icade, ainsi que pour les principaux cycles transversaux.

Silic a utilisé le même cadre de référence de l'AMF en 2013.

2.2. LES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE

2.2.1. Les objectifs du contrôle interne d'Icade

Un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques a été déployé au niveau du groupe Icade.

Aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, « le dispositif de contrôle interne vise [...] à assurer :

- ◆ la conformité aux lois et règlements ;
- ◆ l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- ◆ le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- ◆ la fiabilité des informations financières ».

Plus particulièrement, les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société et le Groupe ont pour objectif :

- ◆ d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- ◆ d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Par ailleurs, aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, « la gestion des risques est un levier de management de la Société qui contribue à :

- ◆ créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société (...);
- ◆ sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs (...);
- ◆ favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société (...);
- ◆ mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques ».

2.2.2. Les objectifs du contrôle interne de Silic

Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne couvrent l'ensemble des activités, des processus et des actifs de Silic et de sa filiale SOCOMIE.

La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société ou sa réputation et de maintenir les risques à un niveau acceptable.

Le contrôle interne de Silic est un dispositif défini et mis en œuvre par la Société, visant à assurer :

- ◆ la conformité aux lois et règlements ;
- ◆ l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale et le conseil d'administration ;
- ◆ le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- ◆ la fiabilité des informations financières.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

2.3. LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Au sein d'Icade, comme au sein de Silic, le conseil d'administration est assisté par le comité d'audit sur le suivi des risques et de leurs mesures de maîtrise ; au sein d'Icade, il s'agit du comité d'audit, des risques et du développement durable. Et le directeur général est responsable du système de risques et de contrôle interne, dont il définit les orientations et supervise le fonctionnement.

2.3.1. Les acteurs opérationnels du contrôle interne d'Icade

Le comité exécutif réuni semestriellement en « comité des risques », suit :

- ◆ les risques répertoriés au sein de l'ensemble des métiers et de leur degré de maîtrise ;
- ◆ les évolutions des cadres généraux de contrôle interne propres à chaque métier ;
- ◆ les conclusions des évaluations du dispositif de contrôle interne.

Dans ce cadre, il définit les plans d'actions ou procédures de maîtrise des risques prioritaires à mettre en œuvre par les équipes de contrôle interne.

Le déploiement et le suivi du dispositif de maîtrise des risques et du contrôle interne sont placés sous la responsabilité en central, de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, rattachée au Président-directeur-général :

- ◆ elle définit les méthodes et les outils d'harmonisation du suivi des risques et du contrôle interne ;
- ◆ elle réalise, avec le management, la cartographie des risques permettant d'identifier et d'évaluer, régulièrement, les différents types de risques opérationnels que peut rencontrer Icade dans chacune de ses activités ;
- ◆ elle évalue périodiquement l'organisation générale du contrôle interne de chaque pôle Métier et direction support, y compris au regard des délégations de pouvoir ;

- ◆ elle supervise l'activité des contrôleurs internes des pôles Métiers et directions support avec lesquels elle a une relation directe ;
- ◆ elle veille à la pertinence des mesures mises en place au regard des risques principaux, au sein des métiers et directions support, en particulier en ce qui concerne les procédures de contrôle interne et les points de contrôle, ceci en liaison avec les responsables de la maintenance du dispositif de contrôle interne ;
- ◆ elle veille à la cohérence d'ensemble et à la mise à jour du domaine réservé aux procédures dans l'Intranet, en lien avec la DSI et les correspondants de contrôle interne des pôles Métier et directions support ;
- ◆ elle rédige ou participe à l'élaboration de procédures de maîtrise des risques dans certains domaines transversaux à l'entreprise ;
- ◆ elle est en charge du *reporting* sur le suivi des risques et du contrôle interne auprès des instances exécutives et des organes de gouvernance (notamment le comité d'audit), au moins deux fois par an.

Dans chacun des pôles et directions support, un ou deux collaborateurs sont en charge du pilotage du dispositif de contrôle interne, pour d'une part assurer les missions de contrôle de second niveau, de *reporting* et d'alerte (contrôleur interne), et d'autre part l'animation des plans d'actions et la mise à jour des procédures, délégations et points de contrôle (responsable de la maintenance du dispositif de contrôle interne). Les contrôleurs internes :

- ◆ assistent les responsables d'unités dans le cadre de leur revue périodique des risques ;
- ◆ collectent les incidents, sinistres ou alertes sur le périmètre du pôle et l'alimentation de la « base incidents » d'Icade ;
- ◆ veillent à la mise à jour des procédures, contrôles et délégations de pouvoirs ;
- ◆ réalisent des contrôles de second niveau, afin de vérifier l'effectivité des mesures de maîtrise des risques et la réalité des contrôles de premier niveau ;
- ◆ définissent les plans d'actions d'amélioration de la maîtrise des risques.

Les responsables de maintenance du dispositif de contrôle interne :

- ◆ pilotent la mise en place, la diffusion et la maintenance des procédures de maîtrise des risques du pôle et des points de contrôle interne associés ;
- ◆ contrôlent la conformité des procédures aux normes externes et internes existantes ;
- ◆ tiennent à jour les délégations de pouvoirs nominatives, les seuils d'engagement de dépenses et de liquidation consentis ;
- ◆ suivent la mise en œuvre des plans d'actions d'amélioration de la maîtrise des risques.

2.3.2. Les acteurs opérationnels du contrôle interne de Silic

La direction du contrôle et de l'audit interne, rattachée au directeur général, a assisté la direction générale et les collaborateurs pour :

- ◆ l'organisation du contrôle interne ;
- ◆ le recensement, la cotation et la cartographie des risques ;
- ◆ la mise en place des contrôles et moyens de prévention.

Elle a assisté les collaborateurs pour mesurer la maîtrise des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne par des contrôles de trois niveaux, auto-évaluations, validations par les responsables hiérarchiques et audits internes.

Elle a réalisé des audits spécifiques définis dans le plan de travail annuel et validés par le conseil d'administration ou à la demande de la direction générale voire des directeurs et chefs de services.

Elle a piloté les procédures et documents type du système de management de la qualité certifiée ISO 9001 et 14001 qui fixent pour l'ensemble des processus le QUI, le QUAND et le COMMENT satisfaire au bon accomplissement des métiers, notamment en termes d'engagement, de veille juridique, de droit social, comptable et financier, d'hygiène et sécurité, d'environnement, de technologie et de souscription d'assurances.

Au premier niveau de contrôle, les responsables et leurs collaborateurs ont été les acteurs majeurs d'identification des risques liés à leurs activités. Ils ont été parties prenantes dans la mise en place des moyens de prévention et de contrôle adaptés et dans la mise à jour du référentiel. Ils ont dû auto-évaluer les moyens de prévention qui leur ont été affectés en justifiant leurs réponses (contrôle de premier niveau) et ont pu proposer, si besoin, des plans d'actions. Ces auto-évaluations ont fait l'objet d'un contrôle de second niveau par les supérieurs hiérarchiques.

2.4. L'APPROCHE GÉNÉRALE DES RISQUES

2.4.1. Les principaux risques auxquels sont exposés Icade et Silic

Les principaux risques auxquels sont exposés Icade et ses filiales sont énumérés dans le rapport de gestion. Il s'agit principalement des risques suivants :

Risques juridiques et fiscaux

Risques découlant du contrôle par l'actionnaire majoritaire ; risques liés aux évolutions en matière de développement durable ; modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de Foncière et de prestataire de services immobiliers ; modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé ; risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées ; risques liés à une modification du régime fiscal SIIC ; risques liés à une modification des dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade ; risques liés à une modification des règles fiscales françaises.

Risques techniques et environnementaux

Risques liés à la pollution et la qualité des sols ; risques liés à la santé publique et à la sécurité.

Risques liés au marché de l'immobilier

Variations du marché de l'immobilier ; risque lié au développement de la concurrence.

Risques opérationnels

Difficultés de financement du développement ; risques d'acquisition ; risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs ; défaillance des systèmes d'information ; évolution des normes comptables et risques de présentation inadéquate des comptes ; risque de fraude ; augmentation des primes des polices d'assurance et non couverture de certains risques d'exploitation ; risques spécifiques au métier de Foncière (risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, non-réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage, évolution des taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux, coûts liés à l'obsolescence technique ou aux besoins de mise aux

normes des biens immobiliers) ; risques spécifiques au métier de la Promotion (disponibilité et coût d'acquisition des terrains, découverte de pollution ou de vestiges archéologiques, difficultés liées aux autorisations administratives préalables à la construction des immeubles, évolution des coûts de construction, recours après livraison ou achèvement des travaux, opérations en blanc ou en gris, défaillance de partenaires) ; risques liés aux métiers des services (recherche de la responsabilité pénale, civile ou financière d'Icade).

Risques financiers

Risques de crédit et de contrepartie ; risques de liquidité ; risques de marché (risque de taux et risque sur actions et autres instruments financiers).

Silic est exposé aux mêmes risques dans les activités de Foncière, de promoteur et de prestataire de services immobiliers à l'exception de certains des risques liés à des prestations de service financiers ou de transaction et des risques liés à des opérations de promotion pour compte de tiers.

2.4.2. L'approche générale des risques d'Icade

Icade a défini les principes généraux suivants d'analyse des risques.

À partir des risques identifiés, l'analyse des facteurs susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la Société conduit à une appréciation périodique des gravités et probabilités d'incidents, objectivée par l'historique fourni par la « base incidents ».

Les risques liés à l'environnement sont encadrés par des systèmes de veille et contrôlés par des comités (investissements, engagements...) dont le fonctionnement est soumis à des audits ponctuels.

Les risques liés aux processus métiers et fonctions support font l'objet d'une démarche semestrielle d'identification, d'analyse et d'évaluation en termes d'impact et de probabilité de survenance. Les principaux risques identifiés font l'objet d'une description avec indication des mesures de maîtrise existantes et le cas échéant des mesures de maîtrise futures.

Il est ainsi établi une cartographie des risques et de leur maîtrise pour l'ensemble des activités opérationnelles et de support d'Icade.

2.4.3. L'approche générale des risques de Silic

Le système de gestion des risques et de contrôle interne visait à recenser, analyser les principaux risques identifiables au regard des objectifs du Groupe et à s'assurer de l'existence de procédures et de contrôle de gestion de ces risques.

Silic a procédé régulièrement à des revues des risques lors des comités spécialisés et des mises à jour du référentiel du contrôle interne.

Le référentiel du contrôle interne a intégré :

- ◆ les risques liés aux activités du Groupe et a considéré qu'il n'y a pas d'autre risque significatif hormis ceux présentés dans le document de référence ;
- ◆ leurs impacts et probabilités d'occurrence sur 4 axes : Financier, Image, Produit, Client. Cette analyse a permis de bâtir une « cartographie des risques inhérents » ;
- ◆ des contrôles hiérarchisés associés à ces risques, visant à en prévenir ou à en limiter la survenance et les conséquences. Chaque moyen de contrôle a été qualifié comme étant Normal, Important, Très important ou Indispensable.

La mesure du degré de maîtrise des risques est le résultat des auto-évaluations et audits associés à l'importance des contrôles dans la prévention des risques. Cette évaluation de la maîtrise a permis d'établir la cartographie des risques résiduels.

2.5. L'ORGANISATION, LE PILOTAGE ET LA SURVEILLANCE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

2.5.1. L'organisation du contrôle interne d'Icade

Le cadre général de contrôle interne d'Icade fait l'objet d'une évaluation annuelle

Cette évaluation est réalisée par les responsables des pôles Métier et directions support, sur la base de questionnaires déclinant les différentes composantes du contrôle interne, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Pour l'exercice 2013, il ressort de cette évaluation que les principes généraux de contrôle interne sont acquis, avec un bon niveau de maturité qui poursuit son amélioration, tant en ce qui concerne les activités opérationnelles que dans les fonctions *corporate*.

Le contrôle interne des prises de risques opérationnels est confié aux responsables des activités

Les responsables opérationnels, avec l'appui de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, ont mis en place des procédures spécifiques, des délégations et des éléments de contrôle pour sécuriser les étapes de prises de risques repérées dans les processus. Le suivi des éléments de contrôle et des plans d'action éventuels en découlant est centralisé semestriellement par la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Le contrôle de l'information comptable et financière est confié à la direction financière

En liaison avec la direction de l'audit, des risques et du développement durable, des cadres de contrôle permettant de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information de gestion et des états financiers établis conformément aux principes comptables généralement admis, ont été établis pour les principales activités et filiales.

2.5.2. L'audit du contrôle interne d'Icade

Selon un programme dont le comité d'audit est tenu informé, l'audit du contrôle interne est assuré par la direction de l'audit, des risques et du développement durable auprès des responsables des activités qui sont en charge de l'application et du respect, au sein de leurs entités, des procédures définies par le Groupe ainsi que de la définition et de l'application des procédures propres aux domaines dont ils sont responsables. Les méthodes et les conditions de mise en œuvre de cet audit du contrôle interne font l'objet d'une validation tierce partie par le service d'audit de la Caisse des Dépôts.

2.5.3. Les travaux de suivi permanent des éléments de maîtrise chez Icade

La maîtrise des risques opérationnels s'inscrit dans le cadre d'un recensement et d'une description des processus clés et se traduit par une revue semestrielle des risques opérationnels avec une mise en place et suivi de plans d'actions suivant quatre approches complémentaires :

Le suivi régulier du dispositif de maîtrise des risques

Icade procède à une revue semestrielle des risques et mesures de maîtrises correspondantes, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Les missions d'audit

Elles sont réalisées afin d'apprécier le respect des procédures et processus de fonctionnement et de contrôle des risques principaux. Ces missions portent sur des filiales ou sur des sujets transversaux.

La traçabilité des contrôles de premier niveau

Comme le prévoit la charte du contrôle interne d'Icade, les contrôles de premier niveau des mesures de maîtrise des risques significatifs ont été mis en place de manière à être traçables et contrôlables au travers de contrôles de second niveau assurés par des contrôleurs internes.

Les plans d'actions

Les responsables des activités sont chargés de la maintenance des mesures de maîtrise pour les faire évoluer face aux risques opérationnels significatifs. Ces évolutions peuvent être à l'initiative de chaque responsable ou consécutives à un constat de défaillance lors d'un contrôle de second niveau.

2.5.4. Les travaux de suivi ponctuel des éléments de maîtrise chez Icade

Au-delà du recensement semestriel des catégories de risques opérationnels et sécurités correspondantes, un certain nombre de processus clés ou d'opérations importantes fait l'objet de procédures de maîtrise à travers des instances de décision spécifiques : à titre d'exemple, les risques liés à certaines opérations de promotion peuvent justifier la constitution de provisions examinées au cours de comités d'engagement du pôle Promotion.

Les acquisitions, cessions, prises à bail

Au cours de l'exercice, ces opérations n'ont pu être engagées, au-delà de certains seuils, sans la validation par le bureau d'engagement de l'entité puis le comité d'engagement du pôle ou le comité d'engagement d'Icade. Ce dernier comité se réunit tous les mois et chaque fois que la situation l'exige. Il a, notamment, vocation à statuer sur les points suivants : examen des projets d'investissements-désinvestissements, prise à bail.

Les opérations de promotion

Le comité d'engagement d'Icade est saisi et doit autoriser tout projet d'opération de promotion si, dans le cadre du projet considéré, le coût d'acquisition du foncier ou celui de la construction excède certains seuils. Pour les montants inférieurs, c'est le comité d'engagement du pôle Promotion qui assure les mêmes fonctions pour l'exercice écoulé.

Les engagements financiers

Le comité d'engagement d'Icade examine les dossiers liés à la croissance externe, la prise de participation, la cession de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats. Il autorise la prise des engagements principaux au bilan ou hors bilan de tout projet lié ou non aux métiers.

Le conseil d'administration a mis en place un comité stratégie et investissements qui, ayant notamment pour mission d'examiner et d'émettre des recommandations au conseil d'administration pour tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur à 50 millions d'euros et à 30 millions d'euros pour toute opération de croissance externe, assure ainsi un contrôle de second niveau.

Le financement et la trésorerie

Les évolutions des besoins de financements, des ressources à long terme, des besoins en fonds de roulement, des ressources de trésorerie ainsi que de leur couverture, sont examinées tous les mois par le comité des risques, taux, trésorerie et financements. Celui-ci définit la stratégie dans ces domaines, qui est mise en œuvre par la direction financière.

Les processus relatifs aux ressources humaines

Le comité des ressources humaines se réunit toutes les deux semaines. Il a pour objet l'examen des grands domaines de responsabilités de la direction des relations humaines et de leur avancée en matière de mobilité, formation, recrutement, politique salariale, relations sociales, négociations collectives, respect des lois du travail et de la réglementation juridique mise en place et suivi des procédures. Les éléments détaillés de ce processus sont décrits dans le rapport annuel valant document de référence. L'ensemble de ces responsabilités est regroupé dans une même direction pour toutes les structures d'Icade.

Les litiges

La direction juridique d'Icade effectue périodiquement et au moins semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales sur la base duquel des provisions sont arrêtées pour chaque contentieux ou litige significatif en liaison avec les principaux responsables financiers.

Les assurances

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché des assurances et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre. Un rapport annuel des conditions de renouvellement est édité par la direction juridique.

2.5.5. L'organisation, le pilotage et la surveillance du dispositif de contrôle interne de Silic

Le référentiel de contrôle interne fait partie du système d'information. Le logiciel qui le supporte :

- ◆ intègre tous les risques et les contrôles ou moyens de prévention qui leur sont attachés ;
- ◆ permet en temps réel d'en mesurer la maîtrise et de cartographier le risque inhérent et résiduel ;
- ◆ permet de gérer et d'exploiter en temps réel les résultats des audits, les recommandations et les plans d'actions ;
- ◆ trace les évaluations, les validations, les plans d'actions, les tests d'audits internes, les pistes d'amélioration qui sont remis aux collaborateurs, par secteur d'activité et degré de responsabilité ;

Les contrôles sont de trois types :

- ◆ contrôle de premier niveau : les collaborateurs impliqués doivent auto-évaluer les moyens de prévention qui leur sont affectés en justifiant leurs réponses ;
- ◆ contrôle de deuxième niveau : les auto-évaluations sont valisées par les supérieurs hiérarchiques ;
- ◆ contrôle de troisième niveau : des campagnes d'audits internes sont ensuite menées avec chacun des évaluateurs pour valiser leurs auto-évaluations. Elles ont permis d'identifier un certain nombre de pistes d'amélioration de l'efficacité de notre système de contrôle interne facilitant ainsi le recensement de nouveaux risques et l'adaptation de nos moyens de prévention.

2.6. L'ENVIRONNEMENT ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

2.6.1. L'organisation du contrôle de l'information comptable et financière d'Icade

Icade regroupe les fonctions centrales suivantes pour le Groupe : ressources humaines, systèmes d'information, trésorerie, consolidation comptable, *reporting* et contrôle financier, investissements et financements. Les filiales sont dotées d'un dispositif qui leur permet d'élaborer, de façon autonome, leurs états financiers.

Du fait de cette organisation, le contrôle interne de l'information comptable et financière est articulé autour des éléments suivants :

- ◆ un référentiel et des méthodes comptables communs ;
- ◆ une fonction comptable, gestion et consolidation centrale ;
- ◆ une fonction comptable et de gestion des filiales ;
- ◆ un *reporting* financier ;
- ◆ un cadre de contrôle du traitement de l'information comptable et financière.

La qualité de ce contrôle est illustrée par des pratiques prudentes, parmi lesquelles peuvent être citées :

- ◆ l'anticipation de la validation et la documentation des incidences comptables et financières des opérations significatives au cours de l'exercice ;
- ◆ l'existence de revues analytiques permettant de valider les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat ;
- ◆ la revue hiérarchique des travaux d'arrêté comptable ;
- ◆ le contrôle de la fiabilité du processus de consolidation avec un rapprochement des soldes comptables issus des comptes sociaux.

2.6.2. Un référentiel et des méthodes comptables communs au groupe Icade

Pour la production des comptes consolidés lors de chaque semestre et la publication du chiffre d'affaires trimestriel, Icade utilise le référentiel commun au Groupe ce qui induit :

- ◆ l'homogénéité des méthodes comptables et règles de consolidation ;
- ◆ la normalisation des formats de restitution.

Icade établit ses comptes consolidés en application des normes IFRS. Des notes de la direction financière Groupe définissent en particulier le calendrier de chaque clôture.

Les systèmes d'informations financières et leur contenu sont pilotés par le membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier, en étroite collaboration avec son comité de direction.

2.6.3. Une fonction comptable et de gestion centrale du groupe Icade

Sous l'autorité du membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier, les équipes de la direction financière assurent la production de l'ensemble des données financières d'Icade et des données consolidées ainsi que la coordination des travaux des directions financières des filiales. Le contenu de cette fonction est, notamment, le suivant :

- ◆ définition et diffusion des méthodes, procédures et référentiels comptables du Groupe ;

- ◆ production des comptes annuels ;
- ◆ production des comptes consolidés semestriels et annuels ;
- ◆ production des informations financières trimestrielles ;
- ◆ coordination du processus budgétaire et prévisionnel ;
- ◆ identification et réalisation des évolutions nécessaires aux systèmes d'information comptables et de gestion ;
- ◆ production de la liasse fiscale ;
- ◆ production du rapport de gestion ;
- ◆ participation à l'élaboration du document de référence.

2.6.4. Une fonction comptable et de gestion des filiales d'Icade

La fonction comptable des filiales du pôle Service a été intégrée au service comptable de la Foncière fin 2012.

Les autres filiales d'Icade, celles du pôle Promotion et du pôle Foncière logement, disposent d'un personnel comptable autonome dont la mission est, notamment, la suivante :

- ◆ adaptation des méthodes, procédures et référentiels comptables à ceux fixés par le Groupe ;
- ◆ production des comptes annuels ;
- ◆ production des liasses de consolidation semestrielles et annuelles ;
- ◆ production des informations financières trimestrielles ;
- ◆ établissement des liasses fiscales annuelles ;
- ◆ production d'un *reporting* opérationnel et financier ;
- ◆ production des éléments budgétaires et prévisionnels.

2.6.5. Le reporting financier du groupe Icade

Toutes les filiales du Groupe s'inscrivent dans le cycle de *reporting* financier qui constitue un des éléments centraux de pilotage du Groupe. Ce *reporting* comporte deux volets :

Le processus budgétaire

Le processus budgétaire est appliqué pour les filiales consolidées du Groupe. Ce processus se déroule au cours des mois d'octobre et de novembre. Les filiales élaborent et proposent à la direction générale du Groupe leur budget pour le prochain exercice. Ce budget constitue ensuite l'élément de référence du *reporting* mensuel.

Le reporting mensuel

Le *reporting* mensuel est une composante du dispositif de contrôle et d'information financière. Il comporte le chiffre d'affaires et d'autres indicateurs financiers par métier sur la période considérée, en comparaison avec les objectifs budgétaires et la réalisation de l'exercice précédent. Tous les contrôleurs de gestion et comptables du Groupe utilisent le même système informatique pour produire le *reporting* mensuel.

2.6.6. Une communication financière d'Icade organisée conformément aux règles de l'AMF

Icade publie son information financière trimestrielle, semestrielle et annuelle par voie de communiqué de presse. Diffusés aux analystes, investisseurs et principaux médias, ces communiqués de presse sont également mis en ligne sur son site Internet.

Ces communiqués sont diffusés simultanément à l'AMF comme toutes les autres informations susceptibles d'influencer le marché et en complément des documents publiés par Icade disponibles également sur son site.

2.6.7. L'organisation comptable et financière de Silic

L'organisation des équipes comptables et financières est destinée à offrir un environnement de contrôle interne de qualité, principalement caractérisé par :

- ◆ la séparation des fonctions : des fiches de fonctions détaillées, en phase avec les habilitations informatiques d'accès et de transaction, fixent les missions des équipes de comptabilité, trésorerie et contrôle de gestion ;
- ◆ la formalisation des processus de circulation et de traitement de l'information : les procédures d'arrêté de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels ou financiers, les acteurs, les délais et les supports d'information. Les principes et méthodes comptables, les plans de comptes et les traitements sont formalisés. Toutes les procédures sont répertoriées dans un référentiel des procédures comptables ;
- ◆ la centralisation, au siège, de l'ensemble des tâches de production comptable et financière, pour toutes les sociétés du Groupe ;
- ◆ l'automatisation des tâches récurrentes, comme la facturation ou les achats, permet une gestion budgétaire en temps réel et participe à la fiabilité des traitements, notamment en assurant la parfaite traçabilité des informations comptables et financières.

2.6.8. Le système d'information comptable et financier de Silic

Le système d'information repose principalement sur des outils informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe et maintenus par une équipe interne.

La comptabilité et la consolidation reposent sur un progiciel présentant toutes les caractéristiques nécessaires en termes de traçabilité, de fiabilité et de sécurité des données et des traitements. Il constitue également la base des analyses réalisées par le contrôle de gestion. Cette application est intégrée à des logiciels « métier » utilisés pour la facturation, les achats et le suivi des immeubles en cours de construction.

L'ensemble du système d'information comptable et financier est inclus dans le périmètre de sauvegarde et de reprise d'activité du Groupe.

2.6.9. L'identification et l'analyse des risques affectant l'information comptable et financière de Silic

L'identification des principaux risques, la mise en place de contrôles appropriés, le suivi des plans d'actions, la mise à jour des procédures et du référentiel sont réalisés via le système de contrôle interne avec en référence le guide d'application au contrôle interne de l'information comptable et financière de l'AMF.

2.6.10. L'activité de contrôle de l'information comptable de Silic

Les procédures de contrôle interne visent à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite :

- ◆ l'intégrité de la chaîne de production des informations est assurée par des contrôles d'interfaces systématiques réalisés par la comptabilité dans le cadre des arrêtés de comptes ;

- ◆ la cohérence du résultat des traitements informatisés (par exemple de la régularisation des charges locatives) est appréciée par rapport aux données « métier » correspondantes (taux d'occupation, taux d'utilisation des provisions pour charges...);
- ◆ une analyse budgétaire détaillée, réalisée par le contrôle de gestion, justifie les écarts constatés par rapport aux prévisions et conforte la pertinence de l'information financière produite.

Outre les contrôles permanents au sein des services financiers et comptables, le respect des procédures de contrôle est évalué et audité au minimum une fois par an.

2.6.11. La communication financière et comptable de Silic

La communication financière a été placée sous l'autorité directe de la direction générale.

La publication des communications légales périodiques (chiffre d'affaires trimestriel, mise en œuvre du contrat de liquidité...) a été réalisée selon un calendrier formalisé, après validation par le directeur financier.

Les États financiers annuels ou semestriels ainsi que les avis financiers ont été portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le conseil d'administration.

2.7. ÉVOLUTION DES PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE, FONCTION RISQUES ET AUDIT

2.7.1. Au cours de l'exercice 2013 au sein d'Icade

Au sein d'Icade, le contrôle interne est exercé sous la responsabilité :

- ◆ des directeurs des filiales et directions support pour la maîtrise des opérations ;
- ◆ de la direction financière pour le traitement des données financières.

La fonction risques a été assurée par la direction de l'audit, des risques et du développement durable :

- ◆ qui a périodiquement évalué les risques en termes de probabilité d'occurrence et de gravité ;
- ◆ qui a participé à l'instruction des dossiers en comité d'engagement.

La direction de l'audit, des risques et du développement durable a poursuivi la supervision du dispositif de contrôle interne sur l'ensemble des métiers, fonctions supports et processus significatifs d'Icade. Ce dispositif est mis en œuvre sous la responsabilité des membres du comité exécutif, qui s'appuient sur un réseau de contrôleurs internes nommés au sein de chaque pôle et direction support ; ces contrôleurs internes interviennent depuis 2013 dans le cadre de lettres de mission signées par les membres du comité exécutif. Au cours de l'année 2013, les processus d'évaluation des points de contrôle traçables et auditaibles ont été poursuivis.

La conception et le fonctionnement de l'ensemble du dispositif a par ailleurs fait l'objet en 2013 d'un nouvel audit spécifique, dont la validation par le service d'audit de la Caisse des Dépôts des travaux et conclusions garantit le caractère indépendant. Ce rapport a, en particulier, constaté que les 35 recommandations émises dans le rapport d'audit du service d'audit de la Caisse des Dépôts avaient été mises en œuvre dans les délais souhaités : explicitation de plusieurs règles de conduite des contrôles de deuxième niveau, lettres de mission des correspondants de contrôle interne, sensibilisation des comités de direction des pôles.

Le Groupe a procédé à l'actualisation annuelle de son plan de continuité d'activité, avec la réévaluation des besoins de repli en cas d'indisponibilité des locaux et avec la mise en place d'une nouvelle salle de gestion de crise.

2.7.2. Au cours de l'exercice 2013 au sein de Silic

Outre l'évaluation annuelle de contrôle de la maîtrise des moyens de prévention par auto-évaluation et tests d'audit interne, les principales actions ont porté sur le recrutement d'un auditeur interne supplémentaire afin d'optimiser les travaux de contrôles et d'audits internes, sur le déploiement des procédures et sur les audits de suivi AFAQ (ISO 9001 – ISO 14001 : Management environnemental et de la qualité des activités de Gestion Locative et Maîtrise d'Ouvrage).

2.7.3. Pour l'exercice à venir

En 2014, l'actualisation semestrielle des risques sera poursuivie au sein d'Icade, de même que l'adaptation permanente des mesures de maîtrise des risques et points de contrôle. Par ailleurs, les recommandations émises à l'issue de l'audit du contrôle interne d'Icade seront achevées d'être mises en œuvre afin de poursuivre l'amélioration des processus de gestion des risques et de contrôle interne. En particulier, la charte de contrôle interne sera complétée et précisée.

Enfin, le dispositif de contrôle interne déployé par Icade sera étendu aux activités précédemment réalisées par Silic, soit en reprécisant certains risques et leurs mesures de maîtrise, soit en créant de nouveaux risques avec mesures de maîtrise adaptées, et tout en tenant compte des mesures de maîtrise déjà en place chez Silic (et décrites ci-avant).

Fait à Paris, le 19 février 2014

Le Président-directeur général

3. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Icade et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ◆ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- ◆ d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ◆ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- ◆ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ◆ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 19 février 2014

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



CHAPITRE 6

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Une RSE partie intégrante de la stratégie d'entreprise immobilière de référence qu'est Icade	180	4.2. Icade Promotion au plus près de ses clients	191
1.1. Une vision RSE appuyant pleinement la stratégie de l'entreprise.....	180	4.3. Une logique d'actions fondée sur le dialogue constructif	193
1.2. Des objectifs RSE stratégiques et maîtrisés	180	4.4. La maîtrise des impacts sur les territoires.....	194
1.3. Une mise en œuvre solidement organisée.....	180	4.5. Qualité de la vie	195
1.4. Une communication reconnue	181	4.6. Interaction avec les acteurs des territoires.....	196
1.5. L'approfondissement des relations avec les parties prenantes et la carte priorisée des enjeux RSE	182	5. Des immeubles et des parcs pour une ville durable	197
2. Les objectifs, méthodes et indicateurs	183	5.1. Donner dès aujourd'hui vie à la ville durable de demain	197
2.1. Le périmètre concerné par les données sociales	183	5.2. Des outils structurants : certification, bilan carbone/énergie.....	200
2.2. Le périmètre d'activité du pôle Foncière.....	183	5.3. Des objectifs par immeubles : eau, déchets, consommation de matières premières.....	205
2.3. Pour Icade Promotion.....	183	6. Synthèse : une politique RSE approfondie pour contribuer à construire dès aujourd'hui la ville durable de demain	207
2.4. Le périmètre Corporate	183	7. Annexe : Table de concordance au sein du chapitre 6 avec l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale	207
2.5. Les indicateurs retenus	183	8. Rapport de l'un des commissaires aux comptes désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	209
3. Des équipes engagées	183		
3.1. Les rémunérations et leur évolution.....	184		
3.2. L'accompagnement au changement	185		
3.3. Un dialogue social de qualité	187		
3.4. Le développement des compétences.....	187		
3.5. Des plans d'action déterminés contre les discriminations.....	188		
3.6. L'organisation du temps de travail et la préservation de la santé et de la sécurité au travail.....	189		
4. Des parties prenantes écoutées	191		
4.1. Icade Foncière : construction d'une matrice de matérialité et évaluation des enjeux RSE prioritaires	191		

1. Une RSE partie intégrante de la stratégie d'entreprise immobilière de référence qu'est Icade

1.1. UNE VISION RSE APPUYANT PLEINEMENT LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

Les métiers d'Icade, son appartenance au Groupe de la CDC, son histoire conduisent naturellement l'entreprise à une démarche durable, privilégiant le long terme, les réponses globales et une forte interaction avec les territoires.

Entreprise immobilière de référence, Icade sait qu'elle doit contribuer par l'exemplarité aux priorités environnementales du pays dans le cadre de la transition énergétique et écologique. Ses parties prenantes sont en droit d'attendre sa contribution forte et elle considère que ses moyens lui permettent de l'apporter.

Entreprise en forte évolution ayant fusionné avec Silic, Icade place l'attention portée aux hommes, aux compétences et à l'emploi au premier plan de ses priorités.

Aussi, la stratégie d'Icade est pleinement une stratégie d'entreprise responsable. Depuis plusieurs années déjà, Icade met en œuvre sa vision de la RSE dans un programme stratégique centré sur l'énergie/carbone et la ville durable, et veille à innover et à adapter en permanence son organisation à cette ambition tout en associant ses parties prenantes.

puissent s'impliquer pleinement dans leur mission professionnelle ; elle le fera en particulier pour que la fusion avec Silic soit bénéfique aux collaborateurs du nouvel ensemble et à l'efficacité collective. Elle considère que, dans ses métiers de gestionnaire d'actifs de parcs tertiaires et diffus, de pilote d'opérations de promotion et de prestataire de services accompagnant les acteurs de l'immobilier, la qualité des équipes constitue la première « richesse ».

Entreprise responsable, **Icade est attentive aux besoins de ses parties prenantes externes** : les collectivités, organismes publics et associations qui sont ses partenaires, les entreprises qui sont ses locataires, les investisseurs qui achètent ses immeubles, les ménages qui achètent ses logements, ou les sous-traitants, les fournisseurs et ses actionnaires qui participent à la chaîne de création de valeurs. Elle est à l'écoute et en lien avec tous ceux qui vivent sur ses territoires d'intervention ou qui s'impliquent dans la construction de la ville en France. Elle continuera à le faire pour anticiper les évolutions des politiques publiques, notamment en matière environnementale, et les attentes des parties prenantes en matière de confort d'occupation des immeubles, de leur insertion territoriale et d'exigence de qualité de gestion.

1.2. DES OBJECTIFS RSE STRATÉGIQUES ET MAÎTRISÉS

S'appuyant sur des équipes engagées et des liens solides avec ses parties prenantes notamment les acteurs territoriaux, Icade concentre depuis plusieurs années sa stratégie RSE sur deux objectifs essentiels pour une entreprise immobilière : d'une part, **la maîtrise de l'énergie**, dont le bâtiment représente 45 % des consommations d'énergie en France, **et des gaz à effet de serre**, qui lui sont imputables à 25 % ; d'autre part, **la contribution à la construction de la ville durable** puisque 75 % des Français sont des urbains (source FGBC).

La stratégie RSE donne aussi la priorité aux aspects humains. Icade veille à la qualité de vie au travail de ses collaborateurs pour qu'ils

1.3. UNE MISE EN ŒUVRE SOLIDEMENT ORGANISÉE

Pour piloter sa politique RSE, Icade a fait le choix du volontarisme, du réalisme et d'un modèle de gouvernance robuste.

Volontariste, elle a inscrit ses objectifs RSE dans tous ses processus et pour tous ses produits. Un programme d'actions est depuis janvier 2012 au service des 12 programmes regroupés en 4 thèmes (tableau ci-dessous) et mobilise les équipes de l'entreprise et les parties prenantes externes au service d'objectifs environnementaux, sociaux et sociétaux. Au 31 décembre 2013, 91 actions ont été initiées, 62 sont actives, 21 achevées et 8 abandonnées.

Les 3 axes RSE	Thèmes de la politique RSE Icade	Nombre de programmes	Nombre d'actions en 2013
Environnemental	n° 1 : Énergie et carbone	2	15
	n° 2 : Bâtiment et Ville durable	5	17
Social	n° 3 : Entreprise mobilisée	3	14
Sociétal	n° 4 : Parties prenantes	2	16
TOTAL		12	62

Cette démarche très large s'appuie sur des processus engageants. Elle se déploie dans des actions structurantes, telles une politique de certifications environnementales ou l'animation des annexes environnementales au bail. Elle privilégie les démarches globales dans les écoquartiers, des parcs tertiaires organisés ou en articulant lieu d'implantation et connexion aux transports. Elle s'implique dans les territoires en jouant un rôle de dynamisation comme promoteur dans l'emblématique opération mixte Mac Donald dans le nord-est de Paris, comme foncière développeur tertiaire dans le sud-ouest de la Seine

Saint-Denis, comme propriétaire responsable dans le parc d'Orly-Rungis ; elle se positionne pour l'avenir comme foncière et promoteur du Grand Paris.

Elle couvre tous les champs de la RSE immobilière : la construction sobre de bâtiments faciles à exploiter, la rénovation énergétique de son parc existant, le comportement responsable de ses occupants. Enfin, des actions ponctuelles ont une vocation expérimentale comme la biodiversité autour des cliniques ou les « gestes verts » des collaborateurs dans les implantations d'Icade.

Réaliste, la politique RSE d'Icade s'appuie sur les résultats pour renouveler des engagements pour l'action future. La cohérence entre les ambitions affichées et les moyens techniques, humains et financiers mobilisés dans le cadre des actions fait l'objet d'actualisations régulières validées par le comité exécutif, sur la base des évaluations de la direction de l'audit des risques et du développement durable.

Cette politique répond également au principe de concordance des temps : si l'action immédiate d'Icade se situe dans une conjoncture économique du présent qui déploie ses effets dans les différents écosystèmes des marchés immobiliers des métropoles, les savoir-faire et l'éthique professionnelle prennent leur source dans plus d'un demi-siècle d'histoire au service de la ville, et les ambitions se tournent vers le futur, au-delà des échéances des modèles financiers et des baux commerciaux. Chaque action RSE est ainsi évaluée au regard de sa faisabilité immédiate, de sa capacité à développer les valeurs d'Icade et de son impact pour demain.

Les objectifs opérationnels visent à minima le standard des offres du marché, autant que possible des propositions très bonnes, et, dans les opérations démonstratrices l'excellence comme à l'écoquartier des Closbilles à Cergy.

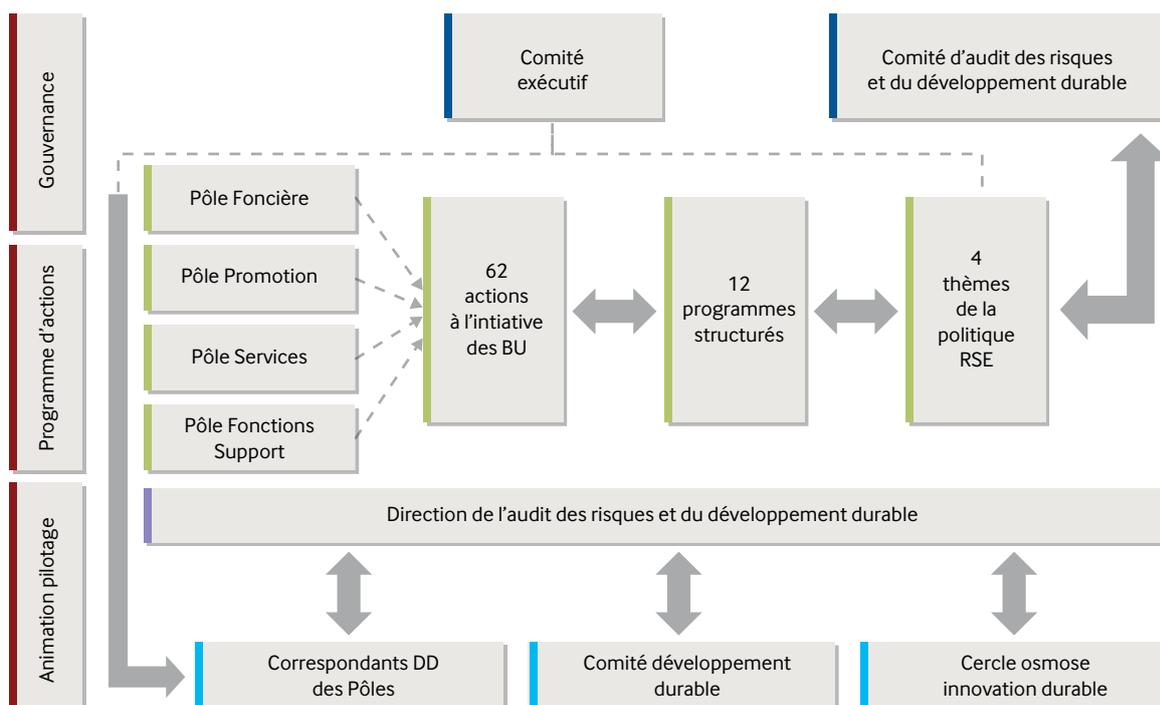
Le périmètre du suivi des actions et des engagements est défini rigoureusement : l'ensemble des opérations neuves en foncière et

promotion ; les immeubles significatifs existants de la Foncière, avec la volonté d'étendre progressivement ce périmètre.

Ainsi, les cliniques détenues par Icade Santé font l'objet d'actions de maîtrise d'énergie ou de programmes de biodiversité, mais pas encore d'un reporting précis, car les baux, triple net, laissent une responsabilité très large aux locataires.

La politique RSE est encadrée par une gouvernance solide depuis 2007 qui inscrit la démarche sur un temps long. Cette gouvernance est assurée par le comité d'audit des risques et du développement durable, ainsi que par le comité exécutif dans le cadre d'une revue semestrielle. Le programme RSE est piloté par la direction de l'audit, des risques et du développement durable. Son articulation avec les métiers est assurée par le comité de développement durable, le Cercle Innovation Durable et un réseau de correspondants.

Cette gouvernance s'appuie sur une démarche d'analyse permanente des risques conduite par une équipe dédiée qui opère en coordination avec les structures opérationnelles : une revue semestrielle de l'ensemble des risques fait l'objet d'un examen régulier par le comité exécutif. Au 31 décembre 2013, 243 risques sont ainsi identifiés, 32 d'entre eux concernent la RSE.



1.4. UNE COMMUNICATION RECONNUE

La transparence est une qualité essentielle de toute politique RSE. Icade a été cotée en 2013 sur ce thème n° 1 de l'immobilier français par le CDP (Carbone Disclosure Project), mais aussi reconnue par l'EPRA (European Public Real Estate Association) :

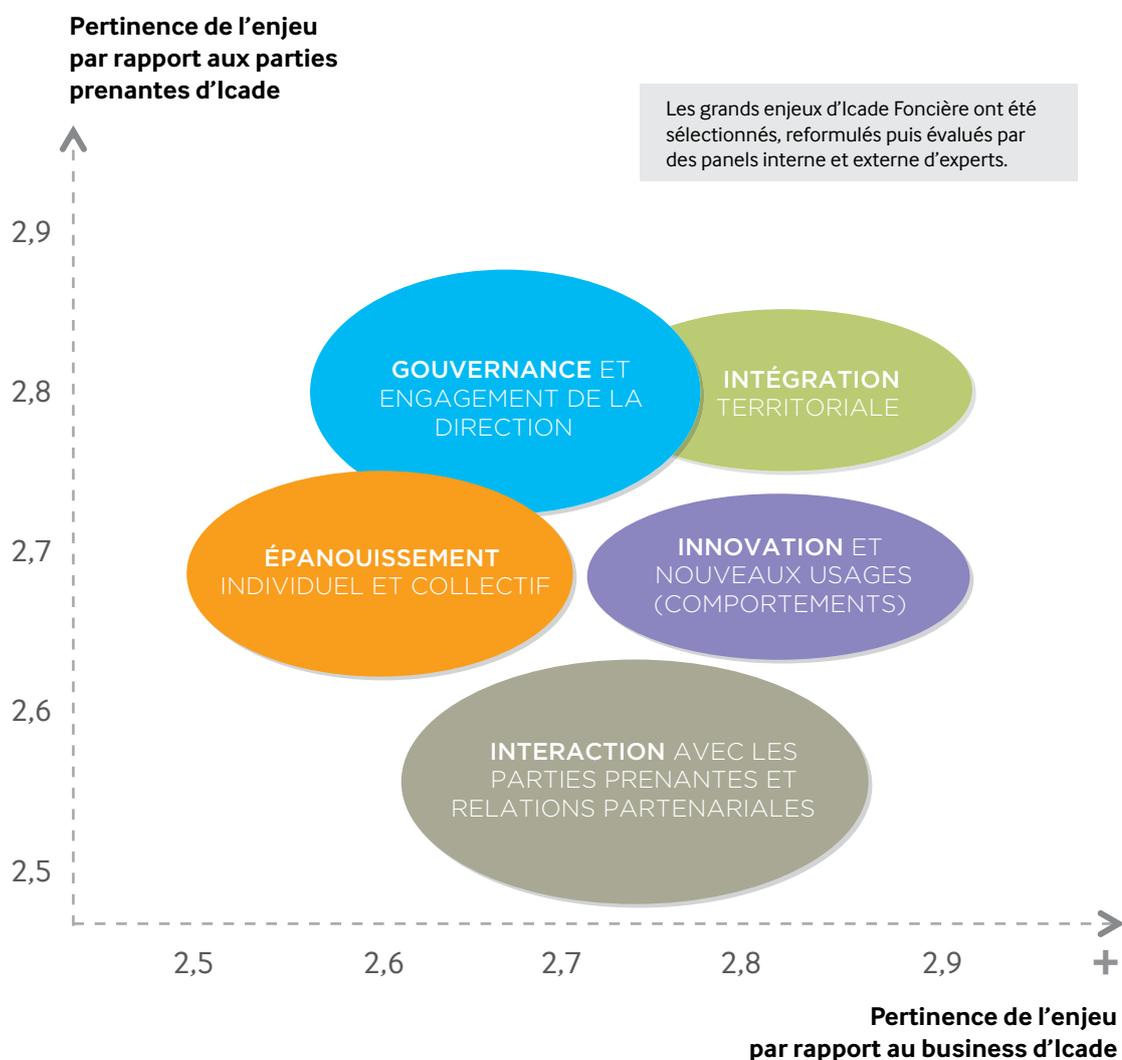
◆ Sustainability « Gold Awards » 2013 ;

◆ Best first-time EPRA Sustainability BPR reporter : Icade a réalisé en 2013 la meilleure performance observée parmi les huit nouveaux entrants du classement de l'année.

Icade Promotion occupe depuis 2012 la première place du classement Novethic des promoteurs.

1.5. L'APPROFONDISSEMENT DES RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES ET LA CARTE PRIORISÉE DES ENJEUX RSE

Afin de mieux évaluer la pertinence de ses enjeux RSE prioritaires, le pôle Foncière d'Icade a réalisé fin 2013 une matrice de matérialité. Elle cartographie ses enjeux stratégiques de responsabilité sociétale et indique ses enjeux prioritaires dans une vision opérationnelle en lien avec les fonctions et les métiers. Cinq principaux domaines d'actions ont été identifiés.



Les panelistes souhaitent qu'Icade Foncière aille au-delà de ses acquis et porte une ambition plus large intégrant les dimensions sociales et sociétales. Pour l'avenir, Icade Foncière est ainsi incité à agir selon deux dimensions :

- ◆ à l'interne, davantage de transversalité pour s'adapter à la complexité des activités, et une relation d'écoute et de confiance pour favoriser l'épanouissement individuel des collaborateurs, source de productivité et de motivation ;
- ◆ à l'externe, un approfondissement de son lien avec les territoires passant par une plus grande formalisation de ses rapports avec ses clients, fournisseurs et acteurs locaux.

Comme l'illustre cette démarche, **Icade est pour l'avenir déterminé à innover dans ses relations avec ses parties prenantes, depuis le bien-être de ses collaborateurs jusqu'à son impact positif sur l'écosystème dans lequel elle évolue.**

Cette approche autour des enjeux RSE propose une nouvelle feuille de route. Elle rehausse le niveau d'exigence et confirme la responsabilité d'Icade en tant qu'entreprise immobilière de référence. Pour l'avenir, la direction d'Icade prend des engagements sur des sujets concrets en tenant compte de ces nouvelles exigences. La direction d'Icade est ainsi déterminée à poursuivre dans la voie de l'amélioration permanente de cette démarche au service de l'entreprise et de sa performance globale, comme au service de la collectivité, avec des actions fortes sur le territoire contribuant à la transition énergétique et à la ville durable.

2. Les objectifs, méthodes et indicateurs

La fusion Icade/Silic étant effective le dernier jour de l'exercice 2013, chacune des entités a conservé son référentiel propre de *reporting* pour 2013 ; des différences peuvent donc être constatées dans les définitions appliquées. C'est pourquoi certains indicateurs seront présentés de façon distincte entre Icade d'une part, Silic/Socomie d'autre part. Un travail d'harmonisation des référentiels sera mené en 2014. En référence au guide de *reporting* de France GBC, une attention particulière est portée à la définition des périmètres et des indicateurs.

2.1. LE PÉRIMÈTRE CONCERNÉ PAR LES DONNÉES SOCIALES

Le périmètre concerné par les données sociales est celui de Groupe au sens économique, rassemblant en trois sous-ensembles Foncière, Promotion et Services au 31 décembre 2013, Icade SA et les filiales qu'elle contrôle :

- ◆ Foncière : Icade (compris Holding), Socomie, Sarvilep ;
- ◆ Promotion : Icade Promotion ;
- ◆ Services : Icade Asset Management, Icade Property Management, I Porta, Icade Transactions, Icade Conseil, Icade Expertise.

Les sociétés Arcoba, Gestec, Sethri-Setae et Suretis sont sorties du périmètre Icade en 2013 ; la société Socomie, filiale de Silic, est devenue filiale d'Icade suite à la fusion Icade/Silic.

2.2. LE PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ DU PÔLE FONCIÈRE

Le périmètre d'activité du pôle Foncière correspondant aux principaux indicateurs environnementaux, notamment énergie, eau, déchets et carbone est celui des immeubles significatifs, choisis à dire d'expert pour leur importance stratégique. Le patrimoine de cliniques d'Icade Santé ne fait pas encore partie en 2013 de ce périmètre, son intégration sera à l'étude en 2014. Ce périmètre d'immeubles significatifs, qui rassemble des bâtiments de bureaux et d'activités, comprend :

- ◆ pour Icade, 54 immeubles (535 991 m² Shon) soit 23 % des surfaces et 48 % de la valeur d'expertise droits inclus au 31 décembre 2013 de l'ensemble des immeubles ;
- ◆ pour Silic, 12 immeubles certifiés HQE exploitation (203 096 m² Shon) soit 17 % des surfaces et 33 % de la de la valeur d'expertise droits inclus au 31 décembre 2013 de l'ensemble des immeubles.

3. Des équipes engagées

Outre les rémunérations qui constituent un élément de reconnaissance et de motivation, Icade accorde une place particulière à la qualité de vie au travail et à la mobilisation de ses collaborateurs. L'un des thèmes de sa politique RSE (Thème n° 3- Entreprise mobilisée) organise son action autour de quatre axes :

- ◆ **accompagner le changement dans le cadre d'un dialogue social de qualité** : réorganisations, changements de périmètres,

Les déclarations n'intègrent pas les immeubles de bureaux et de logements gérés pour le compte de tiers par le pôle Services et par Socomie, toute déclaration concernant ces immeubles relevant du ressort exclusif des mandants.

Engagement Icade Foncière 2014

Augmenter le périmètre des immeubles significatifs de 5 % en valeur en incluant toutes les typologies du patrimoine d'Icade, dont cliniques et centre commercial.

2.3. POUR ICADE PROMOTION

Pour Icade Promotion, le périmètre retenu est celui des immeubles et opérations dont les ordres de service ont été lancés au cours de l'exercice, correspondant à plus de 409 000 m² Shon (4 509 logements et 101 000 m² de bureaux et équipements). Les indicateurs associés sont issus de trois sources : outil métier du pôle Promotion, enquêtes terrain, études thermiques des opérations.

2.4. LE PÉRIMÈTRE CORPORATE

Le périmètre Corporate comprend les immeubles occupés par Icade, Icade Foncière et Icade Services sur les parcs des Portes de Paris et du Millénaire, les deux implantations Silic de Nanterre et Rungis ainsi que les implantations en régions du pôle Promotion, ces dernières étant traitées en 2013 en équivalence 2012.

2.5. LES INDICATEURS RETENUS

Les indicateurs retenus sont en cohérence avec les référentiels existants notamment de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), et de la GRI (supplément sectoriel CRESS *Construction & Real Estate Supplement*).

La liste des immeubles significatifs, le détail du périmètre *Corporate* ainsi que les définitions des indicateurs utilisés sont disponibles sur le site <http://www.icade.fr/RSE>.

acquisitions et cessions. Cet axe visera, en 2014, à la mise en synergie des équipes fonctionnelles et opérationnelles d'Icade et de Silic, après la fin 2013 ;

- ◆ **développer les compétences**, y compris en sensibilisant aux actions environnementales, et favoriser la mobilité ;

- ◆ **favoriser la diversité et lutter contre les discriminations :**
insertion des travailleurs handicapés, égalité professionnelle, attention portée à la place des seniors ;
- ◆ **organiser le temps de travail et conforter le niveau de santé et de sécurité au travail.**

3.1. LES RÉMUNÉRATIONS ET LEUR ÉVOLUTION

Les politiques de rémunération d'Icade et de Silic associent aux salaires de base un large éventail d'éléments de motivation, rémunérations variables, intéressement, participation, actions gratuites, évolutions salariales. Les salaires de base des deux sociétés Icade et Silic, au 31 décembre 2013, apparaissent relativement cohérents.

Salaires de base Icade mensuel moyen brut de l'effectif rémunéré (n'étant pas en suspension de contrat) en CDI par statut (hors personnel commercial, mandataires sociaux et membres du comité exécutif) :

	Ensemble	Hommes	Femmes
Employés de proximité (ex. : gardiens)	1 647 €	1 575 €	1 697 €
Employés	2 242 €	2 274 €	2 257 €
Agents de maîtrise	2 522 €	2 362 €	2 605 €
Cadres	4 519 €	4 834 €	4 036 €
TOTAL	3 743 €	4 472 €	3 119 €

Rémunérations fixes Silic

moyennes brutes (hors membres du comité de direction)

Rémunérations moyennes annuelles 2013			Rémunérations moyennes mensuelles 2013		
par sexe (€)	Hommes	56 628 €	par sexe (€)	Hommes	4 719 €
	Femmes	40 656 €		Femmes	3 388 €
par statut (€)	Cadres	53 347 €	par statut (€)	Cadres	4 446 €
	Non-cadres	29 713 €		Non-cadres	2 476 €

Évolution des rémunérations 2013/2012

Icade	Foncière	Promotion	Services	Total
Évolution du salaire de base à effectif constant	1,99 %	2,21 %	2,49 %	2,23 %

Silic/Socomie

Augmentation des salaires moyens (hors comité de direction)

par sexe	Hommes	4,21 %
	Femmes	3,26 %
par statut	Cadres	2,36 %
	Non-cadres	2,82 %

Les enveloppes de **rémunération variable Icade** sont déterminées en fonction des résultats économiques et financiers de chaque pôle. La répartition individuelle se fait ensuite sur la base de la contribution du salarié et de l'atteinte des objectifs fixés par le supérieur hiérarchique. En 2013, 75 % des collaborateurs ont bénéficié du versement d'une rémunération variable déterminée à partir des résultats de 2012.

Afin d'associer les collaborateurs aux performances de l'entreprise, deux accords permettent le versement aux salariés Icade de sommes relevant de **la participation et de l'intéressement**. Ces sommes peuvent notamment être versées sur un plan d'épargne groupe (PEG) dont sont bénéficiaires les salariés ayant au moins 3 mois d'ancienneté.

Sommes versées en 2013 à 1902 bénéficiaires (après CSG/CRDS)	Montant net	
	Total	Moyen
Participation	2 537 935 €	1 334 €
Intéressement	6 157 712 €	3 237 €

De plus, Icade a mis en place des **plans d'attribution d'actions gratuites** (AGA) pour l'ensemble des collaborateurs en 2011 et 2012. Silic et Socomie font de même pour certains collaborateurs depuis plusieurs années.

3.2. L'ACCOMPAGNEMENT AU CHANGEMENT

L'évolution des effectifs a été significative avec pour enjeu fort l'accompagnement des personnels. Aux 1 482 collaborateurs d'Icade inscrits (hors stagiaires), rémunérés et non rémunérés au 31 décembre 2013, se sont joints 93 collaborateurs de Silic et Socomie.

Icade (périmètre France)	Hommes	Femmes
Plus de 65 ans	5	1
De 60 à 65 ans	40	26
De 55 à 59 ans	89	83
De 50 à 54 ans	94	114
De 45 à 49 ans	83	124
De 40 à 44 ans	86	119
De 35 à 39 ans	97	116
De 30 à 34 ans	104	123
De 25 à 29 ans	61	79
Moins de 25 ans	16	19
TOTAL	675	804

Silic Socomie (55 femmes et 38 hommes)	
56 ans et plus	6
De 46 à 55 ans	45
De 36 à 45 ans	22
De 21 à 35 ans	20
TOTAL	93

Les effectifs Silic/Socomie sont basés en Île-de-France, les effectifs Icade se répartissent à 66,5 % en Île-de-France, 33,3 % en Régions et 0,2 % en Allemagne.

Tout au long de l'année, les évolutions de périmètre d'Icade et notamment la cession au groupe Artelia des activités d'ingénierie, ont induit 464 sorties consolidées d'Icade et Silic impliquant une réduction nette d'effectifs de 284 personnes, compte tenu des 180 recrutements.

Entrées Icade (hors stages, international, fusion)		Entrées Silic/Socomie	
CDI	84	CDI	5
CDD pour surcroît d'activité	44		
CDD pour remplacement	24		
Contrats d'apprentissage/professionnalisation	23		
TOTAL	175		5

Sorties Icade		Sorties Silic/Socomie	
Démissions	33	Fin de CDD	7
Licenciements	46	Démission	1
Ruptures conventionnelles	7	Licenciement	3
Ruptures période d'essai	6	Rupture conventionnelle	0
Départ en retraite	13	Rupture période d'essai	0
Décès	1	Retraite	3
Mobilités de la Caisse des Dépôts et ses filiales	3		
Sortie de périmètre (Arcoba, Gestec, Setrhi Setae, Suretis)	218		
Fins de CDD/contrats d'apprentissages et professionnalisation, passages en CDI	123		
TOTAL	450	TOTAL	14

Engagement Icade 2014

Réussir la fusion opérationnelle Icade/Silic et activer l'ensemble des synergies latentes.

100 % des entretiens d'objectifs, réalisés à fin mars, font l'objet d'un point intermédiaire en septembre.

Engagement Icade Foncière 2014

Organiser un séminaire d'intégration Icade/Silic en mars et un séminaire « retour d'expériences » à l'automne.

3.3. UN DIALOGUE SOCIAL DE QUALITÉ

En 2013, Icade et Silic ont poursuivi un dialogue social actif dans le cadre de leurs institutions respectives, notamment sur la préparation de la fusion : plus de 100 réunions paritaires chez Icade aboutissant à deux accords, quatre avenants et un plan d'action ; des réunions mensuelles chez Silic.

Icade

Icade et ses filiales sont rassemblées depuis 2007 dans une UES (unité économique et sociale), cadre de référence pour la mise en place des instances de représentation du personnel et la désignation de la représentation syndicale.

Cette UES comporte un comité d'entreprise unique, les délégués du personnel sont désignés par pôle (Foncière, Promotion, Services) et les périmètres des CHSCT sont configurés en lien avec le lieu de travail des salariés concernés.

Dans le cadre de l'UES, les cinq organisations syndicales représentatives procèdent à la désignation de délégués syndicaux d'entreprise, dont un délégué syndical coordonnateur.

En 2013, plus de 100 réunions paritaires : 14 réunions du comité d'entreprise, 36 réunions des délégués du personnel, 15 réunions des différents CHSCT et 38 réunions de négociation, ont permis la conclusion de différents accords et plans d'actions.

Concrétisation de :

- ◆ deux accords : déblocage exceptionnel de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement, articulation entre activité professionnelle et exercice d'un mandat de représentant du personnel ;
- ◆ quatre avenants : à l'accord collectif portant sur l'harmonisation du statut du personnel ; à l'accord de participation UES Icade ; à l'accord de plan épargne Groupe ; à l'accord d'intéressement.

Silic/Socomie

Le dialogue social est organisé autour de la Délégation unique du personnel (DUP), élue en 2010 pour une durée de quatre ans. Une réunion entre la DUP et le comité d'entreprise (CE) se tient mensuellement pour consulter et informer le personnel de l'UES. Une réunion CHSCT ⁽¹⁾ est également organisée par trimestre.

Au cours de ces échanges sont notamment abordés les sujets suivants : organisation de l'Entreprise, présentation des résultats, conditions de travail, politique de rémunération, négociation des accords d'entreprise, épargne salariale, entretiens d'évaluation, examen du document annuel unique, plan de formation professionnelle, etc.

En 2013, la DUP et le CHSCT ont ainsi été informés et consultés dans le cadre de l'opération de changement de contrôle de l'actionnaire de référence et de l'offre publique d'échange (OPE) lancée par Icade.

La Société s'attache par ailleurs à entretenir un contact direct avec l'ensemble des collaborateurs dans le cadre de réunions régulières d'information.

Au 31 décembre 2013, 8 accords collectifs sont en vigueur au sein de Silic

(1) Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

Engagement Icade 2014

Formalisation d'un plan d'actions relatif à l'accord intergénérationnel.

3.4. LE DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES

Le développement des compétences des salariés leur permet, dans une démarche d'épanouissement personnel, d'adapter leurs savoir-faire en particulier pour la mise en œuvre des politiques environnementales. Basé sur une politique de formation formalisée, ce processus permet à chaque collaborateur de bénéficier des moyens adaptés à l'atteinte de ses objectifs.

Icade

De nouvelles méthodes participant à un meilleur équilibre entre vie privée et vie professionnelle et réduisant les déplacements lors des formations ont été expérimentées, notamment dans le domaine de la qualité de vie au travail et de la prévention des risques psychosociaux. Ces méthodes alternent modules de formation en *e-learning*, formations en webinaires et journées présentiels basées sur le partage d'expérience.

En parallèle un parcours de formation à la relation managériale, sous forme d'ateliers thématiques a été proposé fin 2013 et se poursuivra en 2014 auprès des managers afin de développer un référentiel et des pratiques communes permettant de renforcer le rôle du manager comme relais de la stratégie de l'entreprise.

Silic/Socomie

La réalisation d'entretiens individuels annuels permet de connaître les souhaits des salariés en termes de formation et d'échanger autour de leur évolution professionnelle. Le plan de formation est établi et mis en œuvre sur la base de ces entretiens ainsi que des besoins exprimés par les managers.

À l'issue de chaque formation, deux évaluations sont opérées, l'une dès la semaine suivant la formation, l'autre 3 mois après la formation.

Engagement Icade 2014

100 % des formations managériales achevées en 2014.

Les principales données chiffrées sur la formation sont rassemblées dans le tableau ci-dessous :

Icade	Silic/Socomie
En 2013, les dépenses totales de formation s'élèvent à 2 500 000 € pour 22 000 heures, soit 2,56 % de la masse salariale (donnés provisoires au 31 décembre 2013, la clôture des plans de formation n'est pas achevée)	En 2013, les dépenses totales de formation s'élèvent à 107 650 € pour 1 012 heures, soit 1,6 % de la masse salariale.

Domaines de formation	% du nombre d'heures
Immobilier construction	31 %
Informatique et bureautique	19 %
Comptabilité, finance, fiscalité, droit	14 %
Management	11 %
Sécurité	9 %
Développement personnel, communication	8 %
Environnement	3 %
Ressources humaines	3 %
Vente, marketing, relation client	2 %
TOTAL	100 %

Sur les compétences en matière environnementales, Icade mobilise des équipes dans le cadre de formations spécifiques :

- ◆ 137 stagiaires Icade ont bénéficié d'une formation en lien avec l'environnement, totalisant 768,25 heures et portant notamment sur les certifications environnementales, les réglementations thermiques en neuf et existant, la qualité de l'air intérieur ;
- ◆ des formations spécifiques sont dispensées dans les équipes de Silic/Socomie, les gestionnaires techniques ont ainsi bénéficié en 2013 d'un module consacré aux risques liés à l'amiante. Icade complète la formation environnementale par un ensemble d'actions de sensibilisation au quotidien, librement assumées par les salariés, dans le cadre d'une politique de « gestes verts » mise en place en 2013 visant principalement les économies d'énergie et de consommables. Elle organise également des actions collectives ponctuelles d'information à l'image de la *Green Building Week* de France GBC. Depuis 2008, elle consulte ses collaborateurs sur sa politique RSE et leur contribution par le biais d'un baromètre RSE annuel.

Les compétences des équipes Icade en matière de prévention de la corruption progressent régulièrement : une mobilisation collective au

service de la lutte anti-blanchiment (LAB), associée à des actions de formation ciblées, implique fin 2013 un périmètre de 124 collaborateurs dans le cadre de procédures renforcées, notamment dans le pôle Promotion. Icade et Silic/Socomie disposent par ailleurs d'un Code (Icade) et d'une charte (Silic/Socomie) de déontologie remis lors de l'embauche de tout nouveau collaborateur et accessible sur l'intranet.

3.5. DES PLANS D'ACTION DÉTERMINÉS CONTRE LES DISCRIMINATIONS

Au titre de **l'égalité entre les femmes et les hommes**, Icade se classe au 8^e rang du palmarès 2013 du Ministère des Droits des femmes qui classe les entreprises du SBF120 en fonction de la place occupée par les femmes dans les instances dirigeantes, avec un comité exécutif qui respecte une stricte parité (3 hommes, 3 femmes).

Plus largement, à travers un plan d'action spécifique, Icade s'attache à respecter l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et à promouvoir une politique de traitement égalitaire à tous les stades de la vie professionnelle.

Icade

Un plan d'action visant à renforcer la connaissance et l'appropriation de l'égalité femmes/hommes par les salariés a fait l'objet d'une communication renforcée :

- ◆ création d'un espace intranet dédié ;
- ◆ diffusion aux salariés d'un livret de présentation des mesures du plan d'action, par ailleurs décliné dans une version destinée aux managers.

Ce plan d'action concerne notamment le recrutement, la formation professionnelle, la promotion et l'évolution professionnelle, l'articulation entre vie professionnelle et vie personnelle, les congés maternité, adoption, parental d'éducation, sabbatique, longue maladie.

De nouvelles négociations avec les partenaires sociaux se sont ouvertes en octobre 2013.

Silic/Socomie

L'accord sur l'égalité professionnelle hommes-femmes de 2011 vise à offrir une chance égale, sans considération de sexe, aux personnes possédant les qualifications requises, notamment en matière de recrutement et de formation :

- ◆ critères de recrutement strictement fondés sur les compétences et les capacités professionnelles, notamment sur l'expérience et les qualifications des candidats, appréciées objectivement en dehors de tout préjugé tenant au sexe ;
- ◆ accès égal aux formations pour les hommes et pour les femmes, à temps plein ou partiel, afin de développer de manière équivalente leur employabilité et leurs compétences.

En faveur de l'emploi et de l'insertion des **personnes handicapées**, Icade accompagne ses collaborateurs handicapés, développe des partenariats avec le secteur protégé et adapté notamment par des commandes de fournitures et sensibilise les collaborateurs au handicap, par exemple par des expositions de photos d'athlètes paralympiques, partenariat conclu avec l'Association « Les bouchons d'amour ».

Icade

Les principales mesures sont :

- ◆ maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés avec accueil en stage et en alternance de personnes en situation de handicap ;
- ◆ développement des partenariats avec le secteur protégé et adapté ;
- ◆ prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et personnelle des salariés : CESU Handicap, aide au passage à temps partiel, télétravail, souplesse des horaires de travail, participation aux frais liés à l'utilisation du véhicule personnel pour les trajets domicile/travail.

Au 31 décembre 2013, 33 collaborateurs sont reconnus en qualité de travailleurs handicapés (RQTH).

Silic/Socomie

Des commandes régulières de fournitures sont effectuées auprès de centres employant des travailleurs handicapés.

Silic respecte l'obligation légale de paiement de la contribution Cotorep. Au 31 décembre 2013, aucun salarié Silic n'est déclaré en situation de handicap.

3.6. L'ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL ET LA PRÉSERVATION DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL

L'organisation du temps de travail et l'attention à la santé au travail visent à faciliter l'implication professionnelle des collaborateurs. La limitation des accidents du travail et de l'absentéisme en sont des indicateurs de résultats.

Les principes d'organisation du temps de travail

Icade

- ◆ Employés, agents de maîtrise et cadres non autonomes : 37 h 50 de travail effectif par semaine en moyenne et 17 jours de RTT pour une année complète de présence.
- ◆ Cadres autonomes : 210 jours de travail par an et 17 jours de RTT pour une année complète de présence.

105 contrats à temps partiel au 31 décembre 2013.

Silic/Socomie

- ◆ Employés, agents de maîtrise et cadres hors forfait : 38h45 de travail hebdomadaire ; 32,5 jours de congés payés ; 13 jours de RTT.
- ◆ Cadres au forfait : 215 jours travaillés par an ; 32,5 jours de congés payés ; de 4,5 à 9,5 jours de RTT par an.

6 contrats à temps partiel au 31 décembre 2013.

Les actions de préservation de la santé et de la sécurité :

Icade

Les activités d'Icade étant essentiellement tertiaires et sédentaires, les trois CHSCT mis en place dans le cadre de l'UES Icade accompagnent les collaborateurs dans le cadre de projets de déménagement ou d'évolutions de l'organisation, et pilotent les mesures de prévention des risques psychosociaux.

Silic/Socomie

Les conditions de santé et de sécurité au travail sont évoquées en réunion trimestrielle par le CHSCT. Le document unique (document retranscrivant les résultats de l'évaluation des risques) est mis à jour de manière régulière, et disponible sur l'intranet de la Société. Silic a diffusé des livrets santé-sécurité notamment sur les thèmes de l'ergonomie au poste de travail de bureau et des visites de chantiers.

Si aucun nouvel accord n'a été signé avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail par Silic/Socomie, Icade a développé en 2013 un effort particulier sur la prévention des risques psychosociaux en application de l'accord collectif du 10 septembre 2012 : sensibilisation des membres du comité exécutif et du comité de coordination et formations des managers concernant notamment les moyens de prévention.

Les travaux du comité paritaire de prévention des risques psychosociaux ont permis de structurer les outils de suivi et d'évaluation dans le cadre d'une démarche globale de prévention et d'amélioration de la qualité de vie au travail, d'améliorer la visibilité des principaux acteurs du réseau de prévention et de mettre en place des groupes de travail chargés de réfléchir sur différents axes de progrès.

Il est rappelé que l'élimination du travail forcé et de l'abolition effective du travail des enfants ne concernent ni Icade qui exerce ses activités en France et de façon marginale en Allemagne, ni Silic/Socomie.



Les accidents du travail, leur fréquence et leur gravité sont très limités dans les deux sociétés.

Icade

- ◆ 5 accidents reconnus avec arrêt (hors rechutes sur 2013).
- ◆ Nombre théorique d'heures travaillées : 2 511 282 (*).
- ◆ taux de fréquence : 1,99 (nombre d'accidents (*) 10⁶/nombre d'heures travaillées théorique).
- ◆ 399 journées perdues.
- ◆ taux de gravité : 0,16 (nombre de journées perdues ⁽¹⁾ 10³/nombre d'heures travaillées).
- ◆ aucun salarié n'est recensé en maladie professionnelle sur l'année 2013.

Silic/Socomie

- ◆ 1 accident du travail avec arrêt occasionnant 19 jours d'arrêt de travail : taux de fréquence 6,31, taux de gravité 0,12.
- ◆ aucun salarié n'est recensé en maladie professionnelle sur l'année 2013.

(1) Calcul du nombre d'heures théoriques : 5 jours X 52 semaines – 26 jrs théoriques CP (accord unique 2013) X 7 heures X effectifs annuel moyens de la catégorie.
Les effectifs moyens sont la somme des effectifs mensuels de l'année divisée par 12.

L'absentéisme apparaît maîtrisé avec une relative similitude entre les deux entités fusionnées : l'absentéisme moyen par salarié en 2013 est de 14,5 jours pour Icade et de 13,8 jours pour Silic/Socomie.

Icade

Total de 21 145 jours calendaires d'absence soit 3,77 % des jours de travail théoriques, dont :

- ◆ 87,6 % pour maladie (hors mi-temps thérapeutiques) ;
- ◆ 8,7 % d'accidents du travail/trajet ;
- ◆ 1,9 % pour événements familiaux ;
- ◆ 1,8 % pour autres causes.

Silic/Socomie

Total de 1 464,50 jours d'absence comptabilisés dont :

- ◆ 60,7 % pour arrêt maladie de courte durée ;
- ◆ 1,3 % pour accident de travail ou maladie professionnelle ;
- ◆ 26,5 % pour absence pour longue maladie (une personne concernée) ;
- ◆ 11,5 % pour congés maternité.

4. Des parties prenantes écoutées

L'attention aux parties prenantes et les relations de confiance développées fondent la qualité de la politique RSE d'Icade. L'entreprise a ainsi élaboré en 2013 des dispositifs de dialogue spécifiques pour cerner au mieux les enjeux.

4.1. ICADE FONCIÈRE : CONSTRUCTION D'UNE MATRICE DE MATÉRIALITÉ ET ÉVALUATION DES ENJEUX RSE PRIORITAIRES

Le travail réalisé autour de la matrice de matérialité fin 2013 par Icade Foncière montre les fortes attentes RSE de ses parties prenantes. Qu'elles émanent des collaborateurs d'Icade Foncière ou d'experts externes, celles-ci portent autant sur des enjeux de gouvernance et d'organisation que sur des enjeux opérationnels.

Les enjeux d'Icade ont été sélectionnés, reformulés puis évalués par un panel interne d'experts, un second panel externe a ensuite « challengé » et approfondi la vision du panel interne. Croisant les attentes des panels interne et externe, une dernière évaluation a permis de construire la liste suivante :

Les enjeux RSE d'Icade Foncière

Engagement de la direction, leadership et exemplarité	Diversité (mixité, âge, handicap) et égalité des chances
Relations parties prenantes hors Groupe	Intégration territoriale et liens avec les PP locales (contribution et proactivité)
Système de management global	Santé et cadre de vie des collaborateurs
Politique d'achats responsables (dont relation avec les fournisseurs)	Démarche d'ingénierie financière (coût global)
Relation commerciale responsable (discours éthique et transparent)	Analyse des risques (naturels, technologiques et environnementaux) et impacts
Organisation et responsabilités (management concourant)	Accessibilité et adaptation de l'offre (entreprises de toutes tailles)
Anticipation et gestion des risques et crises (image et réputation RSE)	Description et mesure du gain attendu par la rénovation
Santé et sécurité des collaborateurs et sous-traitants	Intégration des critères RSE pour les procédures d'acquisition
Qualité de vie et bien-être au travail	Innovation (services)
Implication et motivation du personnel	Usage et Bâti

Un regroupement de ces différents enjeux stratégiques en 5 domaines d'action a été effectué :

- ◆ gouvernance et engagement de la direction ;
- ◆ innovation et nouveaux usages (comportements) ;
- ◆ intégration territoriale des actifs et des réalisations d'Icade Foncière ;
- ◆ interaction avec les parties prenantes et relations partenariales ;
- ◆ épanouissement individuel et collectif.

Voir schéma présenté en introduction (paragraphe 1.4 du chapitre 9)

Si les deux panels (collaborateurs et experts extérieurs) ont considéré comme acquis l'engagement d'Icade Foncière à prendre en compte les enjeux techniques liés à ses activités, comme la performance énergétique,

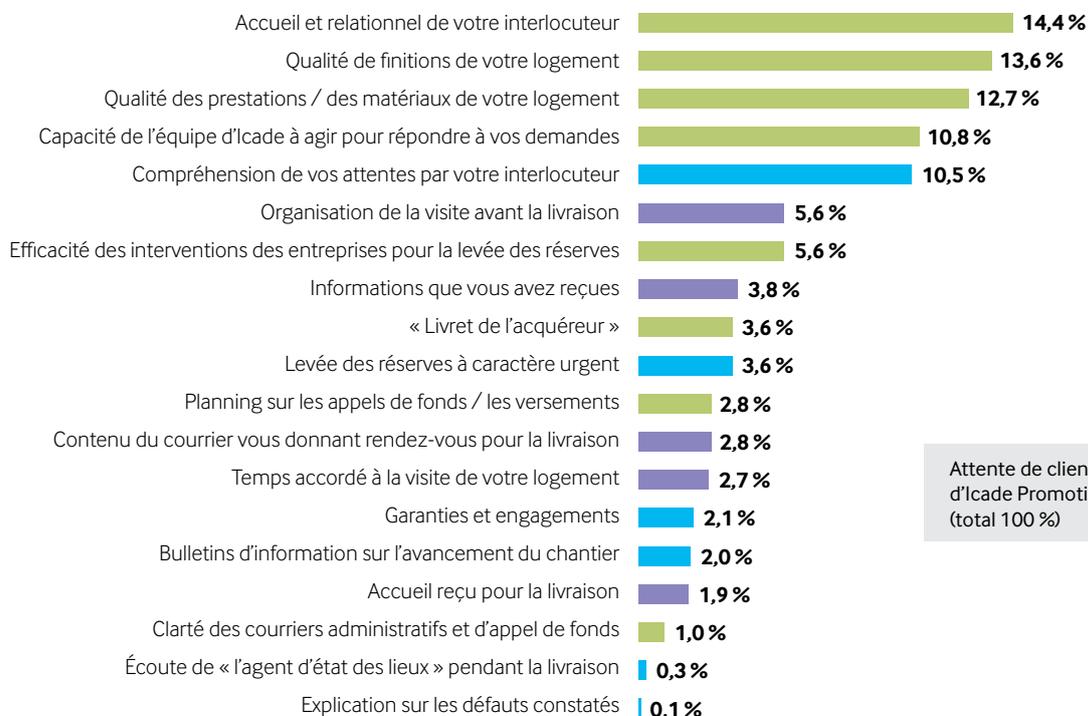
ils expriment la nécessité de dépasser l'existant en portant une ambition plus large, intégrant davantage les dimensions sociales et sociétales.

4.2. ICADE PROMOTION AU PLUS PRÈS DE SES CLIENTS

Icade Promotion a développé en 2013 différents dispositifs d'écoute de ses clients reposant principalement sur des enquêtes. Tous les acquéreurs font l'objet d'enquêtes de satisfaction leur permettant d'exprimer leurs attentes et leur ressenti sur la qualité des produits ainsi que sur la qualité du service apporté. L'analyse de ces enquêtes a permis de constituer une matrice de matérialité des différents enjeux et attentes de ces clients.

Engagement Icade Promotion 2014

Poursuivre et approfondir les enquêtes de satisfaction client dans le logement, conformément à l'esprit de la certification NF visant à la progression de qualité de service.



Les axes d'action pour réduire le nombre d'insatisfaits :

Les axes prioritaires à optimiser :

1. Accueil et relationnel de votre interlocuteur
2. Qualité de finitions de votre logement
3. Qualité des prestations/des matériaux de votre logement
4. Capacité de l'équipe d'Icade à agir auprès des entreprises pour répondre à vos demandes
5. Compréhension de vos attentes par votre interlocuteur
6. Efficacité des interventions des entreprises pour la levée des réserves

Les axes secondaires à surveiller :

1. Garanties et engagements
2. Bulletins d'information sur l'avancement du chantier
3. Écoute de « l'agent d'état des lieux » pendant la livraison
4. Explications sur les défauts constatés

Les axes d'action pour augmenter le nombre de très satisfaits :

Les axes prioritaires à capitaliser :

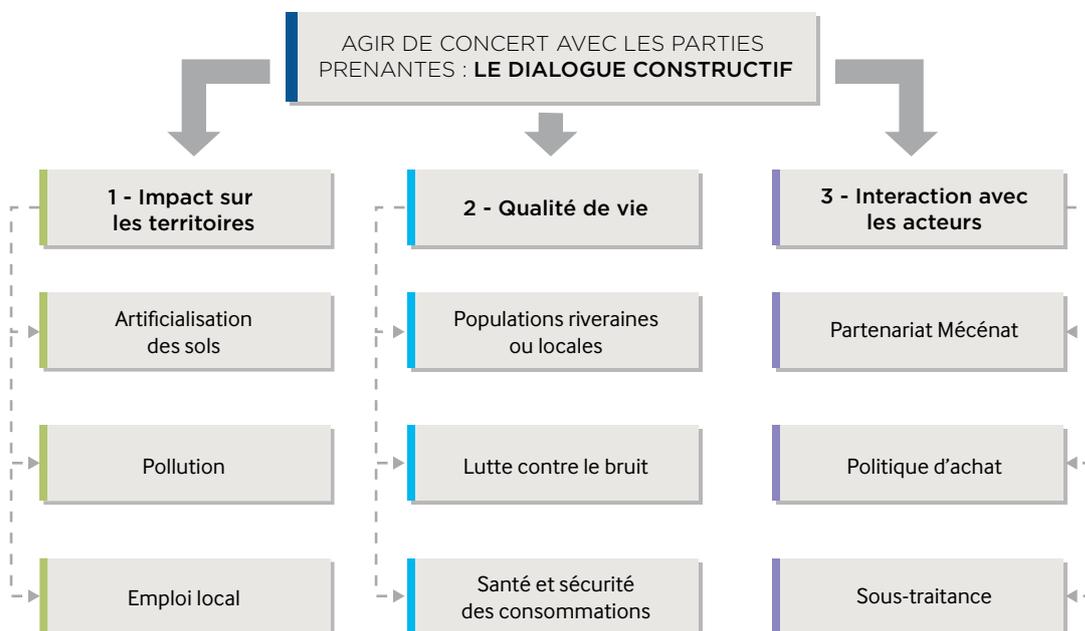
1. Organisation de la visite avant la livraison
2. « Livret de l'acquéreur »

Les axes secondaires à maintenir :

1. Planning sur les appels de fonds/les versements
2. Temps accordé à la visite de votre logement
3. Contenu du courrier vous donnant rendez-vous pour la livraison
4. Accueil reçu pour la livraison
5. Clarté des courriers administratifs et d'appels de fonds

4.3. UNE LOGIQUE D' ACTIONS FONDÉE SUR LE DIALOGUE CONSTRUCTIF

Les principales actions conduites en 2013 dans le cadre du Thème n° 4 (Parties prenantes) sont rassemblées en trois parties : impact sur les territoires, qualité de la vie, impacts sur les acteurs des territoires.



Cette logique d'action de concert avec les parties prenantes est partagée par toutes les entités du groupe Icade :

- ◆ Icade, aménageur de ses sites, agit en lien étroit avec les collectivités et décideurs locaux en tenant des points réguliers sur l'avancement des études ;
- ◆ Icade est également active dans de nombreux groupes de travail, et notamment :
 - Transition énergétique du Grand Paris,
 - France GBC,
 - Plan Bâtiment durable,
 - Plaine Commune Promotion,
 - Projet « Smart Gare » – SNCF,
 - Alec (agence locale de l'énergie et du climat Plaine Commune) : filière bois et *data center*,
 - Club Vitecc,
 - CDC Ville durable,
 - Normalisation de l'aménagement durable des quartiers d'affaires avec l'Afnor,
 - Participation à de nombreuses associations et groupes de travail, tels la Fédération des sociétés immobilières et foncières, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France, ou l'Association pour le droit à l'initiative économique ;
- ◆ Silic a mis en place différents modes de consultation structurant un dialogue constructif avec les parties prenantes :
 - Coopération avec les Chambres de commerce et d'Industrie des départements 75, 92, 93, 94, 95,
 - Information des riverains lors de toutes les phases des chantiers,
 - Communication aux locataires des sites par le biais de supports dédiés (Minute verte, Livre vert, site internet, service clients), des lettres d'information générale ou des réunions des locataires ;
- ◆ pour Icade Promotion, le dialogue au niveau des parties prenantes des territoires ou dans des groupes de travail externes est une composante essentielle du métier, et toutes les opérations se développent dans ce sens. Cinq exemples illustrent cette implication :
 - Actions en faveur de l'évolution des parcours résidentiels des seniors,
 - Développement de « maisons du projet » favorisant le dialogue avec les riverains, les associations et les collectivités et constituant un lieu central d'information et de travail notamment à Bondoufle et Cergy,
 - Multiplication d'opérations mixtes associant typologies variées et financements différenciés, permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
 - Participation à la commission technique de la Fédération de la promotion immobilière (FPI) dans le groupe de travail « 500 000 logements » piloté par l'État,
 - Participation au comité d'application de la marque NF Logement (Cerqual) pour la création du futur référentiel générique de certification dédié au logement.

Engagement Icade Foncière 2014

Réunir un panel élargi de parties prenantes sur les enjeux RSE de la Foncière et formaliser un plan d'action dédié.

4.4. LA MAÎTRISE DES IMPACTS SUR LES TERRITOIRES

Le premier impact territorial de l'immobilier, et le plus visible, concerne **l'artificialisation des sols**. L'utilisation des sols est régie en France par le droit de l'urbanisme ; à chaque parcelle est associée une capacité constructive et le métier de tout entrepreneur immobilier consiste à concevoir des projets qui maximisent en permanence les contraintes.

Sur son patrimoine d'exploitation, Icade Foncière n'a qu'une influence limitée sur l'utilisation des sols, qui n'évolue que de façon marginale. Le développement de son patrimoine immobilier en construction neuve tertiaire est orienté vers la réalisation d'immeubles compacts, de six ou sept niveaux, généralement établis sur deux ou trois niveaux de sous-sol, permettant de réduire l'emprise au sol et l'impact du stationnement de surface.

Le métier d'Icade Promotion consiste à acheter des terrains afin d'y construire des bâtiments. L'utilisation des sols est au cœur de toute démarche de projet. Icade Promotion privilégie densité raisonnée et qualité des opérations : logements collectifs de trois à cinq niveaux, logements individuels groupés, immeubles de bureaux, sans participer à l'étalement urbain concrétisé par les lotissements des grandes périphéries urbaines.

Le second impact physique de l'immobilier sur le territoire est lié à l'activité développée dans les bâtiments, qui peut induire sur le court comme le long terme des **risques environnementaux et des pollutions**. Le patrimoine d'Icade est constitué de bâtiments de bureaux et d'activités dont l'exploitation courante n'est pas de nature à affecter gravement l'environnement en raison de rejets dans l'air, l'eau et le sol, ce qui n'exclut pas la vigilance sur ces questions :

- ◆ démarche HQE systématique lors de la réalisation de ses projets ;
- ◆ veille sur l'état des nappes phréatiques des parcs tertiaires d'Aubervilliers et Saint-Denis ;
- ◆ politique de prévention active des risques environnementaux comportant notamment la réalisation de l'ensemble des diagnostics nécessaires (plomb, amiante, etc.) et des contrôles réglementaires réguliers ;
- ◆ élimination des installations de tours aérorefrigérantes ainsi que des transformateurs au PCB ;
- ◆ création de bassins de rétention sur le parc des Portes de Paris ;
- ◆ création en 2013 d'une direction de la sécurité.

Engagement Icade Foncière 2014

Structurer un *reporting* complet des risques environnementaux sur l'ensemble du patrimoine de la Foncière avec des plans d'actions et de préventions.

Icade Promotion dispose d'un Système de Management, Qualiprom, appliqué sur l'ensemble des opérations, comportant une procédure de maîtrise des risques complétée d'un guide de prescriptions pour un chantier à faible impact environnemental, dont la pollution.

Les bâtiments d'Icade, Foncière comme Promotion, ne présentent donc aucun risque de rejet dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement (un seul immeuble situé dans le périmètre d'un ICPE en 2013, aucun en 2014) et l'ensemble de ces actions conduit logiquement à l'absence de comptabilisation de provision ou garantie pour risque en matière d'environnement sur l'exercice 2013.

En termes **d'emploi et de développement régional**, la construction des bâtiments comme leur exploitation impactent favorablement les territoires, comme l'illustrent les exemples suivants :

Icade Foncière

Icade est mobilisé depuis trois ans sur le dispositif 100 chances 100 emplois dont elle est pilote avec Klépierre. 10 « sas » de 7 jours de formation en vue d'une réinsertion ont été réalisés dont 4 en 2013. Depuis début 2010, 53 jeunes ont ainsi retrouvé un emploi/formation.

Icade accompagne le développement du site internet « Canal des Métiers » sur le territoire de Plaine-Commune et finance deux médiathèques et deux points information jeunesse (Aubervilliers et Épinay).

Grâce à une démarche volontariste, Icade Foncière représente aujourd'hui environ 12 % du chiffre d'affaires de la Régie de quartier du 19^e arrondissement de Paris, ce qui représente neuf emplois en réinsertion.

(1) Association des Utilisateurs de La Défense.

(2) Association pour le Développement économique du pôle Orly-Rungis.

Silic/Socomie

Silic contribue au développement régional via la création d'emplois directs ou indirects, notamment lors des chantiers, ou lorsqu'elle fait appel pour l'exploitation de ses parcs et immeubles à des fournisseurs et sous-traitants locaux.

Silic est membre actif de nombreuses associations contribuant au développement économique de la région, telles que l'Aude⁽¹⁾, l'Ador⁽²⁾ ou l'Agence de développement du Val-de-Marne. Des échanges avec les pouvoirs publics et les communes sont de plus planifiés périodiquement afin de garantir un développement concerté.

Icade Promotion

La sensibilisation des fournisseurs au recrutement local à travers la charte RSE intégrée dans tous les CCAP depuis octobre 2013 sur tout le territoire devrait générer dès 2014 des résultats visibles.

En 2013, plusieurs actions locales ont été menées à titre pilote :

- ◆ sur l'opération PNE (Paris Nord-Est), 5 % du volume des heures travaillées est prévu contractuellement pour l'emploi de personnes en insertion. Cela représente globalement 96 600 heures sur la période 2013-2015 ;
- ◆ sur l'opération « Le CAP » Ilot KURVAU à Strasbourg, Icade Promotion s'est engagé, au travers d'une convention de collaboration, à inscrire dans ses marchés de travaux une clause d'insertion qui prévoit au minimum 5 % du volume horaire de leurs marchés pour des personnes en insertion.

4.5. QUALITÉ DE LA VIE

Les activités de Foncière et de Promotion améliorent le confort et le bien-être des populations riveraines et locales :

Icade Foncière

Par le développement de nouveaux immeubles et la rénovation urbaine, Icade Foncière améliore le confort de vie des populations locales notamment en développant des services, des commerces et des transports dans des zones urbaines à fort potentiel de développement, à l'image du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers qui apporte une offre commerciale complète sur un quartier en pleine expansion, ainsi qu'un système de transport innovant et gratuit avec les navettes fluviales 100 % électriques. Ce système de transport ouvert au public permet le transport gratuit de plus d'un million de passagers par an. Icade incite également au sein de ses parcs tertiaires à l'usage de stations Vélib' avec 3 stations installées sur ses parcs.

Silic/Socomie

Outre son implication en matière de développement régional, Silic prend également en compte les impacts de ses activités sur les populations riveraines ou locales.

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Silic aménage les bâtiments afin d'en permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les anciens bâtiments faisant quant à eux l'objet de réaménagements dès que cela est possible. Les immeubles Silic sont de plus installés dans des zones accessibles en transport en commun, Silic accompagne la création de nouveaux accès en transport en commun dans des zones peu desservies.

Silic est en concertation permanente avec les communes et les riverains afin de garantir leur quiétude. Elle leur permet de plus de profiter des services associés à ses implantations (commerces, équipements publics, transports, etc.).

Icade Promotion

Parmi environ 70 opérations annuelles de logements en France, Icade Promotion s'engage pour le développement des lieux de vie adaptés aux seniors.

En signant un protocole de partenariat avec l'exploitant de résidence senior Villa Médicis en 2013, Icade Promotion montre son intérêt pour l'adaptation du lieu de vie de nos anciens. Convaincu de la nécessité d'anticiper dès maintenant le vieillissement de la population, Icade Promotion est à la pointe dans ce domaine et innove dans les produits qui favorisent la mixité intergénérationnelle et qui sont adaptés aux personnes âgées. Le programme de Montaigne en est un bon exemple puisqu'il applique l'ensemble des préconisations du Parcours de vie seniors® imaginé par Icade Promotion.

La pollution par le bruit demeurant un des fléaux de la vie en ville, Icade est particulièrement attentif à ce sujet dans ses diverses activités. La typologie d'actifs du pôle Foncière Icade et Silic (bureaux, entrepôts, cliniques principalement) n'implique pas de nuisance sonore en exploitation ; les mesures acoustiques réglementaires sont néanmoins réalisées régulièrement pour les équipements ICPE.

Les nuisances sonores peuvent en revanche exister lors de phases de chantier de construction, tant pour les immeubles construits par le pôle Foncière que pour les chantiers du pôle Promotion. Les mesures de prévention de ces nuisances sonores sont encadrées par les réglementations et les référentiels de certification HQE systématiquement mis en place (la cible 3 : chantier à faibles nuisances est systématiquement visée au niveau « très performant »). De plus, autant que possible sur les chantiers importants, Icade veille au confort des riverains et demande une approche environnementale à ses prestataires de type charte chantier propre ou questionnaire environnemental.

Sur les chantiers du pôle Promotion, des pièces contractuelles formalisent l'engagement des maîtres d'œuvre et des entreprises de travaux quant à leur prise en compte des exigences de chantier propre (contrat de maîtrise d'œuvre et annexe 2 du CCAP travaux). À titre d'exemple, à Strasbourg, une vigilance particulière a été mise en place sur l'opération « Baronne d'Oberkirch » pour minimiser les nuisances de chantier ; pollution de l'air, pollution visuelle, pollution due au trafic, nuisances acoustiques, salissure des voiries ont été anticipées afin d'en maîtriser les impacts sur les populations environnantes.

Le bon usage des bâtiments, bureaux comme logements, par les utilisateurs est une préoccupation permanente de l'opérateur immobilier. Icade développe des guides d'usage en Promotion, et des annexes environnementales aux baux en Foncière.

Icade Promotion remet aux acquéreurs de logements, au moment de la livraison un « guide » destiné à les informer sur l'ensemble des sujets liés à leur nouveau lieu de vie. Des garanties à l'utilisation des équipements de leur appartement en passant par les bons gestes pour moins consommer, ce guide est une aide précieuse pour vivre sereinement dans son logement. Un guide numérique disponible sur internet a été appliqué à plus de 800 logements.

Icade Promotion livre à ses clients acquéreurs d'immeubles de bureaux des « livrets d'accueil vert » dans le cadre des certifications environnementales, destinés à sensibiliser les utilisateurs finaux à leurs propres impacts dans la performance environnementale d'un actif tertiaire.

Dans les bâtiments tertiaires, le dialogue bailleur/preneur sur le meilleur usage des immeubles va s'accroître grâce aux annexes environnementales. Au 31 décembre 2013, Icade Foncière avait signé 77 % de ses annexes (76 sur 99, dont 56 en 2013) et Silic/Socomie 83 % (108 sur 130). Il convient désormais de « faire vivre » ces annexes par la concrétisation de plans d'actions.

Engagement Icade Foncière 2014

- ◆ 100 % des baux verts réglementaires signés fin 2014.
- ◆ 100 % de baux verts signés fin 2014 dans les immeubles HQE exploitation et BREEAM *in-use*.
- ◆ Mise en place des plans d'action des baux verts déjà signés à fin 2013.

Le progrès de la santé et de la sécurité des consommateurs constitue enfin une préoccupation permanente, qui se traduit par l'attention portée aux différents contrôles, mais aussi par la recherche d'améliorations notamment dans le domaine des ambiances.

Icade Foncière et Promotion

Icade Foncière effectue des mesures de QAI (qualité de l'air intérieur) sur plusieurs de ses bâtiments.

Après avoir sensibilisé ses correspondants techniques en 2011, Icade Promotion a mis au point, avec l'assistance d'experts reconnus, deux modules de formation sur la QAI et sur l'analyse du cycle de vie (ACV) à la destination de l'ensemble des opérationnels.

En 2013, une session pilote de ces formations, suivie de cinq autres, a été organisée à destination de 45 collaborateurs de la Promotion et de la Foncière pour un total de 180 heures. Quatre nouvelles sessions sont programmées en 2014.

Silic/Socomie

Silic conçoit, construit et gère un patrimoine immobilier moderne, apportant toutes les garanties de confort et de sécurité pour ses utilisateurs. Des contrôles réglementaires sont en ce sens réalisés de manière périodique afin d'évaluer notamment la qualité de l'air et de l'eau dans les immeubles.

Par ailleurs, des visites annuelles de conformité sont réalisées sur les parties communes par un prestataire externe. Ces audits permettent de détecter d'éventuels risques incendie, dégradation des sols, etc.

Les rapports d'audit sont ensuite remis aux gestionnaires des sites. Des mesures préventives et correctives sont prises en cas de détection de non-conformités.

4.6. INTERACTION AVEC LES ACTEURS DES TERRITOIRES

Icade assume une responsabilité partenariale et de promotion de la RSE avec tous ceux qui contribuent à la construction de la ville. Dans cet esprit, elle développe **les partenariats et le mécénat** avec des entreprises contribuant à la ville de demain et des associations de solidarité dans les villes d'aujourd'hui. Le montant total des actions de sponsoring et de mécénat d'Icade en 2013 s'est élevé à 359 milliers d'euros HT, près du double de 2012 (184 milliers d'euros HT).

Icade a ainsi innové en 2013 en signant le 21 octobre 2013 un protocole avec Philips, portant sur la conception de solutions innovantes en matière d'éclairage et de technologie de santé appliquées à l'immobilier. Ce protocole vise à conduire une réflexion commune autour des enjeux de la ville de demain : les parcs tertiaires, la santé, le bureau et le logement.

Icade Foncière soutient également des associations et ONG par du sponsoring ou la mise à disposition de locaux :

- ◆ les Grandes Personnes : éducation dans les pays africains ;
- ◆ Prométhée Humanitaire : construction de maisons pour les enfants orphelins dans les pays en développement ;
- ◆ Ecodair : Recyclage de matériel informatique avec emploi de personnel handicapé ;
- ◆ Téléthon 2013 : Mise à disposition d'un terrain pour le Village du Téléthon et organisation d'une course sur les parcs Icade avec collecte de dons d'entreprises partenaires.

Dans la même logique, Icade Foncière a réfléchi en 2013 à la prise en compte **des enjeux sociaux et environnementaux dans sa politique d'achat** pour y sensibiliser ses fournisseurs et assurer la qualité environnementale de ses produits. Cette politique sera développée en 2014.

Icade Foncière

Icade Foncière ne possède pas encore de démarche globale et centralisée sur sa politique d'achat. L'intégration de critères sociaux et environnementaux dans les contrats d'achats a été identifiée comme un point de progrès par Icade Foncière qui a décidé de structurer sa démarche.

Silic/Socomie

Développement/Construction

Silic utilise depuis 2013 le logiciel ACTRADIS, qui lui permet d'obtenir, via une plateforme en ligne, l'ensemble des documents légaux requis de la part des fournisseurs. Les enjeux environnementaux sont intégrés aux contrats depuis 2006

Gestion du patrimoine

Dans le cadre de ses activités de gestion du patrimoine, Silic prend également en compte les enjeux sociaux et environnementaux dans sa politique d'achat avec utilisation du logiciel ACTRADIS afin de prévenir les risques sociaux. Silic a mis en place une annexe « verte » dans l'ensemble de ses nouveaux contrats. Les fournisseurs majeurs de Silic, soit une dizaine de fournisseurs sur les quatre principales familles d'achats (CVC, espaces verts, ascenseurs et nettoyage), ont par ailleurs fait l'objet en 2013 d'une évaluation sur la base de critères RSE.

Icade Promotion

Icade Promotion a inclus dans son CCAP une charte RSE fournisseur depuis octobre 2013. Elle comporte notamment les sujets suivants :

La prévention contre la corruption, l'emploi et l'insertion, le respect des normes de travail, le respect des droits de l'homme, la prévention des risques environnementaux et des pollutions, la protection de la santé et de l'environnement, l'utilisation durable des ressources et la loyauté des pratiques.

Engagement Icade Foncière 2014

Structurer une démarche « achats responsables » avec une Charte.

Engagement Icade Promotion 2014

Poursuivre la généralisation de la charte RSE « fournisseurs » à tous les marchés de travaux.

Icade, adhérent via la CDC au Pacte Mondial de l'ONU, prend en compte **la responsabilité sociale et environnementale des sous-traitants**. Elle le fait indirectement à travers sa politique d'achat, qui induit des comportements responsables et plus directement en veillant au traitement décent, et tout d'abord conforme aux règles du travail français, des salariés de ses sous-traitants, en particulier à leur sécurité.

Silic/Socomie

Développement/Construction : l'accidentologie des sous-traitants est suivie de manière systématique lors des réunions mensuelles d'avancement avec la maîtrise d'œuvre d'exécution des projets et le coordinateur sécurité et prévention santé, ce qui permet d'avoir connaissance des accidents graves survenus sur les chantiers.

Gestion du patrimoine : dans le cadre de ses activités de gestion du patrimoine, Silic fait parvenir à ses principaux prestataires un questionnaire développement durable afin de connaître leur organisation en la matière.

Icade Promotion

Fournisseurs et prestataires : lutte contre le travail illégal. En septembre 2013, Icade Promotion a signé un partenariat avec un prestataire dont la mission est de collecter et vérifier l'ensemble des documents administratifs permettant d'attester que toute entreprise fournisseur de travaux respecte le Code du travail.

5. Des immeubles et des parcs pour une ville durable

La politique environnementale d'Icade se déploie aux trois échelles des immeubles, des standards immobiliers et de la ville : des immeubles performants et accueillants, respectant des standards (certification, bilan carbone) et qui participent au développement d'une ville où il fait bon vivre.

5.1. DONNER DÈS AUJOURD'HUI VIE À LA VILLE DURABLE DE DEMAIN

Icade considère que sa contribution à la préparation de la ville durable passe, dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la ville, par la contribution à des stratégies urbaines, en diversité d'offre pour une ville mixte et équilibrée, attentive à la biodiversité.

Pour construire une ville mixte, les parcs tertiaires Icade offrent un potentiel de développement considérable au Grand Paris : « Le Grand Paris mérite un Grand Icade ». Après la fusion Icade/Silic, le patrimoine du nouvel ensemble atteint fin 2013 plus de 10 milliards d'euros d'actifs, dont environ 80 % de parcs tertiaires et bureaux. S'y ajoutent 55 cliniques et un potentiel de construction de deux millions de mètres carrés à développer sur le long terme sur les terrains détenus par la Foncière.

Les activités réunies d'Icade et Silic permettent, par la variété de l'offre, de garantir la satisfaction des entreprises locataires, donc leur maintien sur place au bénéfice des territoires et bassins d'activités concernés :

- ◆ la grande majorité des immeubles autorisent les changements de destination (espaces modulaires et évolutifs), utilisent des matériaux et des équipements pérennes, anticipent l'évolution des réglementations environnementales ;

- ◆ cette offre s'améliore en permanence par des innovations technologiques et la mise en place d'indicateurs permettant de mesurer la pertinence de la démarche de progrès ;
- ◆ la variété des immeubles, du petit plateau à la grande tour, et la maîtrise de réserves foncières uniques permettent d'offrir une gamme complète de produits aux utilisateurs, en bâtiments existants ou en projet ;
- ◆ les quatre familles d'activités d'Icade Promotion participent également, en Île-de-France et sur l'ensemble des métropoles régionales, à la création de la Ville Durable :
 - en Promotion Tertiaire, Icade réalise l'ensemble de ses bureaux en HQE® et vise pour la plupart de ses programmes la double certification environnementale : 2/3 des surfaces Shon de bureaux en construction sont certifiées NF HQE et BREEAM,
 - en Promotion Logement, après avoir anticipé largement la RT 2012, Icade porte ses efforts sociétaux sur la réalisation de programmes favorisant la mixité urbaine, avec des opérations associant accession libre, accession à prix maîtrisés, locatif social, commerces et équipements,
 - en réalisation d'équipements publics, Icade Promotion poursuit des démarches environnementales et sociales sur la plupart de ses mandats : lycées, hôpitaux, logements sociaux ;
 - IcadePromotionAménagement, développe des projets d'envergure avec de fortes caractéristiques environnementales (chartes développement durable et certification HQE aménagement) comme la reconversion des entrepôts Macdonald à Paris et l'aménagement de la ZAC du Plessis-Botanique à La Riche.

Deux opérations concentrent une grande partie de ces engagements :

- ◆ l'écoquartier des Closbilles de Cergy-Pontoise : mixité sociale et intergénérationnelle, certification HQE Aménagement®, développement du matériau bois avec le label Bâtiment Biosourcé ;
- ◆ l'îlot A3 de Lyon Confluence : mixité des usages (logements, bureaux, commerces), mixité sociale (logements PLS, à prix « abordable » et PLUS/PLAI).

Engagement Icade Promotion 2014

Faire progresser la ville durable par la réalisation d'opérations mixtes aux plans social et intergénérationnel.

Une ville équilibrée lutte contre l'étalement et assure une forte connectivité. La qualité de la connectivité des sites est une préoccupation permanente de toutes les activités d'Icade :

Icade Foncière

L'indicateur de connectivité aux transports doux du pôle Foncière associe la qualité du type de transport (métro, tramway, bus, etc.), sa fréquence et sa distance exprimée à l'immeuble. À chaque réseau situé dans un rayon de 500 mètres est associée une note de connectivité calculée en multipliant la note du type de transport (RER, Bus...) par celle de sa fréquence. La connectivité du bâtiment considéré est la moyenne des notes de chaque réseau. Une connectivité de 80 à 100 est définie comme très bonne, entre 60 et 80 bonne, entre 40 et 60 moyenne, inférieure à 40 passable.

Silic/Socomie

Actions d'amélioration de la connectivité des parcs :

- ◆ mise en place d'une offre pour véhicules partagés à Rungis ;
- ◆ actions auprès des pouvoirs publics en vue de favoriser le développement des transports en commun (tramways T7 et T2) ;
- ◆ mise en place d'un service de navettes reliant les stations RER aéroport, station Pont-de-Rungis et le parc de Rungis ;
- ◆ mise en place d'une navette entre station RER Nanterre-Préfecture et zone de Petit Nanterre (dessert uniquement Axe Seine).

6

Bureaux	Total (en m ²)	Note TC	Connectivité (en %)	Qualificatif note TC			
				Passable	Moyenne	Bonne	Très bonne
Parc du Millénaire 1-2-5-6 (4 immeubles)	75 000	3,3/4	76,0			X	
Parc du Pont de Flandre (9 immeubles)	78 000	3,3/4	82,4				X
Parc des Portes de Paris 260x-270 (7 immeubles)	40 000	3,4/4	86,1				X
TOTAL (m²)	193 000						

Icade Promotion

OS 2013 : distance à pied en mètres entre le programme et le transport en commun le plus proche (Métro, Tram, Train Bus)		
Moins de 100 m	27 %	Près de 91 % de la production 2013 d'Icade Promotion est située à moins de 5 min. à pied d'un transport en commun (moins de 400 m).
Entre 100 et 200 m	34 %	
Entre 200 et 300 m	19 %	La simulation sur l'outil Efficnergie est un critère du comité d'engagement d'Icade Promotion : l'outil Efficnergie permet d'estimer le « potentiel d'éco-mobilité » d'un bâtiment ou d'un logement qui correspond aux consommations d'énergie engendrées par les déplacements des utilisateurs.
Entre 300 et 400 m	11 %	
Entre 400 et 500 m	1 %	Icade Promotion innove en éco-mobilité en 2013 dans la conception de deux programmes lyonnais : mise à disposition de voitures électriques en autopartage pour les futurs acquéreurs.
Entre 500 et 600 m	-	
Entre 600 et 700 m	3 %	
Entre 700 et 800 m	-	
Entre 800 et 900 m	2 %	
Entre 900 et 1 000 m	2 %	
Entre 1 000 et 2 200 m	1 %	
TOTAL	100 %	

L'immobilier, en bouleversant les écosystèmes, peut porter une **responsabilité lourde en biodiversité de la ville**. Icade joue un rôle d'acteur responsable sur la biodiversité directement et l'économie de sol.

Engagement Icade 2014

Renforcer et faire converger les savoir-faire et les méthodes dans le domaine de l'articulation bâti/transports tant en Promotion immobilière que pour les activités de Foncière.

L'ambition d'Icade est d'intégrer une dimension « biodiversité positive » dans ses projets neufs et en exploitation, participant ainsi à un développement urbain raisonné et maîtrisé qui améliore la faune et la flore locale par des trames vertes et bleues.

Icade Foncière

Icade Foncière met en place cette vision en deux temps : identifier l'état de la biodiversité en développant les méthodes et les outils, mettre en place des actions pilote. Suivant ce schéma, Icade Foncière a mené les actions suivantes en 2013 :

1. réalisation d'une « revue des services écosystémiques » sur le parc des Portes de Paris ayant fait l'objet d'une publication et d'une cartographie de l'état initial de la biodiversité sur l'ensemble des parcs tertiaires ;
2. analyse de la biodiversité du patrimoine de Cliniques, à partir d'une phase initiale réalisée fin 2012. Icade avait alors fait réaliser une étude du potentiel de biodiversité de son patrimoine de 55 cliniques sous forme macroscopique à partir de 5 critères. Cette première analyse a permis de qualifier les 10 cliniques les plus représentatives pour entreprendre en 2013 une expertise de terrain approfondie visant à affiner le potentiel de biodiversité et à établir un bilan de préconisations sous forme de plan de progrès qui feront l'objet de mises en œuvre de terrain à partir de 2014 ;
3. mise en place de trois ruches au siège d'Icade ;
4. signature d'une convention avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO) et mise en place de nichoirs sur le site de l'immeuble H₂O de Rueil-Malmaison.

Silic/Socomie

Du fait de la localisation des sites de Silic en milieu urbain, l'impact de la Société sur la biodiversité reste modéré.

Des rapports d'écologues sont néanmoins réalisés de manière systématique avant et après toute nouvelle construction d'immeuble, afin de s'assurer de l'absence d'impact sur la biodiversité.

Des mesures sont également prises sur l'ensemble du parc afin de préserver ou développer la biodiversité :

- ◆ lors des opérations de développement/construction : restitution de surfaces de pleine terre via l'amélioration des espaces naturels et paysagers, choix des essences végétales dans l'aménagement des espaces verts ;
- ◆ dans les activités de gestion du patrimoine : mise en place de ruches sur deux parcs (Nanterre Seine, Villepinte), diminution de l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts inscrite dans les contrats pour la majorité des immeubles du patrimoine, recyclage des déchets verts pour le paillage, lettres d'information aux locataires.

Icade Promotion

Icade Promotion a amorcé des actions pilotes en 2013 :

Sur son programme « Mémoires de Roses », Icade s'est associée à l'association « Partageons les jardins » afin de créer sur la parcelle un verger et un potager commun qui permettra de créer du lien dans la résidence, d'améliorer le cadre de vie des habitants et ultérieurement de manger des légumes bio !

À Nantes, Icade Promotion a transformé une zone industrielle en zone « mellifère ». Icade a été partenaire d'une action locale pédagogique en finançant la création d'un jardin qui favorise la réintroduction de plantes sauvages et la mise de place de ruches symbolisant le retour de la biodiversité. De plus la création de ce jardin a permis de faire travailler sur un projet concret les élèves du lycée Briacé.

Engagements Icade Foncière 2014

Signature d'un contrat-cadre avec CDC biodiversité pour la gestion des espaces verts afin d'améliorer les écosystèmes autour des immeubles.

Mise en place d'une démarche d'amélioration de la biodiversité avec définition d'indicateurs de suivi sur un premier parc d'affaires.

Mise en œuvre d'une expérimentation sur l'adaptabilité des végétaux en toiture en fonction de leur localisation en ville en partenariat avec l'École normale supérieure de Paris et CDC Biodiversité.

Anticipant les caractéristiques de la ville de demain, **l'adaptation aux conséquences du changement climatique** devient un sujet de veille. Consciente des perturbations que le changement climatique peut générer au niveau mondial sur l'économie (raréfaction de matières premières, chute de rendements agricoles, augmentation du coût des

énergies, franchises d'assurances), Icade Foncière, bien que peu impactée aujourd'hui en raison de son activité principalement localisée en Île-de-France, prend en compte cet enjeu, notamment dans une vision moyen long terme et reste en veille active.

Icade Foncière

Actions pilotes visant à améliorer l'expertise :

- ◆ adhésion en 2013 au Club Vitecc réunissant les experts publics et privés du changement climatique et du carbone sous l'égide de CDC Climat ;
- ◆ financement d'une étude sur l'agriculture urbaine avec l'EIVP et CDC Biodiversité.

Silic/Socomie

Afin de pallier les risques liés au changement climatique, Silic a pris des mesures anticipatrices au niveau de ses opérations de construction. Les nouveaux immeubles sont ainsi développés avec une plus grande adaptabilité, qui permettra, entre autres, des interventions ultérieures indépendantes de la structure des ouvrages en cas de modification des conditions climatiques et notamment de la température.

Icade Promotion

L'application de la réglementation thermique associée aux labels énergétiques contribue naturellement à l'adaptation des constructions d'Icade Promotion au changement climatique. À titre d'exemple, en améliorant l'inertie du bâtiment et en maîtrisant les apports solaires, les températures intérieures des logements restent acceptables même par températures élevées sans nécessiter d'apport de climatisation.

5.2. DES OUTILS STRUCTURANTS : CERTIFICATION, BILAN CARBONE/ÉNERGIE

Des processus d'entreprise encadrent des objectifs centraux et structurants autour des certifications environnementales et de la maîtrise du bilan carbone/énergie.

Icade met en œuvre plusieurs familles de certifications environnementales :

- ◆ « construction » des immeubles du pôle Foncière ;
- ◆ « exploitation » des parcs du pôle Foncière ;

- ◆ « construction » des immeubles de logements, de bureaux et d'équipements publics du pôle Promotion ;
- ◆ « exploitation » des immeubles gérés pour compte de tiers par le pôle Services, non présentés dans ce rapport.

Ce choix stratégique, effectué dès 2005, a nécessité l'organisation des processus et de toutes les équipes de l'entreprise. Le pôle Foncière s'est engagé dans une gestion « en progrès continu » sur le neuf et en exploitation.

	Icade Foncière	Silic/Socomie
Certifications construction	225 000 m ² d'immeubles certifiés HQE ⁽¹⁾ / BREEAM ⁽²⁾ construction soit 37 % des surfaces totales de bureaux et parcs d'affaires 208 396 m ² d'immeubles certifiés HQE/BREEAM construction en cours ou en projets	Tous les projets sont développés en certification HQE ⁽³⁾ associées à un label énergétique THPE ⁽⁴⁾ ou BBC ⁽⁵⁾ . Au 31 décembre 2013, 85 000 m ² étaient ainsi certifiés et labellisés, tandis que 194 000 m ² étaient en cours de certification avec ces mêmes objectifs.
Certifications exploitation	67 008 m ² d'immeubles certifiés HQE exploitation/ BREEAM-in-use soit 7 % du patrimoine de bureaux et parcs d'affaires :	3 sites certifiés HQE représentant 12 bâtiments et 203 096 m ² 2 sites certifiés BREEAM in use représentant 2 bâtiments et 40 254,00 m ²
Certification environnementale des parcs	Aucun site certifié	10 sites certifiés représentant 195 bâtiments et 1 158 350 m ² , soit 95 % du patrimoine.

(1) Non comprise la surface (78 497 m²) de la Tour Eqho en attente de l'officialisation de la certification HQE Rénovation acquise sous réserve de sa labellisation BBC.

(2) Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology.

(3) Haute Qualité Environnementale.

(4) Très Haute Performance Énergétique.

(5) Bâtiment Basse Consommation.

Engagements Icade Foncière 2014

Généraliser progressivement la certification ISO 14001 des parcs : en 2014, le parc du Pont de Flandre et le parc commercial de la Cerisaie.

100 % des immeubles neufs d'Icade Foncière certifiés HQE ou BREEAM et mise en place du SMG HQE Construction.

Croissance des certifications en exploitation :

en 2014 certification HQE en exploitation pour la tour EQHO et mise en place du SMG HQE Exploitation sur le pôle Foncière.

De même, Icade Promotion a adopté le système de management d'entreprise Qualiprom dès 2011, qui a conduit à une refonte des processus de production. En 2013, Icade Promotion a obtenu le renouvellement de cette certification de système de management. Le taux de certification des logements est passé de 71 % en 2012 à 96 % en 2013 soit une progression de 35 %. Toutes les surfaces de bureaux sont certifiées au minimum NF HQE et pour les 2/3 d'entre elles en double certification BREEAM.

En moins de 10 ans, Icade Promotion a certifié plus de 24 000 logements. Aujourd'hui, près de 100 % de la production d'Icade Promotion bénéficie d'une certification. La reconnaissance de ses pairs confirme la place éminente d'Icade Promotion avec 9 « Pyramides » remportées en 2013. Ce concours organisé par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de France, est destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes immobiliers toutes typologies confondues.

Certifications Icade Promotion 2013 sur la base des OS lancés

Logements

Type de certification	Nombre de logements	%
H&E	1 838	41
NF Logement	1 960	43
NF Logement HQE	541	12
Sans certification	170	4
TOTAL LANCÉ	4 509	100 %

Bureaux et équipements

Type de certification	m ² Shon	%
Bureaux		
NF Tertiaire HQE	23 466	33
NF Tertiaire HQE + BREEAM	47 417	67
Sans certification	-	-
TOTAL LANCÉS	70 883	100 %

Type de certification	m ² Shon	%
Autres : EHPAD, centre hospitalier, etc.		
NF Tertiaire HQE	4 295	14
NF Tertiaire HQE + BREEAM	-	-
Sans certification	26 214	86
TOTAL LANCÉS	30 508	100 %

Dans cette même logique de généralisation des processus durables, Icade Promotion avait anticipé les labels énergétiques, notamment BBC. Elle deviendra ainsi le premier opérateur privé à obtenir le label « Bâtiment Biosourcé » sur un lot de 29 maisons, attestant de l'utilisation de matériaux issus de la biomasse.

Engagements 2014 Icade Promotion

Certification environnementale d'immeubles tertiaires/équipements :

100 % NF HQE dont la moitié en double certification BREEAM. Objectif : rechercher un profil performantiel HQE qui permet d'obtenir au minimum le passeport « HQE Excellent ».

Certification environnementale d'opérations de logements (HQE et NF Logement HQE) :

Objectif : faire 10 % de mieux que 2013 pour dépasser le seuil des 60 % de lots certifiés H&E ou NF HQE.

Certifications d'opérations HQE d'aménagement :

Suivre les 2 certifications en cours sur La Riche et Closbilles.

Certification NF Logement :

100 % des opérations qui ne sont pas certifiées par ailleurs.

Réduire les impacts énergétiques et l’empreinte carbone des bâtiments (Thème n° 1), appelle une mobilisation permanente tant de l’activité de Foncière que de l’activité de Promotion.

Promotion : la référence réglementaire de la RT 2012 concernant la construction neuve avait été anticipée dès 2011 par une labellisation systématique associée à la RT 2005, et se poursuit par une participation aux travaux de préparation de la future RBR (Réglementation Bâtiment responsable) 2020. Le bilan carbone annuel, réalisé depuis 2007, sert de référence aux objectifs affichés.

Foncière : les immeubles tertiaires neufs développés en propre par la Foncière font tous référence aux normes environnementales les plus élevées. Pour le patrimoine existant, un effort particulier est développé sur le périmètre d’immeubles significatifs en matière de comptage d’énergie, de travaux d’amélioration et de suivi des actions.

En 2013, Icade Foncière a compensé 1 098 Tonnes de CO₂ correspondant à 75 % des consommations du gaz naturel consommé sur le Parc des Portes de Paris.

Les données correspondant à ces 4 facteurs stratégiques (Carbone, énergie, eaux, déchets) correspondent pour Icade Foncière aux immeubles significatifs, et pour Icade Promotion aux ordres de service de l’exercice 2013.

Les données carbone d’Icade Foncière intègrent parties communes des immeubles et consommations privatives (mesurées ou estimées), les données carbone de Silic/Socomie se limitent aux parties communes des immeubles.

Pôle Foncière : émissions de GES des immeubles significatifs d’Icade

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Global Icade (communs et privatif)	Corporate	Hors corporate
Émissions directes de gaz à effet de serre	IFT-Env.04	tonnes éq CO ₂	3 015	98	2 917
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	IFT-Env.05	tonnes éq CO ₂	11 447	625	10 893
Intensité carbone de l’immeuble	IFT-Env.13	kg CO ₂ éq/m ²	27	36	27
Intensité carbone de l’immeuble	IFT-Env.14	kg CO ₂ eq/personne.an	407	542	407

Pôle Foncière : émissions de GES des immeubles significatifs de Silic/Socomie

Indicateur	Émissions en tonnes équivalent CO ₂		Émissions par occupant en kg équivalent CO ₂ /personne	
	Global Silic (parties communes)	Corporate	Global Silic (parties communes)	Corporate
Émissions directes	566	42	140	1 550
Émissions indirectes	4 917	120	260	1 290
Émissions totales	5 483	162		

Engagement Icade Foncière 2014

- Élargir le bilan GES des énergies d’exploitation à l’ensemble du patrimoine de la Foncière en 2014. Compenser les émissions de GES 2013 du Millénaire 1 pour que le siège d’Icade soit neutre en carbone en 2014.
- Réduire les GES liés à l’énergie d’exploitation de 3%/an sur la base des émissions de 2011 soit un quart des émissions à l’horizon 2020.
- Réaliser un bilan de GES et ACV sur toutes les opérations neuves d’Icade Foncière

Pôle Promotion

On note une baisse de près de 4 % des émissions de GES entre 2012 et 2013 et globalement de 18 % depuis 2007. La baisse des émissions dues à l’exploitation des logements (de 26 à 21 KgeqCO₂/m²/an soit -20 %) s’explique par la croissance du recours aux réseaux de chaleur.

Données en kgeqCO ₂ /m ² Shon	Bilans basés sur ratios CECOBA/Ademe				2007 bilan basé sur ratios Ademe	Évolution 2013/2012	Évolution 2013/2007
	2013	2012	2011	2009			
Émissions totales	636	661	660	680	780	-4 %	-18 %
Émissions Logements	593	576	624	620	680	+3 %	-13 %
Émissions Bureaux	768	801	778	821	1 117	-4 %	-31 %

La stratégie de maîtrise énergétique s'attache à trois cibles : construire sobre, rénover et exploiter efficacement, développer les énergies renouvelables.

Pour construire « sobre », Icade Promotion a lancé en 2013 des bâtiments dont les performances thermiques dépassent de 48 % la réglementation. La consommation (conventionnelle RT sur les 5 usages) en zone climatique H1, comprenant entre autres Paris et sa région, soit 2 500 logements sur les 4509 en cours de construction, a baissé pour Icade Promotion de 35 % depuis 2011 passant de 93 à 61 kWh_{ep}/m²/an.

En 2013, Icade développe un 1^{er} bâtiment de niveau BPos de 46 logements à énergie positive atteignant un CEP de -3 kWh_{ep}/m²/an, situé à Strasbourg – Roberstau, dans une opération labellisée BBC-Effinergie.

Les données d'Icade Foncière intègrent parties communes des immeubles et consommations privatives (mesurées ou estimées), les données de Silic/Socomie se limitent aux parties communes des immeubles.

Pôle Foncière : consommations d'énergie des immeubles significatifs d'Icade

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Global (commun et privatif)	Corporate	Maîtrisées	Non maîtrisées
Consommation totale d'énergie électrique	IFT-Env.01	MWh _{ep}	241 514	13 781	93 941	133 792
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	IFT-Env.02	MWh _{ep}	12 372	906	8 003	3 463
Consommation totale d'énergie combustible	IFT-Env.03	MWh _{ep}	12 883	418	11 012	1 453
Intensité énergétique par surface	IFT-Env.09	kWh _{ep} /m ² Shon	498	478	507	507
Intensité énergétique de l'immeuble par personne	IFT-Env.10	kWh _{ep} /personne/an	7 466	7 173	7 605	7 605

Pôle Foncière : consommations d'énergie des immeubles significatifs de Silic/Socomie en kWh/m²

Source d'énergie	Global (parties communes uniquement)	Corporate
Électricité	165,03	151,77
Gaz	50,63	220,25
Réseau urbain	84	115

Icade Promotion : consommations d'énergie

Les 70 opérations lancées en 2013 toutes typologies confondues (logements et bureaux) représentent près de 409 000 m² Shon. Ces opérations ont toutes été conçues dans le cadre de la RT 2005 avec recherche de labels. Leur Cep moyen pondéré est égal à 66 kWh_{ep}/m²/an, à comparer au Cep Max imposé par les calculs réglementaires (moyenne pondérée) de 127 kWh_{ep}/m²/an.

Pour la rénovation et l'exploitation efficaces, Icade Foncière a lancé un programme pluriannuel ambitieux, jouant sur plusieurs leviers :

- ◆ démarche HQE Exploitation®;
- ◆ mise en place de compteurs d'énergie par usage : investissements à hauteur de 4,5 millions d'euros pour équiper 22 immeubles d'ici 2018 ;
- ◆ optimisation énergétique dans les travaux de rénovation grâce à un outil technique et financier adapté aux préconisations du rapport Gauchot.

Icade Foncière

Connaissance énergétique du patrimoine : la cartographie « bureaux » existante a été complétée en 2013 par une cartographie « activités – entrepôts ». Cette cartographie, détaillée sur les immeubles « significatifs », permet de disposer d'une base réelle et mesurable de l'état énergétique de son patrimoine et d'établir les actions prioritaires en termes d'économies d'énergie.

Améliorer les consommations :

Tous les immeubles neufs développés par Icade Foncière sont certifiés HQE® niveau BBC avec une attention particulière sur la cible énergie et une recherche de labels énergétiques. Ces immeubles seront équipés en compteurs et sous-compteurs permettant de suivre les consommations d'énergie par usage.

Silic/Socomie

Afin d'améliorer l'efficacité énergétique de ses bâtiments, Silic a mis en place des mesures lui permettant d'optimiser ses consommations, notamment lors du remplacement des équipements ; les appareils d'éclairage avec ampoule à filament ou halogène sont ainsi progressivement remplacés par des appareils avec ampoule de type fluo basse consommation ou LED avec commande par détection de présence et temporisation. Des diagnostics de performance énergétique ont de plus été réalisés sur 98 % du patrimoine.

Silic accorde également une importance croissante à l'amélioration de l'efficacité énergétique des constructions neuves (et réhabilitations importantes). Dans le cadre des certifications HQE des projets, un accent particulier est ainsi porté sur la cible énergétique, qui est recherchée au plus haut niveau, soit une gestion de l'énergie très performante. Des modélisations informatiques – de type simulation thermique dynamique – sont réalisées de manière systématique pour chacun des projets afin de retenir la meilleure optimisation énergétique.

Icade Promotion

Au-delà du recours systématique aux démarches de certification, Icade Promotion a mis en place un observatoire des modes constructifs et des types d'énergie utilisés pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire afin d'en tirer des enseignements pratiques et de sensibiliser les équipes sur les solutions techniques les plus vertueuses en termes d'économies d'énergie et de gaz à effets de serre.

Le recours aux énergies renouvelables, certes difficile compte tenu de l'évolution des tarifs de rachat, est expérimenté dans le neuf et fait l'objet de l'achat de certificats verts dans l'ancien.

Icade Foncière

- ◆ Pour les nouveaux projets, la recherche de certifications HQE® et BREEAM® et de labels énergétiques performants impose le recours aux énergies renouvelables, à l'image du PDM 3 actuellement en chantier, équipé de solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire.
- ◆ Le raccordement aux réseaux de chaleur : la consommation d'énergie en réseau de chaleur totalise en 2013, 11 715 MWh. Soit 9,8 % des consommations cartographiées.
- ◆ L'achat de certificats verts : 8 000 MWh de certificats « équilibre » ont été acquis auprès d'EDF afin d'augmenter la part d'énergies renouvelables dans les achats d'électricité.

Silic/Socomie

Le recours aux énergies renouvelables fait partie des pistes explorées par Silic dans le cadre de la réduction de ses impacts environnementaux.

Un contrat, garantissant qu'environ 25 % de l'électricité fournie à Silic est d'origine renouvelable (certificats d'équilibre), a ainsi été signé avec EDF sur 15 bâtiments.

Icade Promotion

Près de 49 % des surfaces construites en 2013 font appel à des énergies renouvelables :

- ◆ 89 000 m² sont concernées par une production d'ECS qui fait appel à des panneaux solaires thermiques (soit 22 % des surfaces construites) ;
- ◆ 11 000 m² sont concernés par une production d'électricité par panneau photovoltaïque (soit environ 3 % des surfaces construites) dont la production entre dans le calcul RT à hauteur de 6,9 kWh/m²/an ;
- ◆ 11 600 m² sont concernés par du chauffage qui fait appel à du bois (réseau de chaleur bois ou directement chaufferie (soit environ 3 % des surfaces construites) ;
- ◆ 87 000 m² sont concernés par un réseau de chaleur dont le bouquet énergétique est composé à 65 % par de l'énergie renouvelable et de récupération, géothermie et déchets (soit 21 % des surfaces construites). Il s'agit de l'opération PNE (15 000 m² de bureau et 1 126 logements) qui fait appel pour le chauffage, l'ECS et la climatisation aux réseaux CPCU (chaud) et *Climespace* (froid) qui ont construit pour l'occasion une centrale de production basée sur la géothermie profonde.

Engagement Icade Foncière 2014

Réduire les consommations d'énergie des immeubles tertiaires significatifs détenus par Icade de 2 % par m² et par an jusqu'en 2020 soit une réduction totale de 18 % par rapport à 2011.

5.3. DES OBJECTIFS PAR IMMEUBLES : EAU, DÉCHETS, CONSOMMATION DE MATIÈRES PREMIÈRES
Réduire les consommations d'eau
Icade Foncière

La politique de maîtrise des consommations s'appuie sur une cartographie eau des immeubles significatifs : niveaux de consommation de chaque immeuble, équipements liés à la distribution de l'eau. Icade dispose ainsi d'une base réelle et mesurable de l'état « eau » de son patrimoine et peut établir les actions possibles et prioritaires en termes d'économies d'eau en s'appuyant sur les annexes environnementales (baux verts) mises en place.

L'amélioration des consommations d'eau dans les immeubles existants se fait grâce à plusieurs leviers, et notamment une meilleure surveillance des éventuelles fuites dans les réseaux et la sensibilisation au bon usage des robinets sanitaires à réducteur de débit et des mécanismes de chasse d'eau économes à travers les gestes verts.

Indicateurs EAU	Référence EPRA	Unité	Global	Corporate	Maîtrisées	Non maîtrisées
Consommations d'eau par source	IFT-Env.06	m ³	237 940	19 639	218 301	S.O.
Intensité eau de l'immeuble	IFT-Env.11	m ³ /m ² /an	0,44	0,64	0,44	S.O.
Intensité eau de l'immeuble	IFT-Env.12	litre/personne/jour	30,69	44,32	30,69	S.O.

Silic/Socomie

En phase de chantier, l'ensemble des consommations d'eau fait l'objet d'un suivi de la part de l'entreprise gestionnaire du chantier et vérifié par l'AMO HQE.

Gestion du patrimoine :

- ◆ les consommations d'eau sont également suivies et analysées sur l'ensemble du parc ; le tableau ci-dessous détaille ainsi la consommation d'eau des bâtiments occupés par le personnel de Silic, ainsi que celle de ses immeubles « significatifs » (chapitre 2.2) ;
- ◆ des relevés physiques mensuels des consommations d'eau ont été mis en place en 2013 sur la majorité des immeubles du patrimoine. Cette démarche qui permet notamment d'identifier et réparer d'éventuelles fuites d'eau sera poursuivie en 2014.

Consommation d'eau (m³/m²)

Bâtiments occupés par du personnel Silic	0,62
Échantillon de bâtiments du parc locatif	0,27

Icade Promotion

Les certifications NF HQE de l'ensemble de la production imposent la mise en œuvre de robinetteries NF dont une des caractéristiques est de maîtriser la consommation d'eau (mousseur, manette petit/grand débit, chasse d'eau trois litres...).

Un contrat-cadre national avec un fabricant de robinet NF concrétise cet engagement. De plus, certains programmes pratiquent la récupération des eaux pluviales.

Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Icade Foncière

Afin de mettre en place une politique de maîtrise des déchets pertinente, Icade Foncière a mis en place une cartographie déchets de son patrimoine de bureaux « significatifs », afin de connaître les niveaux de production de chaque immeuble et la nature recyclable ou non de ces déchets, selon les organisations de tri sélectif de chaque site. Icade dispose ainsi d'une base réelle et mesurable de l'état de la maîtrise des déchets de son patrimoine et peut établir les actions possibles et prioritaires en termes de réduction des productions, de développement des tris sélectifs et de maîtrise des filières de traitement pour les prochaines années en s'appuyant sur les annexes environnementales (baux verts) mises en place.

L'amélioration des productions, recyclages et élimination de déchets, dans les immeubles existants se fait grâce à plusieurs leviers :

- ◆ meilleure connaissance des flux de déchets produits et collectés sur les parcs (5 flux principaux : DIB – Papiers/Cartons – Déchets Verts – DIS – D3E) ;
- ◆ généralisation du tri sélectif et l'amélioration de la valorisation matière ;
- ◆ la mise en place progressive d'annexes environnementales, qui permet des plans d'actions sur les déchets par immeuble et locataire.

Indicateurs déchets	Référence EPRA	Unité	Global	Corporate	Maîtrisées	Non maîtrisées
Masse totale de déchets	IFT-Env.07	Tonnes/an	5 151	123	2 751	2 276
Pourcentage de déchets non recyclables	IFT-Env.08	%	60,5 %	43,6 %	61,6 %	60 %

Silic/Socomie

Développement/Construction

Silic a mis en place une traçabilité des déchets produits par ses activités de déconstruction et de construction neuve, conformément à la cible HQE. Les quantités de déchets font ainsi l'objet d'un suivi quotidien par les prestataires en charge de la construction/déconstruction. Une majorité de ces déchets sont aujourd'hui recyclés ou valorisés.

Gestion du patrimoine

Silic a mis en place avec ses prestataires une traçabilité des déchets, afin d'être en mesure de dresser un bilan de la gestion des déchets pilotés en direct sur les immeubles. Par ailleurs, Silic informe régulièrement ses locataires en matière de gestion des déchets, via des lettres d'information ou des affichages dans les immeubles, afin d'encourager le tri des déchets. Au 31 décembre 2013, 63 % des immeubles gérés sont équipés d'un moyen de tri sélectif (papier/cartons).

Icade Promotion

La charte RSE fournisseur d'Icade Promotion requiert l'engagement de l'entrepreneur sur des mesures préventives et la charte environnementale intégrée dans nos marchés de travaux impose le suivi, le traitement et la traçabilité des déchets.

En complément des objectifs liés à l'eau et aux déchets, Icade Foncière considère que la consommation de **matières premières** liée à ses opérations de gestion immobilière courantes n'est pas significative. L'optimisation de l'emploi des matières premières concerne donc essentiellement les activités de construction et de rénovation lourde d'Icade Foncière, ainsi que les activités d'Icade Promotion.

Si la conception d'un programme immobilier passe nécessairement par l'optimisation de l'utilisation des produits et matériaux, la recherche de la qualité architecturale et urbaine peut conduire à des volumétries de bâtiments complexes et consommatrices de matériaux. Les équipes de maîtrise d'œuvre ont pour mission, entre autres, de résoudre cette équation.

6. Synthèse : une politique RSE approfondie pour contribuer à construire dès aujourd’hui la ville durable de demain

La stratégie poursuivie par Icade se place dans une continuité d’actions sur un temps long. Elle développe des processus solides qui ont permis à Icade comme Silic de progresser de manière soutenue et régulière. À ce titre, les certifications environnementales en construction neuve de promotion et pour compte propre, en exploitation de parcs et d’immeubles, imposent des objectifs concrets et chiffrés sur une large gamme de cibles environnementales. De même, Icade s’appuie sur des équipes engagées et fortement impliquées pour poursuivre ses interventions en faveur d’une ville durable, dans les écoquartiers, la connectivité entre ses immeubles et les transports publics, ou pour le parcours des seniors.

En 2014, la politique RSE d’Icade sera à nouveau enrichie. Le renforcement de son pilotage passe par une extension du périmètre faisant l’objet d’un suivi spécifique à la Foncière, par un *reporting* plus précis des

risques environnementaux, par le renouvellement de l’écoute des parties prenantes grâce à des panels de partenaires et des enquêtes clients. La généralisation d’une démarche d’achats responsable relève d’un mouvement déjà entamé qui présente l’avantage d’entraîner des partenaires producteurs dans une logique RSE tout en confortant la qualité des produits. La réussite de la fusion entre Icade et Silic sera fondée grâce à la mobilisation des équipes.

Chez un acteur immobilier de référence, l’attitude RSE est attentive, innovante, active. Elle manifeste la capacité d’adaptation permanente des collaborateurs ; elle est levier de performance pour l’entreprise et facteur de progrès pour l’ensemble de la collectivité. C’est dans cette dynamique qu’Icade aborde l’avenir pour donner vie dès à présent à la ville durable de demain.

7. Annexe : Table de concordance au sein du chapitre 6 avec l’article R. 225-105-1 du Code de commerce, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Désignation

l’effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	3.2
les embauches et les licenciements	3.2
les rémunérations et leur évolution	3.1
l’organisation du temps de travail	3.6
l’absentéisme	3.6
l’organisation du dialogue social, notamment les procédures d’information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	3.3
le bilan des accords collectifs	3.3
les conditions de santé et de sécurité au travail	3.6
le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	3.6
les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	3.6
les politiques mises en œuvre en matière de formation	3.4
le nombre total d’heures de formation	3.4
les mesures prises en faveur de l’égalité entre les femmes et les hommes	3.5
les mesures prises en faveur de l’emploi et de l’insertion des personnes handicapées	3.5
la politique de lutte contre les discriminations	3
au respect de la liberté d’association et du droit de négociation collective	3.3
à l’élimination des discriminations en matière d’emploi et de profession	3.5

Désignation

à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	3.6
à l'abolition effective du travail des enfants	3.6
l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	1.3 et 5.2
les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	3.4
les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	4.4
le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	4.4
les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	4.4
les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.3
la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	4.5
la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.3
la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	5.3
la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	5.2
l'utilisation des sols	4.4
les rejets de gaz à effet de serre	5.2
l'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.1
les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.1
en matière d'emploi et de développement régional	4.4
sur les populations riveraines ou locales	4.5
les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	4.3
les actions de partenariat ou de mécénat	4.7
la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	4.7
l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	4.7
les actions engagées pour prévenir la corruption	3.4
les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	4.5

8. Rapport de l'un des commissaires aux comptes désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau du commissaire aux comptes de la société d'Icade, dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la société et disponible sur demande auprès de la Direction de l'Audit, des Risques et du Développement Durable.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ◆ d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- ◆ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE. Nous avons fait intervenir, au cours des différentes phases de nos travaux, 4 personnes au total, entre décembre 2013 et février 2014.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe 6.2 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené les entretiens que nous avons estimé nécessaires avec une dizaine de personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- ◆ d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue des tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽²⁾, nous avons au niveau de la Direction de l'Audit, des Risques et du Développement Durable, de la Direction des Ressources Humaines, du Pôle Foncière et du Pôle Promotion :

- ◆ consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- ◆ mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs et 100 % des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Fait à La Défense, le 19 février 2014

L'un des commissaires aux comptes

Mazars

Jérôme de Pastors

Associé

Emmanuelle Rigaudias

Associée développement durable

(2) Effectif total fin de période et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique ; Bilans des accords collectifs ; Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles ; Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées ; Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ; Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement ; Consommations d'énergie, mesure prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; Rejets de gaz à effet de serre ; Actions engagées pour prévenir la corruption ; Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs ; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux.



CHAPITRE 7

LISTE DU PATRIMOINE

1. Répartition géographique du patrimoine par type d'actif.....	212	5. Pôle Santé	217
2. Pôle Bureaux.....	213	6. Pôle Entrepôts.....	220
3. Pôle Parcs d'Affaires.....	215	7. Pôle Logements.....	221
4. Pôle Centres commerciaux	216		

1. Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

AU 31 DÉCEMBRE 2013

En valeur (en millions d'euros)	Bureaux	Parcs d'Affaires	Centres Commerciaux	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	3 450	3 943	12	412	3	181	8 002	81,0%
% en valeur	93,0%	100,0%	9,7%	21,8%	8,3%	99,7%		
dont Paris (75)	309	811	8	-	-	1	1 129	
dont Seine-et-Marne (77)	16	-	4	-	-	-	20	
dont Yvelines (78)	-	-	-	177	-	12	189	
dont Essonne (91)	30	270	-	-	3	20	323	
dont Hauts-de-Seine (92)	2 483	475	-	-	-	18	2 975	
dont Seine-Saint-Denis (93)	243	1 309	-	34	-	95	1 681	
dont Val-de-Marne (94)	352	1 034	-	201	-	13	1 600	
dont Val-d'Oise (95)	17	44	-	-	-	23	85	
Province	104	-	109	1 475	37	1	1 725	17,5%
% en valeur	2,8%	0,0%	90,3%	78,2%	91,7%	0,3%		
International	156						156	1,6%
% en valeur	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
TOTAL GÉNÉRAL	3 710	3 943	121	1 887	40	182	9 883	
% du patrimoine en valeur	37,5%	39,9%	1,2%	19,1%	0,4%	1,8%		100%

En surface (m ²) ^(*)	Bureaux	Parcs d'Affaires	Centres Commerciaux	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	532 817	1 467 332	7 778	115 797	18 275	1 744 083	3 886 082	76,8%
% en valeur	82,2%	100,0%	4,9%	13,3%	11,1%	99,5%		
dont Paris (75)	27 825	147 473	2 470	-	-	292	178 060	
dont Seine-et-Marne (77)	8 539	-	5 308	-	-	-	13 847	
dont Yvelines (78)	-	-	-	45 626	-	39 105	84 731	
dont Essonne (91)	24 705	208 164	-	-	18 275	707 644	958 788	
dont Hauts-de-Seine (92)	369 169	197 717	-	-	-	12 002	578 888	
dont Seine-Saint-Denis (93)	20 689	503 854	-	14 350	-	162 245	701 137	
dont Val-de-Marne (94)	76 805	375 495	-	55 821	-	48 067	556 188	
dont Val-d'Oise (95)	5 086	34 629	-	-	-	774 728	814 443	
Province	47 238		150 086	753 873	146 397	9 593	1 107 187	21,9%
% en valeur	7,3%	0,0%	95,1%	86,7%	88,9%	0,5%		
International	68 454						68 454	1,4%
% en valeur	10,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
TOTAL GÉNÉRAL	648 509	1 467 332	157 864	869 670	164 672	1 753 676	5 061 723	
% du patrimoine en surface	12,8%	29,0%	3,1%	17,2%	3,3%	34,6%		100%

(*) Surface Louables en m² au 31 décembre 2013.

2. Pôle Bureaux

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Bureaux au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Commerces (Louable)	Surface Autres (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition (*)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
France			580 055	478 338	17 604	84 112	7 285				
Île-de-France			532 817	477 382	12 652	42 782	7 189				
SOUS-TOTAL PARIS QCA			17 174	12 634	4 295	246	184				
Le Marignan – 29, 31, 33 avenue des Champs Élysées	Paris 8 ^e	75	9 966	6 003	3 717	246	0	2004	1950	100 %	Pino Élysées – Eurotradia
69 boulevard Haussmann	Paris 8 ^e	75	7 208	6 630	578	0	184	2004	1990	100 %	UBS Securities
SOUS-TOTAL PARIS HORS QCA			10 651	10 259	392	0	71				
Link – 28-32 boulevard de Grenelle	Paris 15 ^e	75	10 651	10 259	392	0	71	2009	2009	100 %	Ingenico – Monop'
SOUS-TOTAL PARIS – LA DÉFENSE			257 764	232 718	1 759	23 287	2 829				
Tour Scor – 1 avenue du Général de Gaulle	Paris – La Défense	92	17 936	16 810	0	1 126	98	2009	0	100 %	ERDF – TOTAL France
Tour Initiale – 1 terrasse Bellini	Puteaux	92	10 727	9 658	0	1 069	142	2004	2003	33 %	RTE – Nexity
Tour Eqho – 2 avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 497	74 456	0	4 041	1 109	2004-2007	2013	100 %	
Défense 1 – 39-45 boulevard des Bouvets	Nanterre	92	8 819	3 626	0	5 193	45	2013	1982	100 %	Centre d'Accueil & de Soins Hospital. de Nanterre – Verizon France
Défense 2 – 25 boulevard des Bouvets	Nanterre	92	14 611	11 322	0	3 289	176	2013	1982	100 %	Mitsubishi Electric Europe BV – ITS Group
Défense 3 – 1-5 boulevard des Bouvets	Nanterre	92	13 486	11 005	0	2 481	161	2013	1985	100 %	Neopost France – Mail Services
Défense 456 – 7-11 boulevard des Bouvets	Nanterre	92	17 588	15 342	0	2 246	288	2013	2005	100 %	GIE AXA France
Axe 13 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	16 831	16 471	220	140	130	2013	2010	100 %	GIE AXA France
Axe 14 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	20 956	20 956	0	0	147	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Axe 15 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	19 722	18 959	763	0	147	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Axe 16 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	18 979	18 107	775	97	146	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Refllet Défense – 209 rue de la Garenne	Nanterre	92	5 804	3 939	0	1 865	124	2013	2001	100 %	Département des Hauts-de-Seine
Fontanot – 21-29 rue des 3 Fontanot	Nanterre	92	13 808	12 068	0	1 740	116	2013	2010	100 %	RTE – Avnet Technology Solutions
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			111 405	110 356	0	1 049	2 235				
Crystal Park – 62-64 boulevard Victor Hugo	Neuilly-sur-Seine	92	39 911	39 911	0	0	720	2009	2003	100 %	PWC
84 rue de Villiers	Levallois	92	26 516	26 516	0	0	478	2006	2006	100 %	Ministère de l'Intérieur
H ₂ O – 2 rue des Martinets	Rueil-Malmaison	92	21 729	21 609	0	120	458	2007	2008	100 %	Heineken Entreprise – DBAPPAREL
27 rue Camille Desmoulins	Issy-les-Moulineaux	92	9 064	8 603	0	461	213	2004	1999	100 %	Coca-Cola
Étoile Park – 123 rue Salvador Allende	Nanterre	92	5 606	5 484	0	122	68	2009	-	100 %	Société Générale – Infotel Conseil
11-15 avenue Morizet	Boulogne-Billancourt	92	4 982	4 982	0	0	262	2004	2000	100 %	Omnicom Media GRP

(*) Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

LISTE DU PATRIMOINE – PÔLE BUREAUX

Pôle Bureaux au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Commerces (Louable)	Surface Autres (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition (*)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
Dulud – 22 rue Jacques Dulud	Neuilly-sur-Seine	92	1 805	1 805	0	0	36	2009	-	100 %	MTV Networks
Charles de Gaulle – 93 avenue Charles de Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92	1 792	1 446	0	346	0	2009	-	100 %	Qliktech – CWI Group
SOUS-TOTAL RESTE DE L'ÎLE-DE-FRANCE			135 823	111 416	6 207	18 200	1 870				
Ilôt 3 Loire – 32-36 avenue de Paris	Villejuif	94	19 805	19 361	444	0	250	2010	-	100 %	LCL
Ilôt 5 Seine – 10-12 avenue de Paris	Villejuif	94	14 342	14 342	0	0	238	2008	-	100 %	LCL
Ilôt 4 Rhône – 14-20 avenue de Paris	Villejuif	94	8 007	8 007	0	0	99	2010	-	100 %	LCL
Ilôt 6 Rhin – 2-4 avenue de Paris	Villejuif	94	20 652	20 226	426	0	256	2011	-	100 %	LCL
Ilôt 1 Tolbiac – 35-43 avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	197	2012	-	100 %	LCL
Européen – 98, allée des Champs Élysées	Évry	91	12 907	10 559	2 182	166	246	2009	-	100 %	Services Fiscaux de l'Essonne – Groupe ITIS
Mozart – 39-41 rue Paul Claudel	Évry	91	6 344	5 218	1 064	62	134	2009	-	100 %	Groupe Carrefour – El Campo
Champs – 60-72 boulevard des Champs Élysées	Évry	91	5 453	4 386	1 067	0	125	2009	-	100 %	Crédit du Nord – MAIF
Maisons-Alfort – 31, cours des Juilliottes – 2 rue Louis Pergaud	Maisons-Alfort	94	4 032	3 829	0	203	26	2009	-	100 %	EGIS Aménagement – DDASS
PCM Meaux – 19 et 29 avenue des Sablons Bouillants	Meaux	77	8 539	0	0	8 539	0	0	-	100 %	Ministère de l'Intérieur (SGAP Versailles)
BSP Pontoise – CH René Dubos, 8 avenue de l'île de France	Pontoise	95	5 086	0	0	5 086	0	0	-	100 %	CHI René Dubos
Cézanne – 30 avenue des Fruitiers	Saint-Denis	93	20 689	16 762	697	3 230	299	0	-	100 %	Arcelormittal Franc – Société du Grand Paris
Province			47 238	956	4 952	41 330	96				
Champion – 27 avenue de Paris	Reims	51	2 177	0	2 177	0	0	2007	2003	100 %	Amidis et Cie
Le Triangle – Avenue Jules Mihau	Montpellier	34	2 708	0	2 528	180	0	2007	1975	100 %	Parfumerie Douglas – Sauramps
2 rue Jean Artus	Bordeaux	33	1 203	956	247	0	30	1978	1978	100 %	Association Rénovation
Crèche Toulouse Blagnac	Blagnac	31	968	0	0	968	0	2008	2008	100 %	L'Imagine R
CERS – 83 avenue du Général de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	8 417	0	0	8 417	0	2009	0	100 %	Générale de Santé
Cap Club Hôtel – 83 avenue du Général de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	5 120	0	0	5 120	0	2009	0	100 %	Générale de Santé
Les Tovets – Courchevel 1850	Les Tovets	74	0	0	0	0	66	0	0	100 %	Ville de Courchevel
CHU de Nancy – Site de Brabois – 5 allée du Morvan	Vandoeuvre	54	26 645	0	0	26 645	0	0	0	100 %	CHU de Nancy
Internationnal			68 454	61 760	0	6 694	3 662				
Munich-Allach – Dachauer Strasse 665	Munich		58 758	52 752	0	6 005	3 554	2006	2003/2004	100 %	GMG Generalmietgesellschaft mb
Heidenkamsweg	Hambourg		9 696	9 007	0	689	108	2006	2000	100 %	InnoGames FmbH
TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)			648 509	540 098	17 604	90 806	10 947				

(*) Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

3. Pôle Parcs d’Affaires

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Parcs d’Affaires au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Activité (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Entrepôts (Louable)	Surface Divers (Louable)	Nombre Parkings	Date d’acqui- sition (*)	% de consoli- dation	Principaux locataires
Paris 19^e			147 473	10 718	136 029	0	725	1 932			
Parc du Pont de Flandres	Paris 19 ^e	75	89 352	6 430	82 257	0	666	1 077	2002	100 %	Groupe Pierre et Vacances – Club Méditerranée
Parc du Millénaire	Paris 19 ^e	75	58 120	4 289	53 773	0	59	855	2002	100 %	Groupe Icade – Agence Régionale de la Santé
Seine-Saint-Denis (93)			503 854	206 216	222 230	43 496	31 911	6 009			
Parc des Portes de Paris			200 135	107 040	60 701	30 796	1 598	1 442			
- Saint-Denis	Saint-Denis	93	61 612	40 983	16 675	3 876	78	599	2002	100 %	Eurosites – Euro Media France
- Batignolles LEM	Aubervilliers	93	10 327	5 732	4 595	0	0	0	2002	100 %	Win’s et Co – Eurasia Groupe
- Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	128 196	60 325	39 431	26 921	1 520	843	2002	100 %	Euro Media France – Eurasia Groupe
Pilier sud	Aubervilliers	93	22 384	20 793	0	576	1 015	0	2002	100 %	Eurasia Groupe – Interxion France
Parc CFI	Aubervilliers	93	67 274	40 688	23 939	2 647	0	744	2002	100 %	Groupe Rhodia – Endemol France
Parc du quartier du Canal	Aubervilliers	93	5 329	5 029	300	0	0	40	2002	100 %	Locaber
Parc le Mauvin	Aubervilliers	93	16 305	2 351	4 157	9 477	320	166	2002	100 %	Lapeyre – Aquila Audiovisuel
Parc du Millénaire	Aubervilliers	93	37 194	0	8 531	0	28 663	213	2011	50 %	État-Préfecture
Parc Roissy-Paris Nord 2	Villepinte	93	155 232	30 315	124 602	0	315	3 404	2013	100 %	LG Electronics France – Beckman Coulter France
Hauts-de-Seine (92)			197 717	67 239	130 479	0	0	2 179			
Parc d’Antony	Antony	92	38 321	15 283	23 038	0	0	169	2013	100 %	Air Liquide Medical Systems – Vision
Parc de Colombes	Colombes	92	71 911	27 310	44 601	0	0	1 249	2013	100 %	Alcatel Lucent Enterprise – Entrepose Contracting
Parc La Défense-Nanterre-Seine	Nanterre	92	87 485	24 646	62 839	0	0	761	2013	100 %	Locatel France – Peugeot Citroën
Essonne (91)			208 164	59 451	103 020	0	45 693	635			
Parc Commercial La Ceresaie	Fresnes	91	60 558	7 087	7 778	0	45 693	85	2013	100 %	BUT International – Mattel France
Parc Évry Lisses-Courcouronnes	Évry	91	57 925	16 599	41 326	0	0	473	2013	100 %	Commissariat à l’Énergie Atomique (CEA) – Snecma
Parc Villebon-Courtaboef	Villebon-sur- Yvette	91	89 682	35 765	53 917	0	0	77	2013	100 %	Groupe Thales – Thermo Electron
Val de Marne (94)			375 495	99 816	270 805	0	4 874	4 327			
Parc Orly-Rungis	Rungis	94	375 495	99 816	270 805	0	4 874	4 327	2013	100 %	GROUPE Thales – Système U Centrale Nationale
Val d’Oise (95)			34 629	13 578	21 051	0	0	497			
Parc Cergy-Pontoise	Cergy	95	34 629	13 578	21 051	0	0	497	2013	100 %	Groupe Colas – Autoliv Electronic SAS
TOTAL GÉNÉRAL			1 467 332	457 019	883 614	43 496	83 202	15 579			

(*) Date d’entrée de l’actif et ou de l’entité dans le groupe Icade.

4. Pôle Centres commerciaux

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Centres commerciaux au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Date d'acquisition (*)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
ZAC de Merlemont, Les Terres de Merlemont	Allonne	60	11 033	2008	Années 2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Balaruc Loisirs	Balaruc-le-Vieux	34	8 669	2009	2008	100 %	Groupe Mr. Bricolage
540 avenue Léon Blum	Ambérieu-en-Bugey	1	6 452	2008	1984	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZAC de Chateaugay	Domerat	3	5 695	2008	2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue des Mérovingiens	Saint-Dizier	52	5 549	2010	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZAC des Mazaud	Brive-la-Gaillarde	19	5 536	2008	1999	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZA de la Chesnais	Saint-Jouan des Guerets	35	5 453	2008	2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue Alexandre Guillon	Guéret	23	5 414	2008	2003	100 %	Groupe Mr. Bricolage
115 Route Nationale	Saint-Gervais-la-Forêt	41	5 406	2008	Années 70/1988	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Route de Sens	Montereau-Fault-Yonne	77	5 308	2009	2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Avenue de l'Égalité – ZA d'Hellieule 2	Saint-Dié	88	4 884	2008	1992/2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace Saumur Soleil – St Lambert des Levées	Saumur	49	4 846	2008	Années 90/2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZI Les Clairions – Avenue Haussman	Auxerre	89	4 502	2008	Années 80	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace commercial de la Gaillard	Saint-Clément	89	4 474	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue René Cassin	Pithiviers	45	4 358	2008	1996/1998	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial La Tuilerie	Sablé-sur-Sarthe	72	4 248	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
55 avenue de la Division Leclerc	Avranches	50	4 199	2008	2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr Bricolage – 270 avenue La Rochelle	Niort	79	4 158	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial Carrefour – Route de Rennes	Condé-sur-Sarthe	61	3 773	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace Commercial Les Latteux	Migennes	89	3 743	2008	1993/1998	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue Giret – Quartier des Isle	Vienne	38	3 582	2008	1987/1992/1997/2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
1118 Avenue de Paris	Saint-Lô	50	3 553	2008	2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr Bricolage Abbeville – Route d'Amiens	Abbeville	80	3 547	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
91 rue de Longwy	Longwy	54	3 500	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial Hyper U – Avenue de la Maine	Les Herbiers	85	3 493	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Allée Maxenu	Pierry	51	3 361	2008	Années 2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
77 rue de Domfront	Flers	61	3 276	2008	1984/2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
191 avenue du Gal de Gaulle	Libourne	33	3 002	2008	1987	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr Bricolage Ruffec 2- ZAC de Longchamps	Ruffec	16	2 960	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
15 rue de la Croix Blanche	Autun	71	2 795	2008	1999	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial – 15 rue d'Anet	Saussay	28	2 687	2008	Années 80	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Forum de Picardie	Fayet	2	2 579	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
34 rue de Reuilly – 28 rue du Colonel Rozanoff	Paris 12e	75	2 470	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
12 route de Pau	Tarbes	65	2 385	2008	1989	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Route de Montargis	Noyers	45	1 881	2008	1989	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZA du Pinier	Melle	79	1 876	2008	2007	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZI Route de Rennes	Saint-Méen-le-Grand	35	1 810	2008	1979/2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre commercial Carrefour – Route du Plan	Trans-en-Provence	83	1 407	2008	1993	100 %	Groupe Mr. Bricolage
TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)			157 864				

(*) Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

5. Pôle Santé

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Santé au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre lits	Date d'acqui- sition ⁽³⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consoli- dation	Exploitant
			m ² (Louable)	Autres (Louable)	Clinique MCO ⁽¹⁾ (Louable)	Clinique SSR ⁽²⁾ (Louable)					
Centre Médico-Chirurgical de Parly II – 21 rue Moxouris	Le Chesnay	78	15 818	0	15 818	0	280	2008	1971/1997	100 %	Générale de Santé
Clinique du bon secours – 9 place de la Préfecture	Arras	62	23 269	0	23 269	0	284	2009	2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien – 14 avenue Castiglione	Trappes	78	16 412	0	16 412	0	274	2008	1975/2000	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Armand Brillard – 3-5 avenue Watteau	Nogent	94	13 170	0	13 170	0	240	2008	2003/2006	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Paul d'Égine – 4 avenue Marx Dormoy	Champigny	94	12 294	0	12 294	0	233	2008	2001/2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Marne La Vallée – 33 rue Léon Menu	Bry-sur-Marne	94	12 305	0	12 305	0	190	2010	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bourget – 7-7 bis rue Rigaud	Le Bourget	93	7 893	0	0	7 893	150	2010	2007	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bois d'Amour – 19 avenue Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	0	0	6 457	104	2009	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique de la Roseraie – 6 rue Neuve-de-l'Hôpital	Soissons	2	5 035	0	5 035	0	81	2009	2010	100 %	Générale de Santé
Clinique Monet – 34 rue de Verdun	Champigny	94	6 177	0	6 177	0	130	2011	2011	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Villeneuve d'Ascq – Le Recueil, Le Haut du Recueil	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	0	23 032	0	225	2010	2012	100 %	Générale de Santé
Mas du Vendômois – Lieu-dit « Sous Grand Champ »	Naveil	41	3 240	3 240	0	0	45	2011	2012	100 %	Générale de Santé
Centre Hospitalier Privé de la Loire – 39 boulevard de La Palle	Saint-Étienne	42	31 074	0	31 074	0	327	2013	2005	100 %	Générale de Santé
Polyclinique de l'Atlantique – rue Claude Bernard	St-Herblain	44	32 506	0	32 506	0	309	2008	1993/2002	100 %	Vedici
Polyclinique de Poitiers – 1 rue de la Providence	Poitiers	86	19 631	0	19 631	0	206	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique Brétéché	Nantes	44	17 756	0	17 756	0	180	2009	2004/2007	100 %	Vedici
Polyclinique de Keraudren – Rue Ernestine de Tremaudan – ZAC de Keraudren	Brest	29	16 279	0	16 279	0	182	2010	2007	100 %	Vedici
Clinique de l'Archette – rue Jacques Monod	Olivet	45	17 020	0	17 020	0	165	2007	2000	100 %	Vedici
Clinique de l'Occitanie – 20 avenue Bernard IV	Muret	31	13 358	0	13 358	0	170	2008	1973	100 %	Vedici
Clinique St- François – 2 rue Rolland Buthier	Mainvilliers	28	11 212	0	11 212	0	155	2007	1998/2000	100 %	Vedici
Maison de convalescence Roz Arvor – 2 rue du Fort	Nantes	44	6 653	0	0	6 653	95	2008	1989/1996	100 %	Vedici
Clinique Saint-Charles – 3 rue de la Providence	Poitiers	86	4 110	0	0	4 110	76	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique de l'Elorn – 30 rue Claude Bernard	Landerneau	29	5 019	0	0	5 019	60	2010	2010	100 %	Vedici

(1) Cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

(2) Cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation).

(3) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

LISTE DU PATRIMOINE – PÔLE SANTÉ

Pôle Santé au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Autres (Louable)	Surface Clinique MCO (Louable) ⁽¹⁾	Surface Clinique SSR (Louable) ⁽²⁾	Nombre lits	Date d'acqui- sition ⁽³⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consoli- dation	Exploitant
Clinique du Pont de Chaume – 330 avenue Marcel Unal	Montauban	82	28 544	0	28 544	0	248	2011	2006	100 %	Vedici
Clinique Pasteur – 22 rue de la Petite Saussaie	Vitry-sur-Seine	94	6 120	0	6 120	0	109	2011	2007	100 %	Vedici
Clinique François Chenieux – 18 rue du Général Catroux	Limoges	87	26 604	0	26 604	0	292	2012	2008	100 %	Vedici
Centre Clinical – 2 chemin de Fregeneuil	Soyaux	16	20 932	0	20 932	0	233	2012	2009	100 %	Vedici
Pôle Santé Sud – 28 rue de Guetteloup	Le Mans	72	36 900	0	36 900	0	472	2012	2006	100 %	Vedici
Clinique des Cèdres – Impasse des Cèdres	Brive-la-Gaillarde	19	12 300	0	12 300	0	173	2012	2003	100 %	Vedici
Clinique Saint-Louis – 1 rue Basset	Poissy	78	13 396	0	13 396	0	171	2013	2007	100 %	Vedici
Clinique Saint Charles – 11 boulevard René Levesque	La Roche/Yon	85	17 773	0	17 773	0	210	2008	1988/2004	100 %	Groupes régionaux
Polyclinique du Maine – 4 avenue des Français Libres	Laval	53	13 679	0	13 679	0	154	2008	1987/1994	100 %	Groupes régionaux
Terrain PSO – Clinique du Val d'Olonne	Olonne	85	14 425	0	14 425	0	90	2008	2009	100 %	Groupes régionaux
Clinique de convalescence Centre Vendée – 5 rue de la Grotte	Les Essarts	85	1 916	0	0	1 916	40	2008	1987/1988	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Renaison – 75 rue du Général Giraud	Roanne	42	12 274	0	12 274	0	170	2010	-	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Parc – 9 bis rue Piot	St-Priest-en-Jarez	42	10 128	0	10 128	0	125	2008	n/c	100 %	Groupes régionaux
Clinique Les Chênes – rue Chantemerle, lieudit « Capit »	Aire-sur-l'Adour	40	9 284	0	9 284	0	92	2007	1977-1978	100 %	Groupes régionaux
Clinique Esquirol Saint-Hilaire – 1 rue du Docteur Delmas	Agen	47	33 414	0	33 414	0	329	2007	Années 70 et 80	100 %	Groupes régionaux
Clinique Marzet – 42 boulevard Alsace Lorraine	Pau	64	16 329	0	16 329	0	192	2007	1973 à 1999	100 %	Groupes régionaux
Clinique Richelieu – 22 rue Montlouis	Saintes	17	5 416	0	5 416	0	82	2011	2004	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Parc – 50 rue Emile Combes	Castelnau-le-Lez	34	21 094	0	21 094	0	206	2012	2010	100 %	Groupes régionaux
Clinique Saint Clément – 115 avenue Saint-Sauveur du Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	4 336	0	0	4 336	83	2012	2005	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Pic Saint Loup – 96 avenue Saint-Sauveur du Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	2 787	2 787	0	0	50	2012	2005	100 %	Groupes régionaux
Clinique Saint Augustin – 112 avenue d'Ares	Bordeaux	33	15 919	0	15 919	0	227	2011	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique Pôle Santé République – 105 avenue de la République	Clermont-Ferrand	63	29 231	0	29 231	0	270	2011	2008	100 %	Medi Partenaire
Clinique du Cap d'Or – 1361 avenue des Anciens Combattants Français d'Indochine	La-Seyne-sur-Mer	83	6 454	0	6 454	0	100	2011	2009	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique Inkermann – 84 route d'Aiffers	Niort	79	21 434	0	21 434	0	223	2011	2009	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique du Parc – 48 bis rue Henri Barbusse	Saint-Saulve	59	17 084	0	17 084	0	174	2011	2004	100 %	Medi Partenaire

(1) Cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

(2) Cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation).

(3) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Santé au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Autres (Louable)	Surface Clinique MCO (Louable) ⁽¹⁾	Surface Clinique SSR (Louable) ⁽²⁾	Nombre lits	Date d'acqui- sition ⁽³⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consoli- dation	Exploitant
Clinique Bercy – 9 quai de Bercy	Charenton-le- Pont	94	5 755	0	5 755	0	80	2011	2005	100 %	Medi Partenaire
Clinique Majorelle – 1 240 avenue Raymond Pinchard	Nancy	54	11 729	0	11 729	0	146	2011	2006	100 %	Medi Partenaire
Clinique Ambroise Paré – 387 route Saint Simon	Toulouse	31	17 213	0	17 213	0	222	2011	2004	100 %	Medi Partenaire
Clinique Pasteur – 54 rue Professeur Pozzi	Bergerac	24	9 006	0	9 006	0	137	2011	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique Vauban – 10 avenue Vauban	Valenciennes	59	18 410	0	18 410	0	234	2011	1999	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique les Fleurs – Quartier Quiez	Ollioules	83	12 363	0	12 363	0	208	2012	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique de Flandre – 300 rue des Forts – Lieu-Dit du Boernhol	Coudekerque	59	9 927	0	9 927	0	111	2012	2004	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique Jean Vilar – Avenue Maryse Bastie	Bruges	33	16 982	0	16 982	0	214	2012	2009	100 %	Medi Partenaire
Clinique Villette – 18 rue Parmentier	Dunkerque	59	11 434	0	11 434	0	123	2012	1991	100 %	Medi Partenaire
Clinique de l'Union – boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	34 343	0	34 343	0	425	2013	2006	100 %	Ramsay
Centre Le Marquisat – boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	5 015	0	0	5 015	107	2013	1991	100 %	Ramsay
TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)			869 670	6 027	822 244	41 399	10 683				

(1) Cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique).

(2) Cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation).

(3) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

6. Pôle Entrepôts

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Entrepôts au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface m ² (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Entrepôts et divers (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition (*)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
France			164 672	4 093	160 579	107				
Essone (91)			18 275	1 168	17 107	59				
8 rue Denis Papin	Chilly-Mazarin	91	4 649	318	4 331	0	2009	-	100%	Ups France
10 rue Denis Papin	Chilly-Mazarin	91	11 266	400	10 866	59	2009	-	100%	Locapost
23 rue Denis papin	Chilly-Mazarin	91	2 360	450	1 910	0	2009	-	100%	Alphabet France
Province			146 397	2 925	143 472	48				
8 rue Kästler	Besançon	25	73 661	0	73 661	0	2009	-	100%	Groupe Casino
ZAE de la Baume	Servian	34	5 610	0	5 610	0	2009	-	100%	-
ZI de Chesnes Tharabie	St-Quentin Fallavier	38	39 351	2 925	36 426	0	2007	n/c	100%	MGPACK
Zone Eurofret Terrain	Strasbourg	67	27 775	0	27 775	48	2009	2009	100%	Mory Ducros
TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)			164 672	4 093	160 579	107				

(*) Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

7. Pôle Logements

AU 31 DÉCEMBRE 2013

Pôle Logements au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
PATRIMOINE EN EXPLOITATION (*)			3 510			40	
SOUS-TOTAL 95			3 510			40	
Tour Guyenne	Sarcelles	95	3 510	1963	100 %	40	
SARVILEP			120 789			2 215	354
SOUS-TOTAL 93			120 789			2 215	354
Orgemont	Épinay-sur-Seine	93	120 789	1957	100 %	2 215	354
PATRIMOINE EN VENTE À L'UNITÉ			63 979			1 017	
SOUS-TOTAL 75			292			5	
Porte de Vincennes vente	Paris	75	292	1968	100 %	5	
SOUS-TOTAL 78			6 796			133	
Gémeaux	Les Mureaux	78	429	1977	100 %	6	
Sorrières	Montyigny-le-Bretonneux	78	1 271	1979	100 %	19	
Romarins	Montigny	78	55	1977	100 %	1	
Castillan	Poissy	78	141	1958	100 %	3	
Foucauld	Poissy	78	48	1954	100 %	1	
Corniche	Poissy	78	282	1954	100 %	6	
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2	
6-16 Montaigne	Poissy	78	1 172	1954	100 %	25	
78-88 Maladrerie	Poissy	78	1 457	1954	100 %	31	
6 à 16 rue de Montaigne-Lyautey	Poissy	78	1 147	1954	100 %	30	
Square Cocteau	Trappes	78	578	1974	100 %	8	
Mermoz	Versailles	78	64	1976	100 %	1	
SOUS-TOTAL 91			11 633			172	
2-6 d'Orbay	Draveil	91	119	1957	100 %	2	
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	284	1967	100 %	5	
1 rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	882	1967	100 %	11	
11 rue du Petit Pont	Épinay-sous-Sénart	91	909	1967	100 %	12	
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	502	1967	100 %	7	
9-13 rue Johann Strauss	Épinay-sous-Sénart	91	1 820	1967	100 %	28	
Saint Marc vente (Massy)	Massy	91	275	1960	100 %	4	
Toulouse Lautrec (Massy)	Massy	91	671	1960	100 %	13	
12-16 Mogador	Massy	91	559	1968	100 %	11	
2-8 Lisbonne	Massy	91	560	1968	100 %	11	
Thorez	Massy	91	219	1968	100 %	3	
Blum	Massy	91	185	1968	100 %	3	
Blum II	Massy	91	944	1968	100 %	13	
2bis Herriot	Massy	91	1 458	1968	100 %	20	
4 Herriot	Massy	91	960	1968	100 %	12	
1 à 5 rue Julian Grimaud	Sainte-Geneviève	91	1 286	1954	100 %	17	

LISTE DU PATRIMOINE – PÔLE LOGEMENTS

Pôle Logements au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
SOUS-TOTAL 92			10 722			162	
Jacques Prévert	Bagneux	92	233	1960	100%	4	
Eluard	Bagneux	92	91	1972	100%	1	
Gallée	Bagneux	92	240	1959	100%	3	
Vaux Germain Vente	Chatenay	92	107	1959	100%	2	
Coppée (Châtillon)	Châtillon	92	58	1983	100%	1	
Pierre Loti (Châtillon)	Châtillon	92	-1	1956	100%	0	
La Roue vente	Fontenay	92	325	1958	100%	6	
Voltaire	Rueil	92	227	1956	100%	4	
Arthur Rimbaud	Rueil	92	291	1957	100%	5	
Gibets II	Rueil	92	361	1957	100%	8	
3 place André Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	2 605	1980	100%	40	
9-10 Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	6 185	1980	100%	88	
SOUS-TOTAL 93			15 273			253	
Courbet	Blanc-Mesnil	93	124	1965	100%	2	
Pont de Pierre	Bobigny	93	2 573	1957	100%	46	
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100%	3	
Jannin/Bouin	Gagny	93	4 066	1959	100%	58	
Moulin vente	Gagny	93	51	1957	100%	1	
Dumas	Gagny	93	518	1959	100%	8	
Jean Bouin	Gagny	93	666	1959	100%	10	
Moulin vente II	Gagny	93	837	1957	100%	16	
Couperin	Rosny	93	55	1983	100%	1	
Herodia	Rosny	93	341	1960	100%	6	
108/112 Alsace	Rosny	93	944	1960	100%	20	
10/14 Couperin- blérioz	Rosny	93	1 141	1960	100%	21	
6-8 De la Lande	Rosny	93	1 067	1976	100%	16	
2-4 Couperin	Rosny	93	1 235	1960	100%	21	
2-4 Franck	Rosny	93	813	1975	100%	14	
Sicopar	Sevran	93	117	1974	100%	2	
5 Ampère	Tremblay	93	48	1967	100%	1	
7 Ampère	Tremblay	93	71	1967	100%	1	
1 Ampère	Tremblay	93	429	1967	100%	6	
SOUS-TOTAL 94			10 601			169	
Cachan I	Cachan	94	44	1957	100%	1	
Cachan II	Cachan	94	511	1957	100%	8	
Plumerette	Créteil	94	56	1961	100%	1	
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100%	1	
Savignat	Créteil	94	194	1961	100%	4	
1/3 Arcos	Créteil	94	642	1958	100%	11	
1/5 Timons	Créteil	94	639	1958	100%	13	
8/12 Vildrac	Créteil	94	1 836	1958	100%	27	
Roussel	Créteil	94	1 641	1961	100%	24	
Col Rivière (Fresnes)	Fresnes	94	209	1957	100%	4	
Poètes (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	406	1957	100%	6	
Peintres (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	259	1957	100%	4	
Château de Sucy vente	Sucy	94	57	1954	100%	1	
Cytises	Sucy	94	702	1965	100%	10	
Rodin	Villejuif	94	348	1957	100%	5	
Rembrandt	Villejuif	94	154	1957	100%	2	
10-16 rue Léon Moussinac	Villejuif	94	885	1954	100%	14	
Karl Marx	Villejuif	94	1 780	1954	100%	30	
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	182	1957	100%	3	

Pôle Logements au 31 décembre 2013	Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
SOUS-TOTAL 95			8 180			117	
Justice	Cergy	95	5 735	1983	100 %	85	
Hauts de Cergy	Cergy	95	283	1983	100 %	2	
Cergy Pissaro	Cergy	95	207	1983	100 %	3	
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2	
Orme St Edme vente	Franconville	95	417	1967	100 %	7	
Entrée de Ville (1,2 et 3)	Sarcelles	95	1 008	1972	100 %	11	
Ste Honorine	Taverny	95	186	1975	100 %	3	
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
Lalo	Villiers-le-Bel	95	108	1965	100 %	2	
Varagne	Villiers-le-Bel	95	40	1958	100 %	1	
SOUS-TOTAL PROVINCE			482			6	
SCI Grande terre des Vignes	Venissieux	69	482	1966	100 %	6	
TOTAL LOGEMENTS			188 278			3 272	354
AUTRES ACTIFS							
Commerces et actifs tertiaires			14 983		100 %		
Foyers et RPA			12 795		100 %		
Réserves foncières			1 537 620		100 %		
TOTAL GÉNÉRAL			1 753 676			3 272	354



CHAPITRE 8

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital ..	226	8. Actionnariat des salariés	251
1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur	226	8.1. L'actionnariat salarié	251
1.2. Statuts	226	9. Administration et direction	259
1.3. Renseignements sur le capital	227	9.1. Les organes	259
1.4. Répartition du capital	233	9.2. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux	272
1.5. Filiales et participations	236	9.3. Les comités du conseil d'administration	276
1.6. Événements intervenus depuis la clôture	237	10. Personnes responsables	277
1.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	237	10.1. Personne responsable du document	277
2. Marché des titres de la Société	239	10.2. Attestation du responsable du document	277
3. Faits exceptionnels	240	10.3. Responsables du contrôle des comptes	277
4. Affectation du résultat et politique de distribution	240	10.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2013	278
4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation	240	10.5. Responsables de l'information financière	278
4.2. Tableau synthétique des cinq derniers exercices	240	10.6. Responsables de l'information aux actionnaires	278
5. Informations sur les délais de paiement	241	11. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – Rapport condensé des experts immobiliers	279
6. Assurances et litiges	242	11.1. Contexte général de la mission d'expertise	279
6.1. Assurances	242	11.2. Conditions de réalisation	279
6.2. Litiges	243	11.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2013	280
7. Gestion et contrôle des risques	244	11.4. Observations générales	280
7.1. Les risques liés au marché de l'immobilier	244		
7.2. Les risques opérationnels	244		
7.3. Les risques techniques et environnementaux	247		
7.4. Les risques juridiques et fiscaux	248		
7.5. Les risques de crédit et / ou de contrepartie	249		
7.6. Les risques de liquidité	250		
7.7. Les risques de marché	250		
7.8. Déclaration relative aux litiges	250		

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE JURIDIQUE SUR L'ÉMETTEUR

1.1.1. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « Icade » suite au changement de dénomination d'Icade Emgp décidé par ses actionnaires réunis en assemblée générale mixte, le 30 novembre 2007.

1.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 582 074 944. Le numéro SIRET de la Société est 582 074 944 00650. Le code NAF de la Société est 6820 B.

1.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 octobre 1955. La Société expirera le 31 décembre 2098, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les dispositions légales et les statuts.

1.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé :

35, rue de la Gare

75019 Paris

Tél. : 01 41 57 70 00

Fax : 01 41 57 80 32

Site Internet : www.icable.fr

La Société est une société anonyme à conseil d'administration, régie par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés commerciales ainsi que par les dispositions prévues aux termes de ses statuts.

1.2. STATUTS

Les dispositions statutaires décrites dans le présent paragraphe sont celles applicables depuis leur adoption par l'assemblée générale mixte de la Société, le 30 novembre 2007.

1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ◆ l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;

- ◆ la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- ◆ toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
- ◆ toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;
- ◆ l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.

À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier :

- ◆ l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- ◆ toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- ◆ la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- ◆ et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

1.2.2. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionariat conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et / ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

1.2.2.3. Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de deux cents (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.3.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3.2. Accès aux assemblées

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 225-85 du Code de commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom, soit de l'actionnaire, soit lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'enregistrement comptable des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identités. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une assemblée générale.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

1.2.3.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

Les assemblées sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 2323-62 du Code du travail, deux membres du comité d'entreprise, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, assistent aussi, avec voix consultatives, à toutes les séances du conseil d'administration.

1.3. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. Montant du capital social

Le capital social d'Icade s'élève à 112 669 298,86 euros divisé en 73 916 109 actions chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent rapport annuel, aucune des 73 916 109 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

État des autorisations consenties par les assemblées générales du 26 mars 2012, 22 juin 2012 et 12 avril 2013

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations en 2013
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (16 ^e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 <i>Expiration</i> : 11 juin 2015	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros ^{(*)(**)}	Non utilisée à ce jour
Émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription (1 ^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration</i> : 25 mai 2014	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros ^(*)	Imputation sur le plafond de 38 millions d'euros du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'offre publique d'échange sur Silic (soit 31 182 481,17 euros) ^(***)
Émission d'actions ou autres titres de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (2 ^e résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration</i> : 25 mai 2014	10 % du capital tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation ^{(*)(****)}	Non utilisée à ce jour

(*) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la société.

(**) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 38 millions d'euros visé à la 1^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

(***) Le plafond résiduel s'élève par conséquent à 6 817 518,83 euros.

(****) Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu (i) des délégations prévues aux 1^{re} et 2^e résolutions de l'AGM du 26 mars 2012 ainsi que (ii) des délégations prévues à la 13^e, 14^e et 17^e résolutions de l'AGM du 12 avril 2013 s'impute sur le plafond de 38 millions d'euros prévu à la 1^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations en 2013
Émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur la société Silic (13 ^e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	<i>Durée</i> : 12 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 <i>Expiration</i> : 11 avril 2014	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros ^{(*)(***)}	Autorisation utilisée à hauteur de 31 182 481,17 euros
Augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (14 ^e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 <i>Expiration</i> : 11 juin 2015	1 % du capital dilué au jour de l'AGM du 12 avril 2013 ^{(*)(****)}	Non utilisée à ce jour
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (16 ^e résolution de l'AGM du 22 juin 2012)	<i>Durée</i> : 38 mois à compter de l'AGM du 22 juin 2012 <i>Expiration</i> : 21 août 2015	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation ^{(**)(****)}	Non utilisée à ce jour
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions (17 ^e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	<i>Durée</i> : 38 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 <i>Expiration</i> : 11 juin 2016	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le CA de la présente délégation ^(***)	Non utilisée à ce jour

(*) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la société.

(**) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 38 millions d'euros visé à la 1^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

(***) Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu (i) des délégations prévues aux 1^{re} et 2^e résolutions de l'AGM du 26 mars 2012 ainsi que (ii) des délégations prévues à la 13^e, 14^e et 17^e résolutions de l'AGM du 12 avril 2013 s'impute sur le plafond de 38 millions d'euros prévu à la 1^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

(****) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver le droit des bénéficiaires d'actions gratuites.

État des autorisations proposées au vote de l'assemblée générale mixte devant se tenir le 29 avril 2014

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital
Émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription (13 ^e résolution de l'AGM du 29 avril 2014) <i>Renouvellement de la 1^{re} résolution de l'AGM du 26 mars 2012</i>	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 <i>Expiration</i> : 11 juin 2015	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 38 millions d'euros
Émission d'actions ou d'autres titres de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (14 ^e résolution de l'AGM du 29 avril 2014) <i>Renouvellement de la 2^e résolution de l'AGM du 26 mars 2012</i>	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 <i>Expiration</i> : 28 juin 2016	10 % du capital tel qu'existant à la date d'utilisation par le conseil d'administration ⁽¹⁾⁽²⁾
Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (15 ^e résolution de l'AGM du 29 avril 2014) <i>Renouvellement de la 14^e résolution de l'AGM du 12 avril 2013</i>	<i>Durée</i> : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 <i>Expiration</i> : 24 juin 2016	1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée ⁽¹⁾⁽²⁾

(1) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

(2) Chaque augmentation de capital susceptible d'être réalisée en vertu de cette résolution s'imputera sur le plafond global de 38 millions d'euros prévu à la 13^e résolution de l'AGM du 29 avril 2014.

1.3.1.3. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

1.3.1.4. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

L'assemblée générale mixte de la Société du 12 avril 2013 a renouvelé une résolution autorisant le conseil d'administration, pendant une période de 18 mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce. L'assemblée générale mixte a renouvelé cette autorisation dans les conditions suivantes :

- ◆ le nombre d'actions que la Société achète pendant le programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un montant de capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée du 12 avril 2013) étant précisé qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport ; et
- ◆ le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués à tout moment selon la réglementation en vigueur par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions est de 735 millions d'euros. Le prix maximal d'achat est fixé à 150 euros, hors frais d'acquisition.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société (I) de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe, dans le cadre des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers (AMF); (II) de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF et de la charte de déontologie AMAFI (ex-AFEI) en date du 8 mars 2011 concernant les contrats de liquidité ; (III) de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et / ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et d'un Plan d'épargne entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; (IV) de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; ou (V) de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action).

Cette autorisation est également destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF.

Le conseil d'administration de la Société, en date du 12 avril 2013, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 12 avril 2013.

Dans ce cadre, un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie AMAFI approuvée par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers du 1^{er} octobre 2008, a été signé avec Rothschild & Cie Banque, prestataire

de services d'investissements, le 31 décembre 2010 avec effet au 1^{er} janvier 2011. Une partie des actions acquises par la Société l'a été dans le cadre du contrat de liquidité. Le 1^{er} janvier 2011, une somme de 5 millions d'euros et 231 803 actions Icade ont été affectées au compte de liquidité pour la mise en œuvre de ce contrat.

Situation au 31 décembre 2013

Sur les 320 305 actions autodétenues par la Société et représentant 0,43 % du capital au 31 décembre 2013, 98 956 actions sont au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2013	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1 ^{er} janvier 2011)	51 802 133	100,00 %
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205 €	0,89 %
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2013	320 305	0,43 %
Nombre de titres achetés dans l'année	858 127	1,16 %
Nombre de titres vendus dans l'année	759 171	1,03 %
Cours moyens des achats	67,10 €	
Cours moyens des ventes	67,15 €	
Frais de transaction HT	75 000 €	
Valeur comptable du portefeuille	20 937 026 €	
Valeur nominale du portefeuille	488 236 €	

1.3.1.5. Valeurs mobilières complexes

1.3.1.5.1. ORNANes

A la date de réalisation de la fusion-absorption de Silic par Icade (la Fusion), Icade a été substituée de plein droit à Silic dans toutes les obligations résultant des engagements pris par Silic aux termes de la note d'opération du 3 novembre 2010 visée par l'AMF sous le numéro 10-386 (la Note d'Opération) à l'égard des porteurs des 940 641 obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes (ORNANes) en circulation à la date de réalisation de la Fusion (hors celles détenues par Icade).

Les ORNANes ont été émises le 16 novembre 2010 à une valeur nominale unitaire de 124,59 euros. Elles offrent un coupon annuel de 2,50 %. Conformément au contrat d'émission, les ORNANes sont, hors les cas d'amortissement ou de remboursement anticipés et en l'absence d'exercice par leur titulaire du droit à l'attribution d'actions, remboursables en totalité le 1^{er} janvier 2017. A partir du 1^{er} janvier 2015 (inclus), les obligataires pourront exercer leur droit à attribution d'actions selon les modalités décrites dans la Note d'Opération.

Les ORNANes sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

Ajustement du taux de conversion des ORNANes

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles et/ou existantes au titre des ORNANes est, depuis la date de réalisation de la Fusion, reporté sur des actions Icade et le taux de conversion de ces obligations a été ajusté selon la parité d'échange de cinq (5) actions Icade pour quatre (4) actions Silic retenue dans le cadre de la Fusion. Les autres termes de la Note d'Opération relative à l'émission des ORNANes sont restés inchangés.

Le nombre d'actions Icade auquel chaque porteur d'ORNANes aurait droit conformément à la Note d'Opération correspond ainsi au nombre d'actions Silic auquel il aurait pu prétendre en vertu du taux de conversion en vigueur à la date de réalisation de la Fusion multiplié par le ratio d'échange de 1,25 retenu dans le cadre de la Fusion.

En conséquence, le taux de conversion a été porté de 1,19 action Silic à 1,49 action Icade (soit le taux de conversion de 1,19 à la date de réalisation de la Fusion multiplié par la ratio d'échange de 1,25, le résultat ayant été arrondi au centième le plus proche conformément à la Note d'Opération).

1.3.1.5.2. Options de souscription d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 8 du présent rapport, paragraphe 8.1.3, page 250.

1.3.1.5.3. Attributions gratuites d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 8 du présent rapport, paragraphe 8.1.4, page 255.

1.3.1.6. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir ou de céder (I) tout ou partie du capital d'Icade ou (II) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

1.3.1.7. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

 Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital d'Icade depuis le 1^{er} janvier 2011.

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital (en euros)	Nombre cumulé d'actions
13 janvier 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 22 ORA juillet 1998 (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	75	114,32	3 239,58	78 961 397,11	51 802 208
Entre le 1 ^{er} janvier et le 31 janvier 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	9 514	14 502,06	578 505,56	78 975 899,17	51 811 722
Le 24 mars 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 163 565 ORA 1992 (décision du PDG sur délégation de l'AG et du CA)	2 469 845	3 764 750,95	122 290 081,30	82 740 650,12	54 281 567
Le 7 avril 2011	Réduction du capital par annulation d'actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions (conseil d'administration)	(2 469 845)	(3 764 750,95)	(212 766 560,20)	78 975 899,17	51 811 722
Le 7 avril 2011	Augmentation du capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (conseil d'administration)	101 019	153 971,31	6 142 542,96	79 129 870,48	51 912 741
Le 4 avril 2011	Augmentation du capital suite au remboursement de 5 ORA juillet 1998 (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	16	24,38	737,87	79 129 894,86	51 912 757
Le 22 avril 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 9 ORA février 1992 (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	26	39,63	1 332,42	79 129 934,49	51 912 783
Entre le 1 ^{er} avril et le 30 juin 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	78 103	119 051,32	4 749 108,67	79 248 985,81	51 990 886
Le 15 juillet 2011	Augmentation de capital suite au remboursement des 49 dernières ORA février 1992 arrivées à échéance (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	141	214,92	7 255,13	79 249 200,73	51 991 027
Le 15 juillet 2011	Augmentation de capital suite au remboursement des 366 dernières ORA 1998 arrivées à échéance (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	1 225	1 867,25	53 929,45	79 251 067,98	51 992 252
Le 15 décembre 2011	Augmentation de capital suite à l'attribution définitive d'actions gratuites Icade (constatée par le PDG le 15 décembre 2011)	10	15,24	(15,24)	79 251 083,22	51 992 262
Entre le 1 ^{er} mars et le 31 mars 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 3 mai 2012)	4 027	6 138,30	244 864,61	79 257 221,52	51 996 289

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en euros)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en euros)	Montant cumulé du capital (en euros)	Nombre cumulé d'actions
Entre le 1 ^{er} avril et le 30 avril 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 22 juin 2012)	655	998,41	39 827,74	79 258 219,93	51 996 944
Entre le 1 ^{er} juin et le 30 juin 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 25 juillet 2012)	3 573	5 446,27	217 258,82	79 263 666,20	52 000 517
Entre le 1 ^{er} mai et le 31 mai 2013	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 24 juin 2013)	6 800	10 365,15	442 582,85	79 274 031,35	52 007 317
Le 19 juillet 2013	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées à l'offre	19 295 355	29 411 641,77	1 301 967 856,23	108 685 673,12	71 302 672
Le 9 août 2013	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte	1 161 750	1 770 839,40	76 484 640,60	110 456 512,52	72 464 422
Le 31 décembre 2013 à minuit	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées lors de la fusion	1 451 687	2 212 786,34	8 855 692,66	112 669 298,86	73 916 109
Situation au 31 décembre 2013		21 915 592	33 405 632,66	1 387 750 772,34	112 669 298,86	73 916 109

1.3.1.8. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique l'évolution de la répartition du capital d'Icade, au cours des trois dernières années.

Évolution de la répartition du capital d'Icade entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2013

Actionnaires	Situation au 31/12/2010		Situation au 31/12/2011		Situation au 31/12/2012		Situation au 31/12/2013	
	Nombre d'actions	% du capital						
Public	22 046 640	42,56	22 435 505	43,15	22 682 175	43,62	34 926 865	47,25
Caisse des Dépôts	28 895 226	55,78	-	-	-	-	-	-
HoldCo SIIC (*)	-	-	28 895 228	55,57	28 895 228	55,57	38 491 773	52,07
Salariés (FCPE Icade)	397 621	0,77	205 300	0,39	186 885	0,36	177 166	0,24
Autodétention	462 646	0,89	456 229	0,88	236 229	0,45	320 305	0,43
TOTAL	51 802 133	100	51 992 262	100	52 000 517	100	73 916 109	100

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

Plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

1.3.1.9. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils

légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en Bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce : en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

1.4. RÉPARTITION DU CAPITAL

1.4.1. Actionnaire majoritaire

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2013.

Actionnaires (au 31/12/2013)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
HoldCo SIIC (*)	38 491 773	52,07	38 491 773	52,30
Public	34 926 865	47,25	34 926 865	47,46
Salariés (FCPE Icade)	177 166	0,24	177 166	0,24
Autodétention	320 305	0,43	0	0,00
TOTAL	73 916 109	100,00	73 595 804	100,00

(*) Société détenue à 75,07 % par la Caisse des Dépôts et à 24,93 % par Groupama.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers.

Déclarations de franchissement de seuil statutaire Icade

Déclarant	Date de l'opération	Franchissement		
		% par rapport au nombre d'actions	% par rapport au nombre de votes	
Cohen & Steers	11/01/2013	0,46 %	0,12 %	À la baisse
Sumitomo Mitsui Trust Holdings	16/01/2013	0,989 %	0,989 %	À la baisse
Amundi Asset Management	04/03/2013	1,01 %	1,01 %	À la hausse
Crédit Agricole Assurances et ses filiales	13/03/2013	0,50 %	0,50 %	À la hausse
Crédit Agricole SA	13/03/2013	0,50 %	0,510	À la hausse
Crédit Agricole SA (PREDICA)	18/03/2013	0,51 %	0,51 %	À la hausse
Crédit Agricole Assurances et ses filiales	28/03/2013	1,00 %	1,00 %	À la hausse
Crédit Agricole SA	28/03/2013	1,00 %	1,00 %	À la hausse
Amundi Asset Management	24/04/2013	2,00 %	2,00 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	24/04/2013	3,2834 %	2,0031 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	26/04/2013	3,2586 %	1,9783	À la baisse
Crédit Agricole Assurances et ses filiales	16/05/2013	1,51 %	1,51 %	À la hausse
Crédit Agricole SA	16/05/2013	1,51 %	1,51 %	À la hausse
Amundi Asset Management	22/05/2013	3,22 %	3,22 %	À la hausse
Crédit Agricole SA (PREDICA)	17/06/2013	2,01 %	2,01 %	À la hausse
Allianz Global Investors	28/06/2013	0,5 %	0,5 %	À la hausse
Allianz Global Investors	08/07/2013	0,5 %	0,5 %	À la baisse
Norges Bank Investment Management	12/07/2013	1,72 %	1,72 %	À la hausse
Amundi Asset Management	17/07/2013	3,51 %	3,51 %	À la hausse
Crédit Agricole SA (PREDICA)	23/07/2013	1,65 %	1,65 %	À la baisse
Crédit Agricole assurances et ses filiales	23/07/2013	2,13 %	2,13 %	À la baisse
Crédit Agricole SA	23/07/2013	2,13 %	2,13 %	À la baisse
Morgan Stanley	23/07/2013	3,28 %	3,28 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	24/07/2013	3,3154 %	2,1842 %	À la hausse
Allianz Global Investors	25/07/2013			À la hausse
Sumitomo Mitsui Trust Holdings	25/07/2013	1,209 %	1,209 %	À la hausse
Amundi Asset Management	29/07/2013	4 %	4 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	08/08/2013	2,4255 %	1,6004 %	À la baisse
Amundi Asset Management	08/08/2013	3,5 %	3,02 %	À la baisse
Amundi Asset Management	16/08/2013	3,00 %	2,97 %	À la baisse
Amundi Asset Management	19/08/2013	3,00 %	3,05 %	À la hausse
Amundi Asset Management	22/08/2013	3,00 %	2,97 %	À la baisse
Amundi Asset Management	23/08/2013	3,00 %	3,04 %	À la hausse
Amundi Asset Management	12/09/2013	3,00 %	2,99 %	À la baisse
Amundi Asset Management	17/09/2013	3,00 %	3,01 %	À la hausse
AXA Investment Managers	20/09/2013	1,47 %	1,47 %	À la hausse
Crédit Agricole Assurance et filiales	20/09/2013	2,52 %	2,52 %	À la hausse
Crédit Agricole SA	20/09/2013	2,52 %	2,52 %	À la hausse
Crédit Agricole SA (PREDICA)	24/09/2013	2,02 %	2,02 %	À la hausse

1.4.2. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

Dans un souci de bonne gouvernance, Icade a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts et compte, au sein de son conseil d'administration, six administrateurs indépendants.

Dans le prolongement du protocole d'accord conclu le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts, Icade et Groupama, la Caisse des Dépôts et Icade ont adressé à Groupama, le 22 décembre 2011, une offre ferme en vue d'opérer un rapprochement entre Icade et Silic par voie d'échange de titres.

Cette offre ferme a été acceptée, le 30 décembre 2011, par Groupama qui détenait alors 43,95 % du capital et des droits de vote de Silic, société foncière bénéficiant du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

Le 30 décembre 2011, la Caisse des Dépôts a apporté la totalité de sa participation dans Icade (soit 55,58 % du capital) à la société HoldCo SIIC, société holding contrôlée par la Caisse des Dépôts. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Consécutivement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, Groupama a apporté, le 16 février 2012, à HoldCo SIIC le solde de sa participation dans Silic, soit 37,45 % du capital et des droits de vote.

Au résultat des apports susvisés, la société HoldCo SIIC détenait 55,58 % du capital d'Icade et, de concert avec la Caisse des Dépôts et Icade, 43,95 % du capital et des droits de vote de Silic. Le capital de HoldCo SIIC était, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic (**l'Offre**).

L'Offre était composée d'une offre publique d'échange visant les actions Silic et d'une offre publique d'achat visant les obligations à option de remboursement en numéraire et / ou en actions nouvelles et / ou existantes émises par Silic (les **ORNANES**).

Le 24 avril 2012, l'Autorité des marchés financiers (**l'AMF**) a déclaré l'Offre conforme.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, la société SMA Vie BTP et l'Association de défense des actionnaires minoritaires (**l'ADAM**) ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande en annulation contre la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « *dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1^{er} juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF* ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'Adam et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'Offre.

La date de clôture de l'Offre a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013.

Par un avis en date du 19 juillet 2013, l'AMF a publié les résultats de l'Offre initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'Offre initiale.

Au résultat de l'Offre initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'Offre.

Par un avis en date du 19 juillet, l'AMF a fixé la date de clôture de l'Offre ré-ouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'Offre ré-ouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013. Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'Offre ré-ouverte, représentant 5,30 % du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'Offre (en ce compris l'Offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'Offre ré-ouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

À l'issue de l'Offre, Icade était toujours contrôlée indirectement par la Caisse des Dépôts.

Par ailleurs, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic ont approuvé le 15 octobre 2013 les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade (la **Fusion**).

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de Fusion.

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

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la Fusion.

La Fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic.

La parité de Fusion était égale à la parité retenue dans le cadre de l'Offre, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic. Ainsi, 1 451 687 actions nouvelles Icade ont été attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions autodétenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions autodétenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la Fusion.

À l'issue de la Fusion, Icade demeure contrôlée indirectement par la Caisse des Dépôts.

1.4.3. Accord portant sur le contrôle de la Société

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

Icade a mis en place un ensemble de mesures en vue de prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- ◆ la présence de cinq administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de 14 membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF ;
- ◆ l'existence de trois comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : comité des nominations et des rémunérations (1/3 d'administrateurs indépendants), comité d'audit,

des risques et du développement durable (les 2/3 des membres sont des administrateurs indépendants) et comité stratégie et investissements (1/5 d'administrateurs indépendants) ;

- ◆ le Président-directeur général d'Icade s'abstient de voter lors des délibérations du conseil d'administration arrêtant les conditions de sa rémunération et l'octroi d'options de souscription d'actions ;
- ◆ le lien capitalistique entre la Caisse des Dépôts et Icade est décrit dans le présent document. Deux conventions au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et cinq conventions se sont poursuivies au cours dudit exercice (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées).

1.5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5.1. Filiales

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
FILIALES (détenues à + de 50 %)												
SAS	ICADE TOUREQHO	305 842	(68 497)	100	405 842	215 259	245 586	-	-	(91 684)	-	2013
SAS	SARVILEP	1 000	73 462	100	156 500	76 955	-	-	13 711	(3 322)	39 281	2013
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	222 764	100	135 089	135 089	-	-	564 393	38 536	-	2012
SCI	ICADE-LÉO LAGRANGE	121 911	3 833	100	121 911	121 911	126 246	-	17 366	3 833	-	2013
SCI	ICADE-RUE DES MARTINETS	99 177	(23 083)	100	99 177	76 095	45 585	-	7 271	5 124	-	2013
SAS	ICADE BRICOLAGE	38 347	27 564	100	67 845	67 845	5 800	-	9 065	3 811	3 068	2013
SCI	MONDOTTE	58 368	(4 424)	100	58 369	58 369	47 209	-	4 831	1 209	-	2013
SCI	PDM 2	42 702	24 435	100	42 702	42 702	43 149	-	8 162	3 649	-	2013
SCI	PDM 1	39 652	32 741	100	39 652	39 652	48 180	-	10 291	5 180	-	2013
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	11 452	100	34 388	34 388	36 568	-	5 724	2 696	-	2013
SCI	GASCOGNE	25 871	(16 043)	100	25 871	14 136	10 607	-	1 789	(605)	-	2013
SCI	ICADE 69 BD HAUSSMAN	28 984	2 190	100	24 834	24 834	29 405	-	4 344	2 190	-	2013
SCI	LE TOLBIAC	22 938	628	100	22 938	22 938	21 008	-	2 711	628	-	2013
SCI	ICADE CAMILLE DES MOULINS	15 862	1 943	100	17 869	17 869	19 508	-	3 530	1 943	-	2013
SAS	21-29 RUE DES FONTANOT	37	(4 447)	100	16 665	16 665	37 488	-	6 326	3 253	-	2013
SCI	NANTERRE ÉTOILE PARC	10 790	1 588	100	16 441	12 378	10 000	-	1 600	455	-	2013
SAS	ICADE CONSEIL	270	767	100	12 829	7 600	557	-	7 783	696	1 188	2013
SCI	ÉVRY MOZART	7 257	(215)	100	12 268	7 063	6 976	-	1 269	(589)	-	2013
SCI	ÉVRY EUROPÉEN	3 492	3 670	100	12 217	7 162	8 894	-	1 603	(861)	-	2013
SCI	68 avenue Victor Hugo	11 737	(220)	100	11 737	11 737	16 250	-	1 221	(182)	-	2013
SCI	BATI GAUTIER	1 530	3 039	100	11 497	11 497	2 598	-	4 167	2 598	-	2013
SCI	ICADE MORIZET	9 100	1 052	100	10 234	10 234	12 382	-	2 144	1 052	-	2013
SARL	EPP PERIPARC NAUTILE	8	(38)	100	2 816	2 816	4 150	-	-	(24)	-	2013
SAS	IPORTA	500	295	100	2 700	2 700	126	-	2 837	44	150	2013
SAS	ICADE PROPERTY MANAGEMENT	3 450	1 610	100	2 406	2 406	-	-	31 883	1 260	1 587	2013
SAS	SOCOMIE	697	(1 598)	100	2 058	-	-	-	12 830	(630)	-	2013
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(5 420)	100	1 400	1 400	1 393	-	4 050	(1 358)	-	2013
SCI	DES PAYS DE LOIRE	637	(516)	100	576	121	-	-	-	-	-	2013
SCI	2C MARSEILLE	480	(88)	100	479	479	770	-	583	(4)	-	2012

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
SCI	PCM	145	714	100	145	145	185	-	1 823	(103)	-	2013
SAS	ICADE TRANSACTION	524	(197)	100	131	131	438	-	2 650	(815)	-	2013
SAS	HAVANE	100	(9)	100	100	91	-	-	-	(1)	-	2013
SA	INMOBILIARIA DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ESPANA (*)	60	505	100	68	68	-	-	112	494	631	2013
GMBH	ICADE REIM DEUTSCHLAND (*)	25	519	100	25	25	-	-	2 211	(8)	-	2013
SCI	LES TOVETS	10	212	100	10	10	-	-	321	130	99	2013
BV	ICADE REIT (*)	18	173 587	100	4	4	177 117	-	-	(398)	-	2013
SNC	SNC CAPRI DANTON	1		100	1	1	-	-	-	-	-	2012
SAS	FONCIÈRES NANTEUIL	38	437	100			4 302	-	871	433	-	2013
SAS	SEPAC	229	5 361	99	18 713	18 713	60 949	-	10 881	5 361	-	2013
SCI	BSP	10	(333)	99	10	10	-	-	1 144	(406)	-	2012
SCI	LA SUCRIÈRE	5	45	99	4	4	40	-	-	(2)	-	2012
SCI	JCB2	3	98	95	1 533	1 533	1 313	-	239	120	-	2013
SAS	ICADE ASSET MANAGEMENT	225	378	75	169	169	-	-	3 211	355	-	2013
SCI	SÉVERINE	100	77	60	60	60	46	-	121	77	-	2013
SASU	ICADE SANTÉ	330 645	495 437	57	450 259	450 259	389 630	-	123 892	28 976	27 324	2013
SCI	FAM DE LOMME	900	563	51	459	459	294	-	763	127	-	2013

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

1.5.2. Informations sur les participations

Les informations sur les participations devant être rendues publiques aux termes des recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières de marché (CESR – *Committee of European Securities Regulators*) de février 2005 figurent au chapitre 3 du présent rapport annuel.

1.6. ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Les changements significatifs intervenus dans la situation financière ou commerciale d'Icade depuis le 31 décembre 2013 sont décrits au chapitre 3, paragraphe 33, page 102 et chapitre 5, paragraphe 7.1, page 143.

1.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Il est rappelé que la Caisse des Dépôts détient indirectement, à travers sa filiale HoldCo SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire (à 75,07 %) de la société HoldCo SIIC qui détient 52,07 % du capital et 52,31 % des droits de vote de la Société au 31 décembre 2013.

◆ Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8, paragraphe 1.4.1, page 233.

- ◆ Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société

Néant.

- ◆ Participations significatives et d'autocontrôle

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8, paragraphe 1.3.1.4, page 229.

- ◆ Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)

Néant.

- ◆ Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception de ce qui concerne le FCPE Icade Actionariat, investi en actions Icade et comprenant un compartiment « Icade Actions » et proposé aux salariés dans le cadre du Plan d'épargne groupe tel que décrit au chapitre 8, paragraphe 8.1.1, page 250.

- ◆ Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Néant.

- ◆ Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Ces règles sont conformes à la loi et à la réglementation en vigueur.

- ◆ Pouvoirs du conseil d'administration en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Voir les délégations de compétence visées au chapitre 8, paragraphe 1.3.1.2. page 228 mais qui, en tout état de cause, sont, conformément à la réglementation applicable, suspendues en période d'offre au public, sauf mise en jeu de l'exception de réciprocité prévue par la réglementation applicable.

- ◆ Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation majoritaire de la Caisse des Dépôts à son capital.

- ◆ Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés mandataires sociaux de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité en cas de rupture de son mandat de Président-directeur général.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF révisé en juin 2013, en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le Départ Forcé), il sera

alloué au Président-directeur général par le conseil d'administration une indemnité de rupture dans les conditions décrites ci-après :

a) Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le Président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé. Dans l'hypothèse où la durée effective du nouveau mandat de directeur général de Serge Grzybowski serait inférieure à 12 mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

b) Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après :

En cas de départ forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- ◆ le **RNPG** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- ◆ le **Dernier RNPG** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- ◆ le **RNPG de la période de référence** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

2. Marché des titres de la Société

Au 31 décembre 2013, le capital de la Société s'élève à 112 669 298,86 euros, divisé en 73 916 109 actions. Au 31 décembre 2013, la capitalisation boursière de la Société est de 5 001 903 096 euros.

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique Euronext – Compartiment A depuis le 23 janvier 2008 (code : FR0000035081-ICAD). Le titre fait partie des indices SBF 250, SBF 120, SBF 80, *Euronext 100*

Index, Dow Jones Stoxx Global 600, Dow Jones euro Stoxx, DJSEEP Stoxx, DJSEP Stoxx, CAC Mid&Small 190 Index, CAC AllShare Index, CAC Mid100 Index, CAC Financials Index, CAC Real Estate Financial Index et Indice SIIC des Foncières en France.

Les données ci-dessous concernent Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013.

2013	Cours (en euros)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en millions d'euros)
Janvier	67,82	63,87	1 010 294	66,60
Février	69,21	63,86	797 858	53,50
Mars	69,75	64,65	1 421 872	95,65
Avril	71,32	65,07	1 338 896	90,43
Mai	74,72	68,37	1 165 027	83,89
Juin	69,89	57,99	1 399 890	89,03
Juillet	72,96	62,30	2 980 114	203,58
Août	68,64	63,65	1 278 996	84,93
Septembre	68,14	63,20	1 144 049	75,16
Octobre	69,99	65,00	1 112 454	75,41
Novembre	70,99	67,05	1 246 351	85,47
Décembre	68,08	63,50	990 155	65,11
			15 885 956	1 068,76

(Sources : Euronext / Reuters.)

ÉVOLUTION 2013 DU COURS DE BOURSE D'ICADE



3. Faits exceptionnels

Les faits exceptionnels sont décrits dans le chapitre 1, paragraphe 2 « Faits marquants chiffres clés 2013 ».

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. HISTORIQUE DES DIVIDENDES ET PROPOSITION D'AFFECTATION

Icade	2011	2012	2013
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice	192,6	189,3	271,3 ⁽¹⁾
Dividende distribué / action (en euros) ^(*)	3,72 ⁽²⁾	3,64	3,67
Nombre d'actions au 31/12	51 992 262	52 000 517	73 916 109 ⁽³⁾

(*) Hors actions autodétenues.

(1) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

(2) Dont 0,37 euro de dividende à titre exceptionnel.

(3) Nombre d'actions au 31/12/2013 à minuit.

4.2. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Icade – Nature des indications	2009	2010	2011	2012	2013
1 – Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	75 146 894	78 961 283	79 251 083	79 263 666	112 669 299
B Nombre d'actions émises	49 293 131	51 802 133	51 992 262	52 000 517	73 916 109
C Nombre d'obligations convertibles en actions	164 712	164 016	0	0	0
2 – Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	290 253 513	254 997 762	182 223 915	180 946 050	174 908 821
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	584 775 769	1 280 192 556	91 025 893	211 966 065	145 586 017
C Impôts sur les bénéfices	22 830 722	2 636 413	546 667	4 003 466	6 361 617
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	449 017 397	1 219 149 641	92 175 923	61 199 462	(31 183 581)
E Montant des bénéfices distribués	166 557 780	375 729 032	192 563 151	188 476 062	⁽¹⁾
3 – Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	11,333	24,537	1,740	3,999	1,884
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	9,109	23,535	1,773	1,177	(0,422)
C Dividende versé à chaque action	3,25	7,30	3,72 ⁽²⁾	3,64	⁽¹⁾
4 – Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	696	346	308	309	342
B Montant de la masse salariale	38 846 485	37 708 820	25 292 235	25 104 852	27 423 673
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	13 128 941	15 855 224	10 780 857	11 329 377	12 419 164

(1) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

(2) Dont 0,37 euro de dividende à titre exceptionnel.

5. Informations sur les délais de paiement

Au 31 décembre 2013, les dettes fournisseurs et comptes rattachés, dettes intra-groupes incluses, s'élèvent à 28,6 millions d'euros contre 18,6 millions d'euros au 31 décembre 2012. Le détail est présenté ci-dessous :

31 décembre 2013 <i>(en millions d'euros)</i>	Dettes sans échéance	Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours	TOTAL
Dettes fournisseurs		1,8				1,8
Retenues de garantie						
Fournisseurs – factures non parvenues	26,8					26,8
TOTAL	26,8	1,8				28,6

31 décembre 2012 <i>(en millions d'euros)</i>	Dettes sans échéance	Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours	TOTAL
Dettes fournisseurs		1,5				1,5
Retenues de garantie					0,1	0,1
Fournisseurs – factures non parvenues	17,0					17,0
TOTAL	17,0	1,5			0,1	18,6

Le délai de paiement généralement convenu avec les fournisseurs est pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Il est dans l'ensemble respecté, en dehors des litiges qui sont traités au cas par cas.

6. Assurances et litiges

6.1. ASSURANCES

6.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée depuis plusieurs années, dans une démarche ayant pour objectif de limiter, à terme, le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance à deux principaux courtiers : le cabinet Marsh & McLennan (pour l'ensemble des assurances d'Icade et ses filiales à l'exception des assurances pour compte de tiers dans le domaine de l'administration de biens) et le Cabinet Gras Savoye pour les assurances pour compte de tiers et contrats annexes groupe Icade – Flotte et auto mission – Individuelle Accident et Tous Risques Informatiques.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Ainsi, Icade estime, sur la base des informations dont elle a connaissance que le montant global des primes d'assurance d'Icade et de ses filiales devrait se maintenir voire baisser pour l'année 2014.

Les principales compagnies d'assurance d'Icade sont, selon les métiers concernés (I) Axa pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (II) Axa pour les multirisques immeubles, (III) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage et CNR et (IV) Axa pour la responsabilité civile Loi Hoguet.

6.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

Ainsi, afin d'identifier et, dans toute la mesure du possible, de quantifier les risques spécifiques les plus importants de ses activités, Icade s'est engagée depuis 2002 dans un processus de cartographie de ses principaux risques.

Cette cartographie des risques, qui se décline en risques spécifiques (liés aux métiers) et risques non spécifiques (transversaux), est alimentée par des fiches de *reporting* risques. Ces fiches identifient chacune un risque déterminé qui est apprécié en termes d'occurrence et d'impact, et dont le contrôle de la criticité est assuré par un ensemble de mesures (transfert à l'assurance, mise en œuvre de procédures spécifiques ou d'actions particulières...).

Elles font l'objet d'un examen trimestriel par la direction des entités opérationnelles concernées et leurs évolutions sont retranscrites avec cette même périodicité dans la cartographie. Par ailleurs, un suivi des sinistres significatifs est assuré.

6.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (I) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (II) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurance souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

6.1.3.1. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des trois grands métiers d'Icade : Promotion, Foncière, Services.

L'activité de promotion

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier / vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « Responsabilité Civile Décennale » ou « Constructeur Non Réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance Responsabilité Civile Décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, soit le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locataires d'ouvrage au-delà des obligations légales.

L'activité de foncière

Cette activité génère la souscription d'assurances obligatoires dans le domaine de l'assurance construction tant au titre de la réalisation d'opérations neuves que du fait de travaux réalisés sur le patrimoine.

Icade est alors amenée à souscrire des polices dommages-ouvrage et CNR lors de la réalisation d'opérations neuves et des polices dommages-ouvrage dites « Travaux sur Existants » (incluant la CNR) à l'occasion de la réalisation de travaux de réfection importants sur ses immeubles.

Les activités de services

Dans ses missions d'AMO pour des collectivités publiques ou des sociétés de droit privé, Icade peut être considérée comme locateur d'ouvrage et relever à ce titre de l'assurance décennale obligatoire.

Lorsqu'Icade et ses filiales interviennent en qualité d'agent immobilier ou d'administrateur de biens, elles souscrivent une assurance responsabilité civile professionnelle afin de couvrir les conséquences pécuniaires qu'elles peuvent encourir à ce titre (article 49 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié par le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005).

6.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par Icade

Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « Tous Risques Chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 24 mois.

Les assurances de responsabilité civile

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle, soit à titre individuel (Icade Conseil, Icade PM, etc.), soit dans le cadre d'une police commune à Icade et certaines de ses filiales (Icade Promotion).

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et / ou préjudices causés aux tiers.

Autres assurances

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant à des titres divers biens et responsabilités.

Il s'agit notamment :

- ◆ de l'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux ;
- ◆ de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- ◆ de l'assurance tous risques informatiques ;
- ◆ de l'assurance des risques environnementaux.

6.1.3.3. Garanties et franchises

Garanties

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- ◆ en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;

- ◆ en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;
- ◆ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 20 millions d'euros ;
- ◆ concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- ◆ en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non-réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 2 000 euros ;
- ◆ en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- ◆ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 734 euros, à l'exception d'Icade Promotion dont la franchise s'élève à 15 % du montant du sinistre avec un minimum de 100 000 euros et un maximum de 200 000 euros ;
- ◆ les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchises marginaux.

6.2. LITIGES

Icade et ses filiales sont parties (I) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à (II) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'images, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue annuellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant pour chaque contentieux, ou litige significatif, le montant d'une éventuelle provision.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2013 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 8,3 millions d'euros (dont 6,5 millions d'euros concernent des contentieux sur la promotion immobilière).

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

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

rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

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

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

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

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement. L'obtention de ce sursis sera conditionnée à la présentation d'une garantie d'un établissement bancaire ou assimilé.

Dans l'hypothèse où l'administration fiscale refuserait de prononcer la décharge des sommes mises en recouvrement, Icade saisirait la justice administrative en vue de se prononcer sur ce différend.

Icade continue en effet de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2012, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2013.

7. Gestion et contrôle des risques

7.1. LES RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

7.1.1. Variations du marché de l'immobilier

Les activités du Groupe sont exposées à des facteurs économiques échappant à son contrôle ainsi qu'à des risques systémiques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers, notamment de la part des entreprises tertiaires, et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse, caractérisées par des évolutions des taux de capitalisation attendus ou des valeurs locatives.

Les conditions économiques internationales et nationales et notamment le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, le taux de chômage en France, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques, les stratégies immobilières des entreprises, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices peuvent également sensiblement varier.

Ces variations du marché immobilier ou du contexte économique général peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Icade, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives à travers notamment (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et / ou ses programmes de logements neufs pouvant conduire à abandonner certaines opérations partiellement commercialisées ou à en dégrader les marges, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, (iii) une baisse de la demande dans les activités de services (et des coûts sociaux corrélatifs) et (iv) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

En cette matière, Icade bénéficie de la diversité des actifs détenus, ainsi que de la variété des activités et marchés sur lesquels la société est présente, qui permettent d'atténuer les conséquences des cycles du marché immobilier sur ses résultats.

7.1.2. Concurrence

Icade est présente sur l'ensemble des marchés de l'immobilier en France, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. Icade se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine immobilier plus conséquent, de ressources plus importantes ou d'une implantation locale, nationale ou internationale plus étendue. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations de promotion ou d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs qu'Icade s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, le prix de vente des services proposés et l'accès aux sous-traitants et aux financements. De même, et bien qu'Icade estime que son positionnement de foncière-développeur constitue un avantage concurrentiel, Icade doit faire face dans chacun de ses métiers à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si Icade n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

7.2. LES RISQUES OPÉRATIONNELS

7.2.1. Difficultés de financement du développement

Le développement des activités d'Icade est financé par les flux de trésorerie générés par ses activités, par les produits de son plan d'arbitrage, par endettement bancaire et par capitaux propres. Icade ne peut garantir qu'elle aura accès à des sources de financement externes suffisantes et à des conditions acceptables lui permettant de financer son développement, ni que le marché sera suffisamment liquide pour permettre la mise en œuvre de son programme de cessions.

La stratégie d'Icade repose également sur des acquisitions ciblées en France. Icade pourrait rencontrer des difficultés dans l'acquisition d'actifs et / ou de sociétés, notamment compte tenu de ses critères

d'investissement ainsi que de difficultés dans la mobilisation de financements bancaires ou dans la cession d'actifs.

7.2.2. Risques d'acquisition

La réalisation des opérations d'acquisition peut comporter plusieurs risques.

Le rendement des actifs acquis pourrait s'avérer plus faible que prévu, qu'il s'agisse d'immeubles, ou de sociétés foncières, de promotion ou de services, notamment en période d'incertitude économique élevée. Des vices cachés, tels que des non-conformités environnementales, techniques ou urbanistiques, peuvent ne pas avoir été couverts par les conventions d'acquisition.

Par ailleurs, dans le cas des acquisitions de sociétés, l'intégration des équipes ou des processus peut s'avérer difficile et, notamment, réduire pendant un temps les synergies espérées.

7.2.3. Risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs

Bien qu'Icade, dans le cadre de son métier de Foncière, assure en interne la gestion de ses propres actifs immobiliers, elle reste néanmoins exposée aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions, en particulier dans le domaine de la Promotion et des services. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de ceux-ci, Icade n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de la réglementation par ces dernières. Des difficultés financières, voire l'insolvabilité, de ces prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, la baisse de qualité de leurs prestations ou produits, des dépassements de budget ou des retards d'exécution sont susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade. Ainsi, le cours des chantiers peut être ralenti et leurs coûts augmentés, notamment du fait du remplacement des prestataires défaillants par des prestataires plus onéreux, de l'impossibilité de répercuter auprès de ses clients l'augmentation des coûts, d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge d'Icade, des difficultés de mises en jeu de garanties ou de recours ou des coûts générés par d'éventuelles procédures contentieuses. Dans des périodes de difficulté du secteur du bâtiment, les défaillances de sous-traitants peuvent s'avérer plus fréquentes.

Afin de limiter ces risques, la Société a mis en place des procédures préventives, telles que la tenue de commissions d'appels d'offres, la réalisation de contrôles préalables sur la solidité de ces entreprises et une vigilance lors du déroulement des opérations.

7.2.4. Défaillance des systèmes d'information

Dans le cadre de ses activités, Icade emploie un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information et gère plusieurs bases de données importantes. La défaillance de ces systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données pourraient avoir un impact négatif sur les résultats d'Icade et sur son image auprès de ses clients.

Icade a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance de ses systèmes d'information et à une perte de base de données. Ces procédures intègrent notamment (i) le doublement des systèmes de production (ii) l'externalisation auprès d'un prestataire spécialisé en hébergement et stockage de données de la sauvegarde du dernier jour « ouvré » de chaque semaine, et (iii) un système de contrôle des sauvegardes. Un Plan de continuité d'entreprise (PCE) organise une procédure en cas d'événement majeur impactant les locaux d'exploitation et les systèmes informatiques.

7.2.5. Évolution des normes comptables et risque de présentation inadéquate des comptes

En tant que société cotée, Icade a l'obligation de présenter ses comptes consolidés en normes IFRS. Ces dernières connaissent des évolutions régulières, dont certaines pourraient avoir des impacts significatifs sur des éléments de son bilan ou de son résultat et donc la présentation de ses comptes.

De même, le système d'information comptable et financier peut connaître des dysfonctionnements dans les opérations en cours d'exercice. Ces risques sont identifiés et suivis à travers le système de contrôle interne tandis que des procédures précises encadrent la communication financière.

7.2.6. Risques de fraude

La diversité et l'importance des activités d'Icade exposent la Société à des risques de fraudes internes et externes, en particulier à travers des détournements de recettes ou de règlements de dépenses pouvant altérer les résultats financiers et / ou l'image de la Société. Pour faire face à ces risques, Icade a mis en place un contrôle interne adapté, un dispositif de sécurisation des moyens de paiement et développé les encaissements par virement.

7.2.7. Augmentation des primes des polices d'assurance et non couverture de certains risques d'exploitation

À ce jour, le coût des primes d'assurance versées par Icade au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation.

Toutefois, le coût de ces assurances, dans un marché marqué par les difficultés actuelles, pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats d'Icade. De plus, certains types de risques auxquels Icade est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance. Enfin, Icade peut être confrontée au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnités dues.

7.2.8. Risques spécifiques au métier de Foncière

Expertises (Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs)

Le portefeuille immobilier d'Icade fait l'objet d'évaluations semestrielles par des experts indépendants : CBRE Valuation, Jones Lang LaSalle Expertise, DTZ Eurexi et Catella. Le patrimoine apporté par Silic est évalué par BNP Paribas Real Estate. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché et aux conditions économiques, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation d'Icade. La valeur issue des méthodes retenues par les experts pour la valorisation pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Compte tenu de la méthode de comptabilisation des immeubles de placement (méthode du coût) retenue par Icade et Silic, une diminution de la valeur de marché de ces immeubles ne serait susceptible d'avoir un impact sur les résultats consolidés d'Icade que si leur valeur de marché devenait inférieure à leur valeur comptable.

Risques de non-réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage

Conformément au statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC), la stratégie d'Icade consiste, en particulier, à (i) investir de manière sélective, (ii) gérer son portefeuille d'actifs, et (iii) arbitrer les actifs matures. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à des difficultés la rendant plus onéreuse, moins rentable qu'anticipée ou retardant son exécution et Icade pourrait ainsi ne pas être en mesure de réaliser les objectifs qu'elle s'est fixés, ce qui pourrait affecter de manière significativement défavorable son activité et ses résultats.

Plus particulièrement, la réalisation des projets d'investissements (acquisition, rénovation, extension ou restructuration) est soumise à de nombreux aléas tels que l'existence d'opportunités d'investissements à des conditions, notamment de prix, satisfaisantes, l'obtention des autorisations administratives nécessaires et la survenance de surcoûts ou de retards liés à la réalisation de programmes immobiliers qui pourraient ralentir le rythme ou plus généralement constituer des obstacles à la réalisation de ces projets.

De même, la réalisation des cessions prévues pourrait se heurter à l'absence d'investisseurs en particulier dans le cas d'actifs de taille et de prix significatifs.

La rentabilité d'Icade dépend de certains locataires, du taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux

Les revenus de l'activité Foncière proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. Cependant en 2013, aucun locataire n'a représenté plus de 7,2 % du total des loyers quittancés. Le marché de la location tertiaire étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles, Icade ne peut exclure que les taux de vacance se dégradent au cours des années à venir.

De plus, Icade ne peut pas garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants les baux actuellement en cours, à leur échéance, ni que des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence ne lui imposeront des restrictions nouvelles en matière d'évolution des loyers, de calcul de l'indemnité d'éviction de locaux commerciaux ou de revalorisation d'indexation. Aussi, la Société veille à anticiper, autant que possible, les échéances des baux. De plus, la durée et la dispersion des baux signés par Icade et Silic lissent l'effet de la fluctuation du marché locatif.

En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des entreprises locataires sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité, et par voie de conséquence d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par Icade.

Compte tenu du parc limité de logements que détient désormais Icade, l'impact de difficultés de recouvrement des loyers de logements serait, quant à lui, modéré.

Compte tenu de l'importance du parc de cliniques dont Icade détient les murs, l'évolution des politiques de santé publique peut fragiliser la situation des cliniques locataires et donc la rentabilité de ces actifs.

La survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine d'Icade, ses résultats ou sa situation financière.

Icade pourrait ne pas pouvoir faire face à l'obsolescence technique ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers qu'elle détient

Afin de faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes de ses immeubles, notamment au regard des obligations d'amélioration énergétique de la loi Grenelle 2 ou à l'accroissement de leurs dépenses d'entretien ou de fonctionnement, Icade pourrait être amenée à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation de ses immeubles. Ces investissements seraient susceptibles de requérir des moyens financiers dont Icade ne peut pas garantir la disponibilité ou pourraient s'avérer ne pas remplir les critères de rentabilité d'Icade et avoir des conséquences négatives sur ses résultats.

La Société suit attentivement l'état technique de son patrimoine, effectue des audits de mise à niveau environnementale et planifie, pour chaque actif du portefeuille, les travaux de rénovation à cinq ans.

7.2.9. Risques spécifiques au métier de la Promotion

Le développement de l'activité de promotion d'Icade dépend de la disponibilité de terrains et de leur coût d'acquisition.

Le développement de l'activité d'Icade dépend notamment de la disponibilité de réserves foncières, de la réussite de la recherche de terrains et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs qu'Icade ne peut pas maîtriser complètement. La rareté des réserves foncières disponibles, les opérations de pré-commercialisation défavorables et la concurrence forte des différents acteurs du marché sont susceptibles de renchérir le prix des terrains dans des proportions qui pourraient ne pas être compatibles avec les prix de vente des opérations tels qu'estimés par Icade et avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses résultats et ses perspectives de développement.

Outre la découverte de pollution et son traitement, la découverte de vestiges archéologiques peut conduire à la suspension des travaux, entraînant coûts et délais supplémentaires, ou à la modification voire l'abandon du programme de construction envisagé.

En cette matière, le Groupe réalise des études préalables systématiques sur la qualité des sols avec l'appui de bureaux d'études spécialisés. Par ailleurs, tous les contrats d'acquisition foncière incluent des clauses relatives à la mise en jeu de la responsabilité du vendeur en cas de découverte de pollution.

Les autorisations administratives préalables à la construction des immeubles pourraient être accordées tardivement, voire refusées à la Société, ou encore contestées par des tiers : permis de construire, autorisations CDAC ou CNAC dans le cas d'immeubles à vocation d'activités commerciales.

Il pourrait en résulter des retards dans le déroulement des projets (exécution des travaux, commercialisation), des coûts supplémentaires pour l'adaptation du programme, voire dans certains cas d'abandon du projet la perte des frais d'études.

Icade est exposée aux évolutions des coûts de construction.

La maîtrise de la rentabilité des activités de promotion immobilière dépend en partie de la capacité à faire construire des immeubles à un niveau de coûts cohérent avec les prix de vente acceptables par le marché. Les coûts de construction ont subi des variations importantes au cours des dernières années. Ces variations peuvent être liées à l'évolution de la demande adressée aux entreprises du bâtiment, ou à l'évolution des coûts de la main-d'œuvre et des matières premières, ou encore à celle des normes de construction. De plus, en cas de tendance baissière de

l'immobilier, le Groupe peut ne pas arriver à maintenir son niveau de marge, dans la mesure où la réduction des coûts ne compenserait pas la baisse des prix de vente.

Par ailleurs, en cours d'opération, un allongement de la durée de travaux ou des difficultés techniques peut conduire à des surcoûts, difficiles à répercuter sur les acheteurs. Pour réduire ces surcoûts, la Société effectue un suivi précis de l'avancement, des coûts et des risques de chaque programme.

Icade est exposée au risque de recours après livraison ou achèvement des travaux.

Lorsqu'elle a assuré la vente ou la promotion d'un programme immobilier ou a participé à une telle opération en qualité de mandataire du maître ouvrage, de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'œuvre, Icade est susceptible de voir sa responsabilité engagée par les maîtres d'ouvrage ou les acquéreurs. Cette mise en cause peut résulter d'une non-conformité aux descriptifs contractuels, de dommages ou de désordres affectant les immeubles. Si l'essentiel des défauts de construction est en principe couvert par les polices d'assurance obligatoire ou peut être imputable aux autres intervenants à la construction, Icade peut dans certains cas devoir supporter des coûts de réparation ou verser des dommages et intérêts aux maîtres d'ouvrage et acquéreurs des opérations.

Les opérations de promotion tertiaire en blanc ou en gris entraînent des risques spécifiques.

Pour un promoteur, lancer une opération en blanc consiste à la lancer en l'absence d'investisseur, lancer une opération en gris consiste à la lancer en en supportant en partie le risque locatif (taux de pré-commercialisation ou prise en charge d'une garantie locative). Les opérations de promotion en blanc et en gris peuvent entraîner, si des acquéreurs et des utilisateurs ne sont pas trouvés à brève échéance dès le lancement de la construction, des coûts à la charge d'Icade (tels que le financement des travaux ou des frais financiers) qui peuvent significativement affecter la rentabilité des opérations et plus généralement les résultats ou la situation financière d'Icade. En période de demande réduite, particulièrement en immobilier d'entreprise, le Groupe limite ce type d'opérations à des cas rares et spécifiques. Les opérations en blanc font l'objet d'un accord préalable par les instances de gouvernance d'Icade. Par ailleurs, pour les opérations en gris, l'engagement est limité à la consommation partielle ou totale de la garantie locative qui est alors inscrite dans le bilan financier de l'opération.

Certaines activités d'Icade sont réalisées sous forme de partenariats qui, en cas d'échec, pourraient avoir un effet significatif défavorable sur l'activité d'Icade et ses résultats.

Le succès de ces opérations dépend en partie du choix des partenaires et de la mise en œuvre des accords conclus avec eux, particulièrement lorsqu'Icade ne détient qu'une participation minoritaire dans l'opération. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de ses partenaires et la rédaction des pactes d'associés, elle n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité de leurs prestations ainsi que le respect par ces derniers de la réglementation applicable. Par ailleurs, des difficultés financières, voire la cessation des paiements, de ces partenaires pourraient ralentir le cours des opérations concernées, faire porter par Icade la totalité des besoins en fonds de roulement, ou augmenter les coûts. Elles seraient ainsi susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité, les résultats, et la trésorerie d'Icade.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la proportion du chiffre d'affaires consolidé réalisée dans le cadre d'opérations développées en partenariat représente environ 4 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion logement et environ 27 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion tertiaire et publique / santé. Icade limite désormais ce risque en étant attentif à la solidité des copromoteurs.

7.2.10. Risques spécifiques au métier des Services

La responsabilité d'Icade pourrait être recherchée au titre des prestations de services qu'elle effectue, soit dans son activité de gestionnaire d'immeubles, de syndic, ou de prestataire de services de sûreté et sécurité, la responsabilité pénale et civile d'Icade pourrait être recherchée en cas de non-respect d'obligations légales ou réglementaires applicables aux immeubles concernés et aux prestations réalisées, en cas de dommages corporels liés à un défaut d'entretien ou de surveillance des parties communes des immeubles, ou encore en l'absence de mesures urgentes prises pour remédier à de graves désordres survenus dans les immeubles. La responsabilité financière d'Icade pourrait être recherchée pour défaut de conseil dans des opérations de transaction ou de valorisation lors de missions d'expertise. La responsabilité financière peut également être mise en jeu en cas de faute grave et avérée dans l'exécution des missions d'asset management pour compte de tiers. Cette activité est également soumise au contrôle de l'AMF dans le cadre de son activité de société de gestion. Outre l'éventuel risque financier ou pénal, de telles actions sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'image d'Icade.

Icade a mis en place des procédures internes encadrant ces activités pour réduire ces risques.

7.3. LES RISQUES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

7.3.1. Risques environnementaux liés à la pollution et la qualité des sols

La pratique courante de la renonciation des acquéreurs d'immeubles à la garantie des vices cachés pourrait rendre difficile tout recours contre les propriétaires antérieurs de l'immeuble. Ces coûts, s'ils sont mis à la charge d'Icade, seraient susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière d'Icade et ses résultats.

Par ailleurs, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison, ou lors d'opérations de rénovation ou de restructuration du patrimoine foncier existant. Ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants quelquefois supérieurs aux estimations faites lors du montage du projet. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurance ou par des recours contre les responsables des études. Aussi, Icade anticipe, autant que faire se peut, ce risque par des études et analyses adéquates. Elle a, par exemple, réalisé une étude historique des zones à risques et origines des pollutions sur les parcs d'affaires depuis leur acquisition.

7.3.2. Risques environnementaux liés à la santé publique et à la sécurité

L'ensemble des métiers d'Icade est soumis à des lois et réglementations relatives à l'accessibilité des immeubles par des personnes handicapées, à l'environnement et à la santé publique qui concernent des domaines variés notamment la détention ou l'utilisation d'installations classées ou l'utilisation, le stockage et la manipulation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions ainsi que la réalisation de diagnostics techniques portant sur l'amiante, le plomb, les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques. Par ailleurs, des travaux de construction ou de réhabilitation sur des bâtiments génèrent des risques d'accidents de chantier, de même que la fréquentation des bâtiments peut être à l'origine d'accidents pour les usagers. Ces situations entraînent un risque de mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale d'Icade et / ou de ses dirigeants, avec des conséquences défavorables sur son image.



Les procédures d'Icade dans ses différents métiers et dans la protection de ses collaborateurs, avec notamment la tenue stricte du Document Unique, permettent une bonne application de ces prescriptions ou obligations.

7.4. LES RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

7.4.1. Le contrôle par la Caisse des Dépôts, actionnaire majoritaire

La Caisse des Dépôts détient indirectement à travers sa filiale HoldCo SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire de la société HoldCo SIIC qui détient 52,07 % du capital et 52,3 % des droits de vote de la Société. En conséquence, la Caisse des Dépôts exerce, à travers sa filiale HoldCo SIIC, une influence significative sur la Société et peut faire adopter toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires d'Icade en assemblée générale ordinaire. La Caisse des Dépôts a donc la faculté de prendre seule des décisions concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes consolidés et annuels, la distribution des dividendes.

7.4.2. Les risques liés aux évolutions en matière de développement durable

En tant qu'intervenant sur les marchés immobiliers, Icade peut être impactée de diverses manières par l'évolution des normes réglementaires et législatives en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou européennes. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles en gestion propre ou vendus en promotion, des responsabilités particulières en prestations pour compte de tiers. Des coûts induits, des adaptations de processus, voire des risques de mise en cause de la responsabilité d'Icade en tant qu'opérateur, propriétaire ou prestataire peuvent en découler autant pour l'activité de promotion que pour l'acquisition et la détention d'immeubles par la foncière. Il en va ainsi de la réglementation thermique 2012 (RT 2012), qui impose des performances énergétiques exigeantes (50 kWh d'énergie primaire/m²/an) dans la production d'immeubles tertiaires neufs pour tout permis de construire déposé depuis fin octobre 2011, puis dans celle d'immeubles de logements pour tout permis de construire déposé à partir de janvier 2013. D'autres obligations découlant de la loi Grenelle 2 pourraient impacter la gestion pour compte propre comme la gestion pour compte de tiers : principalement la passation de baux verts obligatoires pour les nouveaux baux à partir de janvier 2012 et pour les baux en cours à partir de juillet 2013 ; les travaux d'amélioration énergétique sur le parc existant. D'autres obligations telles que l'installation de prises électriques pour recharge de véhicules automobiles à partir de 2015, l'établissement obligatoire de bilan d'émission de gaz à effet de serre sur l'activité *Corporate* à partir de 2013, la fourniture d'informations de « responsabilité sociale de l'entreprise » certifiées par un tiers vérificateur dans le rapport de gestion créent des risques de non-conformité et imposent de nouvelles organisations.

Des dispositions fiscales, de taxation ou au contraire d'incitation, des financements publics ou assimilés peuvent évoluer, en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités, ou, au contraire en en privilégiant d'autres, ainsi que l'illustrent l'évolution des tarifs de rachat de l'énergie produite par les installations photovoltaïques, l'incertitude qui pèse sur le régime des certificats d'économies d'énergie, au-delà du 31 décembre 2014 et dont ne bénéficient plus directement les sociétés foncières ou encore l'évolution des aides fiscales à l'investissement immobilier des particuliers privilégiant ou non, selon les lois de finances, des performances thermiques plus exigeantes que la réglementation.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou des certifications peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires, mais appréciés, voire exigés par les clients. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales type HQE sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs : limitée à l'origine aux bâtiments de bureaux, cette demande s'étend à la plupart des actifs tertiaires, tels les centres commerciaux ou les cliniques. Ce type de pratique touche également le domaine de la gestion immobilière tertiaire avec par exemple la certification de l'exploitation des immeubles ; elle peut s'étendre aux opérations de réhabilitation. Elle est parfois complétée par des demandes de double ou triple certification, ajoutant des certifications étrangères à la certification HQE.

Icade anticipe ces évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché ainsi que par un plan d'actions développement durable adaptant en permanence son offre de produits et de services.

7.4.3. Les modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de foncière et de prestataire de services immobiliers

Certains immeubles détenus par la foncière ou gérés par le Groupe en tant que prestataire de services sont soumis à la réglementation sur les établissements recevant du public. Il en va notamment ainsi du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers, ou des immeubles de grande hauteur, comme la tour First à La Défense dont Icade assure le property management.

Dans le cadre de son activité Foncière et de prestataire de services immobiliers, Icade est attentive aux évolutions législatives concernant les relations entre bailleurs et locataires ainsi qu'aux évolutions jurisprudentielles liées à l'indexation du loyer du bail commercial et aux modalités de sa révision légale.

De façon plus générale, le non-respect ou toute modification substantielle des réglementations concernant l'hygiène, la santé des personnes et la sécurité, l'environnement, la construction d'immeubles et l'urbanisme pourraient avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance d'Icade. Les principales conséquences seraient la nécessité d'engager des travaux de mise à niveau des immeubles, l'accroissement des coûts d'exploitation, la baisse d'attractivité à l'égard des locataires en place ou potentiels. Face à ces risques, une veille réglementaire est assurée.

7.4.4. Les modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé

Dans ses activités de promotion privée, le Groupe est soumis à de nombreuses réglementations parmi lesquelles celles introduites par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui concernent notamment les normes de construction, les règles d'urbanisme, la protection des consommateurs en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Tout durcissement de ces réglementations serait susceptible de peser sur la rentabilité des opérations.

Par ailleurs, les opérations réalisées pour le compte de personnes publiques présentent, quelle que soit la formule contractuelle à laquelle il est recouru (notamment marchés publics, délégations de service public, autorisations temporaires d'occupation du domaine public, baux emphytéotiques administratifs, baux emphytéotiques hospitaliers, contrats de partenariat), des risques spécifiques liés (i) à l'instabilité des normes applicables à la commande publique qui, au cours des

dix dernières années, ont été modifiées par les pouvoirs publics ou la jurisprudence de façon récurrente et à la validation dans certains cas par le législateur français de contrats passés en méconnaissance des règles applicables (ainsi pour les mandats de maîtrise d'ouvrage publique conclus sans mise en concurrence avant le 6 mars 2003) qui n'écarte pas le risque que ces contrats puissent encore être jugés nuls au regard du droit communautaire ; (ii) au fait que les procédures de passation des contrats, menées par les collectivités publiques, peuvent donner lieu à des erreurs pouvant affecter la validité des contrats conclus ; (iii) aux possibilités de recours en annulation à l'initiative notamment de concurrents non retenus, de contribuables ou du préfet dont l'existence et l'issue peuvent retarder le démarrage d'une opération, voire, si le contrat est jugé nul en cours d'exécution, plafonner la rémunération du cocontractant au remboursement total ou partiel des dépenses exposées utilement pour la collectivité à l'exclusion de toute marge ; aux spécificités du droit administratif, lequel permet en particulier à la personne publique de résilier unilatéralement un contrat administratif à tout moment si l'intérêt général le justifie et interdit à son cocontractant d'opposer l'exception d'inexécution ; (iv) à la durée longue de certains contrats (délégations de service public, baux), rendant notamment incertaine la rentabilité de l'opération concernée : Icade se protège contre ce risque en prévoyant contractuellement le versement d'une indemnité par la personne publique.

7.4.5. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées

Dans ses activités de promotion immobilière, mais aussi dans ses activités de foncière et de services, Icade est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. L'instruction des demandes d'autorisations par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives, et notamment les permis de construire, sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmier. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade.

7.4.6. Risques liés à une modification de certains régimes fiscaux

Régime SIIC

Icade a opté, en 2007, pour le régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Siic était également soumise au régime fiscal des SIIC. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications dans le cadre des lois de finances et des lois de finances rectificatives annuelles, notamment dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2006, la loi de finances pour 2009 s'agissant de la composition du capital des SIIC et la loi de finances rectificative pour 2013 s'agissant de l'augmentation des quotes-parts des résultats exonérés devant être distribuées aux actionnaires. Elles peuvent également être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. Le non-respect de ces conditions par Icade, ou antérieurement par Siic, entraînerait notamment le paiement par Icade d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats.

Icade et Siic se sont mises en conformité avec l'ensemble des conditions du régime SIIC. Mais ces conditions sont susceptibles de continuer à évoluer. Par ailleurs, le régime SIIC impose le respect d'un ratio minimal

de 80 % d'actifs investis dans l'immobilier, apprécié en comparant les valeurs brutes des actifs affectés à la réalisation de l'objet principal de la Société (immeubles, titres de sociétés foncières et créances rattachées...) au total de l'actif brut. Compte tenu de la diversité des activités d'Icade, cette règle constitue une contrainte forte pour la Société. Celle-ci effectue un suivi permanent de ce ratio. Au 31 décembre 2013, le ratio d'Icade s'élève à 90,78 %.

Dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade

La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif, tel le dispositif « Duflot » qui se substitue au dispositif « Scellier », l'instauration de conditions au bénéfice de ces dispositifs telles que des plafonds de loyers ou de revenus des locataires, l'instauration ou la modification par les Lois de finances successives de dispositifs de plafonnement global des niches fiscales et de concentration de certains avantages fiscaux aux logements économes en énergie ou la modification du taux de TVA applicable à certaines activités comme la suppression pour 2014 du taux réduit de TVA sur les logements neufs situés entre 300 et 500 mètres d'une zone ANRU, peuvent avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et peuvent, en conséquence, avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats et les perspectives d'Icade. Ils peuvent également imposer à la Société de redéployer son activité de promotion vers des produits répondant aux conditions de ces régimes.

Règles fiscales françaises

Icade est exposée à des risques fiscaux liés à l'évolution des règles comme celles qui régissent la fiscalité des entreprises, la création de nouveaux impôts ou plus généralement, l'augmentation des bases imposables ou des taux d'imposition. Même si la Société peut, dans certains cas, répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient réduire ses résultats.

Par ailleurs, la complexité, le formalisme et l'évolution permanente qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités créent des risques d'erreur dans le respect des règles fiscales. Bien que la Société prenne toutes les dispositions afin de les prévenir, Icade est susceptible de faire l'objet de redressements et contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats d'Icade.

7.5. LES RISQUES DE CRÉDIT ET/OU DE CONTREPARTIE

Pour une part, le risque de crédit et de contrepartie concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que les établissements bancaires. Afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier rang, avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Les supports de placements font l'objet de suivi quotidien, et une revue régulière des autorisations complète le processus de contrôle. Par défaut, les maturités des supports de trésorerie choisis sont inférieures à un an, et présentent un profil de risque très limité. Dans ces deux cas, Icade applique un principe de dispersion des risques, en évitant toute concentration des en-cours.

Pour une autre part, le risque de contrepartie concerne les locataires. À ce titre, le portefeuille diffus des clients du pôle Foncière Tertiaire limite ce risque : les 10 locataires les plus significatifs représentent 43 % des loyers courants. Il est par ailleurs procédé régulièrement à l'analyse de la solvabilité des clients (voir Note 2.5.4. chapitre 3 page 90).

7.6. LES RISQUES DE LIQUIDITÉ

Icade a limité ses risques de liquidité, par la centralisation de la gestion de sa trésorerie et de ses financements ainsi que par la diversification de ses sources de financement.

La gestion du risque de liquidité du Groupe est assurée à moyen et long termes dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

La Société procède, de manière périodique, à la réalisation de projection de sa liquidité sur 12 mois glissants, présentée en comité de risque taux, trésorerie et financements (CRTTF), et procède aux ajustements nécessaires pour être en mesure de faire face à ses futures échéances. Compte tenu de la dernière revue réalisée, la Société considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité.

D'une manière générale, la disponibilité des ressources bancaires est conditionnée au respect de plusieurs ratios financiers, notamment liés à la structure de bilan (loan to value ou LTV) et la capacité de l'activité à couvrir les frais financiers (Interest coverage ratio ou ICR). Au 31 décembre 2013, comme les exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble des covenants attachés aux emprunts qu'il a contractés.

Un complément d'information est fourni au chapitre 1 paragraphe 5.1. page 32 et chapitre 3 paragraphe 25.1. page 89.

7.7. LES RISQUES DE MARCHÉ

7.7.1 Le risque de taux

Augmentation des coûts de financement

Icade est exposée, dans le cadre des financements externes dont elle a besoin, à l'évolution des taux d'intérêts qui peuvent renchérir son coût de financement. Bien qu'une stratégie de couverture de taux d'intérêt ait été adoptée par Icade afin de limiter cet impact, Icade ne peut garantir que ces couvertures s'avéreront suffisantes pour couvrir l'ensemble des risques relatifs aux taux d'intérêts.

La diminution de la participation de la Caisse des Dépôts pourrait avoir un effet défavorable sur le coût de financement d'Icade et sur les garanties, notamment financières, qu'elle serait amenée à consentir dans le cadre de ses activités.

Par ailleurs, un accroissement important de l'endettement d'Icade pourrait avoir pour effet de renchérir le coût de sa dette.

Le renchérissement du coût des liquidités, particulièrement celles des banques dans le cadre de la crise financière mondiale, peut impacter directement les marges des financements d'Icade.

Variation des taux d'intérêt

Icade est essentiellement emprunteur à taux variable. Les activités d'Icade peuvent être influencées par l'évolution des taux d'intérêts. Une augmentation significative du niveau des taux d'intérêts, en particulier à long terme, pourrait avoir un impact significatif défavorable, notamment sur la demande et le prix des projets de logements neufs et de bureaux développés par Icade, et sur la valorisation du patrimoine d'Icade. Afin de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur son résultat, Icade pilote son exposition aux taux d'intérêts, par la souscription de produits dérivés de taux (principalement swaps, caps et swaptions). Par sa politique de couverture, Icade privilégie les produits pouvant faire l'objet d'un adossement *cash-flow* Hedge au sens de la comptabilité de couverture IAS 39, limitant ainsi les impacts en résultat de la variation des justes valeurs des instruments financiers de couverture.

De plus la centralisation des financements du Groupe induit une concentration du pilotage du risque de taux sur les entités emprunteuses, facilitant son analyse.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3 paragraphe 25.2. page 90.

7.7.2. Le risque de change

Icade réalise la quasi-totalité de son activité en zone monnaie unique européenne, et tous ses actifs et passifs sont libellés en euro. Icade n'est donc pas exposée au risque de change, sauf de manière non significative.

7.7.3. Le risque sur actions et autres instruments financiers

Risque de cours de Bourse

Icade ne détient plus aucune participation dans des sociétés cotées susceptible de l'exposer à un risque significatif de cours de Bourse.

Icade n'effectue aucune opération de trésorerie tendant au placement de fonds en SICAV actions ou autres instruments financiers avec une composante action.

En 2007, Icade a mis en œuvre un programme de rachat d'actions et, dans ce cadre, a signé un contrat de liquidité avec un prestataire de services d'investissement. Dans le cadre du programme de rachat d'actions, Icade ne détient au 31 décembre 2013 aucune action Icade au titre du contrat de liquidité. En dehors de ce contrat Icade détenait, au 31 décembre 2013, 320 305 de ses propres actions.

7.8. DÉCLARATION RELATIVE AUX LITIGES

À l'exception des litiges décrits au chapitre 1 paragraphe 2.4.3. page 20 et au présent chapitre paragraphe 6.2. page 243, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

8. Actionnariat des salariés

8.1. L’ACTIONNARIAT SALARIÉ

Poursuivant sa volonté d’associer plus étroitement les salariés à la performance d’Icade et de renforcer le sentiment d’appartenance au Groupe quels que soient leur niveau de responsabilité, Icade s’est engagée dans différents programmes d’actionnariat salariés comprenant un Plan d’épargne groupe avec un FCPE d’actionnariat salariés, des attributions gratuites d’actions ainsi que des plans de souscription d’actions.

8.1.1. Plan d’épargne groupe

Sont bénéficiaires du Plan d’épargne groupe les salariés de l’UES Icade, ayant au moins trois mois d’ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont 4 multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Action représente 29,92 % des en-cours investis dans le PEG et 18,6 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2013, le FCPE Icade Action regroupe l’ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 177 166 titres, soit 0,25 % du capital.

Au 31 décembre 2013, il n’y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

8.1.2. Plan d’actions gratuites

Icade s’est engagée dès 2012 dans la mise en place de plans d’attribution gratuite d’action (AGA) pour l’ensemble des collaborateurs.

Ce plan a une durée de 4 ans (2 ans d’acquisition + 2 ans de conservation).

Cette attribution de 15 actions gratuites ne deviendra définitive qu’au terme d’une période d’acquisition, d’une durée de 2 ans, courant à compter du 2 mars 2012, et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l’UES Icade.

À l’issue de cette période d’acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d’attribution définitive, ils ne pourront céder les dites actions qu’à l’issue d’une période dite de conservation d’une durée de 2 ans.

Aucun plan d’attribution gratuite d’action n’a été proposé sur l’année 2013.

8.1.3. Les options de souscription d’actions – Historique des attributions et informations

Conformément à l’autorisation qui lui a été consentie par l’assemblée générale mixte d’Icade (absorbée) du 6 mars 2006, le conseil d’administration de cette société, lors de ses réunions des 29 juin 2006 et 14 décembre 2006 a consenti des options de souscription d’actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Du fait de la réalisation de la fusion-absorption de la société Icade, l’assemblée générale d’Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007 a décidé, dans sa 5^e résolution, de se substituer à Icade au titre des options de souscription consenties par cette dernière, en appliquant la parité de fusion suivante : une action de la société Icade Emgp (renommée Icade) pour deux actions de la société Icade (absorbée par Icade Emgp). Ainsi, chaque option consentie par Icade, absorbée, donnera le droit de souscrire à 0,5 action d’Icade Emgp (renommée Icade).

Conformément à l’autorisation qui lui a été consentie par l’assemblée générale mixte d’Icade (absorbée) du 30 novembre 2007, le conseil d’administration de cette société, lors de ses réunions des 30 novembre 2007 et du 24 juillet 2008 a consenti des options de souscription d’actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Lors de l’acquisition de Compagnie la Lucette suivie de sa fusion-absorption par Icade, le plan, mis en place par le conseil d’administration de CLL du 21 août 2006 sur délégation de son assemblée générale mixte du 21 avril 2006 a été transformé en plans d’options de souscription d’actions Icade en appliquant le rapport de parité d’échange retenu dans le cadre de la fusion.

Conformément à l’autorisation qui lui a été consentie par l’assemblée générale mixte d’Icade (absorbée) du 15 avril 2009, le conseil d’administration de cette société, lors de sa réunion du 16 février 2011 a consenti des options de souscription d’actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

« Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 »

Lors de sa réunion du 14 décembre 2006, le conseil d’administration d’Icade (absorbée) a arrêté deux plans.

- ◆ Le « Plan 1-2007 » au bénéfice des mandataires sociaux et de toute personne physique salariée d’une société du Groupe et membre du comité de direction ou du comité stratégique de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d’une société du Groupe.
- ◆ Le « Plan 2-2007 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 al. 4 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d’une société du Groupe et / ou une personne physique salariée d’une société du Groupe. Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d’administration d’Icade (absorbée) du 14 décembre 2006, le Président-directeur général a décidé l’attribution des options par décision du 8 janvier 2007.

Les principales caractéristiques de ces plans, dont les engagements ont été repris par Icade Emgp (renommée Icade), sont décrites ci-dessous :

	Plan 1-2007	Plan 2-2007	Total
Nombre maximal d'actions pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options après l'attribution de 1 246 890 options au cours de l'exercice clos le 31/12/2006	-	-	753 110
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées	456 000	188 000	644 000
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 31/08/2007) ⁽¹⁾	3 600	1 448	5 048
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008) ^(1bis)	4 098	1 768	5 866
Nombre total d'options (après distribution de réserves)	463 698 options dont 219 914 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.	191 216 options dont 47 866 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.	654 914 options dont 267 780 pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.
Nombre total de bénéficiaires	19	53	72
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	9 janvier 2011	9 janvier 2011	-
Date d'expiration	8 janvier 2013	8 janvier 2013	-
Prix de souscription	46,48 euros	46,48 euros	-
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions selon les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - à concurrence de 40 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et - pour le solde, soit à concurrence de 60 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») dans les conditions et selon les modalités suivantes : - pour la moitié des options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de cours de Bourse⁽²⁾ ; - pour la moitié des options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de résultat net part du Groupe (RNPG)⁽³⁾. 	Le bénéficiaire ne pourra exercer les options que dans la mesure où il remplit de manière continue où du 8 janvier 2007 à la date d'exercice (tel que ce terme est défini dans le « Plan 2-2007 ») les critères requis d'activité indispensables pour être désigné comme bénéficiaire, à savoir être mandataire social au sens de l'article L. 225-185 du Code de commerce ainsi qu'au sens de président de société par actions simplifiée d'une société du groupe Icade et / ou une personne physique : <ul style="list-style-type: none"> - salariée d'une société du groupe Icade ; et membre du comité de direction ou du comité stratégique d'Icade ou exerçant les fonctions de direction au sein d'une société du Groupe. 	-
Options de souscriptions d'actions annulées	119 664	56 242	175 906
Options de souscriptions d'actions exercées	-	-	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 01/01/2013	344 034 options donnant droit à 172 017 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	134 974 options donnant droit à 67 487 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	479 008 options donnant droit à 239 504 actions d'Icade Emgp renommée Icade.

(1) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 31 août 2007, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 », initialement fixé à 47,70 euros, de 0,39 euro afin de le porter à 47,31 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 » et de les augmenter respectivement de 3 710 et 1 493 options nouvelles, soit 0,008 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2007 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(1bis) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 16 avril 2008, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 », fixé à 47,31 euros, de 0,83 euro afin de le porter à 46,48 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 » et de les augmenter respectivement de 7 272 et 2 988 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2007 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le cours annuel de référence (défini comme la moyenne pondérée par les volumes de transaction journaliers des cours de clôture de l'action Icade lors de chaque jour de Bourse de l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un coefficient compris, selon les années de référence, entre 1,115 et 1,375 appliqué au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros.

(3) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le taux de RNPG annuel (défini comme le rapport exprimé en pourcentage entre le résultat net part du Groupe et le chiffre d'affaires consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés et certifiés pour l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un taux compris, selon les années de référence, entre 6,60 % et 7,50 %.

« Plan 1-2008 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 30 novembre 2007 a arrêté un « Plan 1-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et / ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou

du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Ce même conseil d'administration du 30 novembre 2007 a décidé que l'attribution des options 1-2008 interviendrait le 3 janvier 2008.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1-2008 » sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2008

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901 ⁽¹⁾ et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	54 500
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008) ^(1bis)	545
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	55 045 dont 19 695 actions pouvant être souscrites par un salarié non-mandataire social (membre du comité exécutif) et 35 350 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire social concerné.
Nombre total de bénéficiaires	2
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 janvier 2012
Date d'expiration	3 janvier 2014
Prix de souscription	101,20 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – à concurrence de 40 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et – pour le solde, soit à concurrence de 60 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») dans les conditions et selon les modalités suivantes : – pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de cours de Bourse ⁽²⁾ ; – pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de résultat net part du Groupe (RNPG) ⁽³⁾.
Options de souscriptions d'actions annulées	12 386 (non atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2013	42 659

(1) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(1bis) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 16 avril 2008, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice du « Plan 1-2008 », fixé initialement à 103,01 euros, de 1,81 euro afin de le porter à 101,20 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre du « Plan 1-2008 » et de l'augmenter de 974 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2008 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le cours annuel de référence (défini comme la moyenne pondérée par les volumes de transaction journaliers des cours de clôture de l'action Icade lors de chaque jour de Bourse de l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un coefficient compris, selon les années de référence, entre 1,125 et 1,45 appliqué au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros.

(3) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le taux de RNPG annuel (défini comme le rapport exprimé en pourcentage entre le résultat net part du Groupe et le chiffre d'affaires consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés et certifiés pour l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un taux compris, selon les années de référence, entre 6,90 % et 7,80 %.

Les coefficients appliqués (2) et (3) sont fixés dans le Règlement du plan. Celui-ci est examiné par le comité des rémunérations puis arrêté par le conseil d'administration, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires.

« Plan 1.2-2008 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008 a arrêté un « Plan 1.2-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et / ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « Plan 1.2-2008 » interviendrait le 8 août 2008.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1.2-2008 » sont décrites ci-dessous :

Plan 1.2-2008

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901 ⁽¹⁾ et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	145 000
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	145 000 dont 74 000 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 31 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	24
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	9 août 2012
Date d'expiration	8 août 2015
Prix de souscription	66,61 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – à concurrence de 80 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et – pour le solde, soit à concurrence de 20 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF ⁽²⁾ .
Options de souscriptions d'actions annulées	34 200 (dont 28 000 suite à non-atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2013	104 000

(1) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2008 et le 2 janvier 2012 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'indice IEIF sur la même période, l'intégralité des Options conditionnées pourra être exercée par le bénéficiaire.

« Plan 1.2011 » de stock-options

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un « Plan 1-2011 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et / ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « Plan 1-2011 » interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1-2011 » sont décrites ci-dessous :

Plan 1.2011

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	751 361 ⁽¹⁾ et 498 377 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	147 500
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	147 500 dont 80 500 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 26 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Gryzbowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	32
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 mars 2015
Date d'expiration	3 mars 2019
Prix de souscription	80,86 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – à concurrence de 35 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et – pour le solde, soit à concurrence de 65 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF ⁽²⁾ pour 32,5 % et en fonction de l'atteinte d'objectifs fixés en termes de <i>cash-flow</i> net courant pour 32,5 %.
Options de souscriptions d'actions annulées	2 500
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2013	142 000

(1) La 18^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées, si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2011 et le 2 janvier 2015 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'indice IEIF sur la même période, et que les conditions déterminées de manière indépendante pour chacune des périodes n'ont pas été réalisées, 80 % des Options conditionnées pourront être exercées par les bénéficiaires.

De même les objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées si, sur les 4 premiers exercices le *cash-flow* 2011 atteint 240 millions d'euros, le *cash-flow* 2012 atteint 284 millions d'euros ; le *cash-flow* 2013 atteint 291 millions d'euros, le *cash-flow* 2014 atteint 337 millions d'euros. Toutefois, si en année 4 l'objectif est réalisé à 100 %, 80 % des Options conditionnées par le critère de *cash-flow* pourront être exercées par les bénéficiaires.

8.1.4. Les attributions d'actions gratuites

« Plan d'attribution d'actions gratuites Icade 2011 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et / ou une

personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites du Plan 2011 interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce Plan-2011 sont décrites ci-dessous :

Plan 2011	
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 ⁽¹⁾
Nombre total d'actions attribuées initialement	17 660
Nombre total d'actions pouvant être acquises	17 660 soit 10 actions par collaborateur présent en CDI au 31 janvier 2011 et toujours présent le jour de l'attribution. ⁽²⁾
Nombre total de bénéficiaires	1 766
Date d'acquisition	4 mars 2013
Date de cession	3 mars 2015
Prix d'attribution	80,86 euros ⁽³⁾
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	2 790
Actions acquises mars 2013 ⁽⁴⁾	14 860

(1) La 19^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Les membres du comité exécutif et du comité de coordination, bénéficiant concomitamment d'un plan d'options de souscription, ont renoncé aux actions gratuites qui leur avaient été attribuées dans le cadre de ce plan démocratique.

(3) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

(4) Inclus les actions acquises de manière anticipée conformément aux règles définies dans le règlement du plan.

« Plans 1-2012 » et « Plan 2-2012 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et / ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du

comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux Plans 2012 interviendrait le 2 mars 2012.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2012 et Plan-2-2012 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2012

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 ⁽¹⁾
Nombre total d'actions attribuées initialement	26 190
Nombre total d'actions pouvant être acquises	26 190 soit 15 actions par collaborateur présent en CDI au 31 décembre 2011 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 746
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	2 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros ⁽²⁾
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	2 590
Actions acquises ⁽³⁾	30
Actions restantes au 31/12/2013	23 640

(1) La 19^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2012.

(3) Au 31/12/2013, il y a eu 2 acquisitions anticipées conformément aux règles définies dans le règlement du plan (soit 30 actions pour des motifs de décès et inaptitude).

Plan 2-2012

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 ⁽¹⁾
Nombre total d'actions attribuées initialement	28 290
Nombre total d'actions pouvant être acquises	28 290 dont 14 140 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 8 166 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 5 984 actions pouvant être acquises par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	35
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	3 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros ⁽²⁾
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que le <i>cash-flow</i> net courant atteigne les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	2 652
Actions acquises	-
Actions restantes au 31/12/2013	25 638

(1) La 19^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

8.1.5. Informations concernant les options de souscription d’actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non-mandataires sociaux durant l’exercice

Date à laquelle les options ont été consenties

Attribution et exercice des options de souscription aux salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Néant

Options consenties durant l’exercice par la Société aux 10 salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d’options ainsi consenties est le plus élevé	0
Prix de souscription des actions	0

Options de souscription d’actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers durant l’exercice

Nombre total d’options attribuées/d’actions souscrites ou achetées

Prix moyen pondéré

Plan 1

Plan 2

Options consenties, durant l’exercice, par l’émetteur et toute société comprise dans le périmètre d’attribution des options, aux dix salariés de l’émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d’options ainsi consenties est le plus élevé (information globale).	0	-	-	-
Options détenues sur l’émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l’exercice, par les dix salariés de l’émetteur et de ces sociétés dont le nombre d’options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale).	0	-	-	-

9. Administration et direction

9.1. LES ORGANES

9.1.1. Le conseil d'administration

9.1.1.1. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société se réfère au Code de gouvernement des entreprises AFEP-MEDEF en date du 16 juin 2013 (les **Recommandations AFEP-MEDEF**). Le rapport spécifique du président du conseil d'administration rendant compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (le **Rapport du président du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce**), figure au chapitre 5 du présent rapport annuel.

L'ensemble des Recommandations AFEP-MEDEF est appliqué par Icade à l'exception des recommandations suivantes pour les raisons évoquées ci-après :

Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs

Compte tenu des dates d'expiration des différents mandats d'administrateurs en cours, le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs de la Société intervient de fait et n'a pas eu besoin d'être formellement organisé, notamment dans les statuts de la Société.

Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance

La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance.

Cependant, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées à l'avenir.

Le règlement intérieur de la Société décrit la composition, les missions du conseil d'administration et les règles régissant son fonctionnement. Il décrit notamment les critères retenus pour qualifier un administrateur indépendant, fixe les règles d'évaluation des travaux du conseil, la composition et les attributions de chacun des comités. La charte de l'administrateur d'Icade précise les devoirs et obligations de chaque administrateur, notamment en matière de conflits d'intérêts, de participation aux travaux du conseil et de contribution à une bonne gouvernance. Enfin, le conseil d'administration a établi un guide de prévention des délits d'initiés prévoyant une série d'obligations spécifiques à la charge des initiés permanents et occasionnels.

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit également les conditions dans lesquelles il est procédé à l'évaluation des travaux du conseil.

Le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2013 à une autoévaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires en analysant sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que la composition, l'organisation et le fonctionnement de ses comités. Il a notamment vérifié que les questions importantes étaient

convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 3 décembre 2013.

Il ressort de cette autoévaluation que les administrateurs considèrent être informés de manière satisfaisante par la direction générale de la Société et estiment que la conduite des débats du conseil par le président facilite la discussion. Ils ont émis le souhait d'avoir plus d'informations sur les comparaisons avec d'autres sociétés du secteur, le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société.

Aussi, il est envisagé d'améliorer l'information des administrateurs sur le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société et de présenter périodiquement des analyses comparées des résultats et de l'organisation d'autres sociétés du secteur.

Le nombre de réunions tenues lors de l'exercice écoulé et le taux de présence des membres ainsi qu'un exposé de l'activité de chacun des comités au cours de l'exercice écoulé sont mentionnés dans le Rapport du Président.

Les règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements effectués à ce titre aux administrateurs ainsi que les critères d'attribution sont prévus au chapitre 5, paragraphe 1.2.5.1., page 160 et chapitre 8, paragraphe 9.2.2., page 272 du document de référence.

Les plans d'options de souscription d'actions 1-2008 et 1.2-2008 arrêtés par le conseil d'administration d'Icade respectivement le 30 novembre 2007 et le 24 juillet 2008, soit antérieurement à la publication des Recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, anticipaient pour partie lesdites recommandations puisqu'ils prévoyaient des conditions de performance pour l'exercice d'une partie des options attribuées. Par ailleurs, plus de 60 % du nombre total des options attribuées au titre des plans 1-2008 et 1.2-2008, dont l'exercice est soumis pour partie à des conditions de performance, l'ont été au profit de bénéficiaires qui ne sont pas dirigeants mandataires sociaux et auxquels les Recommandations AFEP-MEDEF ne s'appliquent pas. Ces recommandations ont été appliquées aux dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires des plans d'options de souscription et d'achat d'actions 1-2011 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2011 et du plan d'achat d'actions 2-2012 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2012.

Dans le cadre du renouvellement du mandat du Président-directeur général, le conseil d'administration du 7 avril 2011 a décidé de lui allouer, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, une indemnité de rupture dont (i) le montant sera plafonné à deux ans de rémunération fixe et variable et (ii) le versement sera subordonnée à des conditions de performance conformément à la réglementation applicable et aux Recommandations AFEP-MEDEF.

Par ailleurs, la Société, en qualité d'adhérente à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), se réfère au Code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées, établi par la FSIF. Ainsi, le conseil d'administration d'Icade du 18 décembre 2009 a arrêté le Code éthique d'Icade visant à l'application et au respect du Code de déontologie des sociétés d'investissements cotées établi par la FSIF.

9.1.1.2. Composition du conseil d'administration et mandats des administrateurs

Le conseil d'administration de la Société est composé de 14 membres dont 5 administrateurs indépendants (plus du tiers des membres du conseil) :

- ◆ Christian Bouvier ;
- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Maurice Sissoko ;
- ◆ Cécile Daubignard, administrateur indépendant ;
- ◆ Olivier de Poulpiquet, administrateur indépendant ;
- ◆ Jean-Paul Faugère ;
- ◆ Benoît Faure-Jarrosson, administrateur indépendant ;
- ◆ Nathalie Gilly ;
- ◆ Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, administrateur indépendant ;
- ◆ Benoît Maes, administrateur indépendant ;
- ◆ Olivier Mareuse ;
- ◆ Alain Quinet ;
- ◆ Céline Scemama ; et
- ◆ Franck Silvent.

Depuis le 2 septembre 2013, le représentant permanent de la Caisse des Dépôts, administrateur d'Icade, est Maurice Sissoko, directeur général d'Informatique CDC.

Le conseil d'administration d'Icade a examiné au cas par cas la qualité d'administrateur indépendant de ces 5 administrateurs et a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de réputer indépendant ces 5 administrateurs qui remplissent tous les critères suivants :

a) n'est pas salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du Groupe et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes ;

b) n'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

c) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;

d) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ou un salarié exerçant des fonctions de direction dans une société ou une entité du Groupe ;

e) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la Société ou d'une société dont la Société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de leurs fonctions ;

f) n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de quinze ans ;

g) n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de la société mère.

Par ailleurs, il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut toutefois estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif, et inversement.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé, sur un total de 14 administrateurs, de cinq administrateurs indépendants (35,70 %) et de 28,6 % de femmes, respecte la règle fixée par le rapport Viénot de juillet 1999 et les articles 6.3, 6.4 et 9 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Le tableau ci-après indique le nom, la date de nomination et d'échéance du mandat et l'existence des autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années des administrateurs d'Icade :

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Caisse des Dépôts (« CDC ») 56, rue de Lille 75007 Paris Action détenue : 1 Représentant permanent : Maurice Sissoko 47 ans	Nommée par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Membre du comité de direction Groupe	Président CDC Arkhineo Président du conseil de surveillance CDC Fast Président du conseil d'administration SCET Administrateur CDC Informatique SCET Membre du comité stratégie stratégique Neocase Software Représentant permanent de CDC au conseil d'administration Icade C LOG International Fonctions : directeur général de Informatique CDC	Administrateur Neocase C LOG International Membre du conseil de surveillance Achatpublic.com Représentant permanent de CDC au conseil d'administration ARCAT
Bouvier Christian 64, rue Madame 75006 Paris 76 ans Actions détenues : 80	Renouvelé par l'assemblée générale du 16 avril 2008 1 ^{re} nomination le 23 juin 1999 chez Icade (ex-EMGP) Renouvelé par l'assemblée générale du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015	Administrateur Membre du comité stratégie et investissements	Administrateur HLM Pax Progres Pallas HLM Domaxis	Administrateur Établissement public du Palais de justice de Paris Société d'Autoroute ASF Société d'Autoroute Escota Membre du comité des nominations et des rémunérations Icade
Daubignard Cécile : 48 route de Montesson 78110 Le Vésinet 49 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant)	Membre du conseil de surveillance Réunima Administrateur STAR	Administrateur Amaline Assurance
De Poulpique de Brescanvel Olivier 11 Ardmore Park 06-02 259957 Singapour 48 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	Administrateur (indépendant) Membre du comité stratégie et investissements Membre du comité des nominations et des rémunérations	Co-président : Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) Co-directeur des investissements : Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) Administrateur : Japan Core Property Fund Ltd MBA Real Estate de Columbia University Membre du comité d'investissement : Japan Core Property Fund Ltd Membre du conseil d'administration et Membre du comité d'audit Canary Wharf Group	Administrateur Pirelli RE SPA Membre du Management Board : EPRA (European Public Real Estate Association)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – ADMINISTRATION ET DIRECTION

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Faugère Jean-Paul 4, place Raoul Dautry, 75716 Paris cedex 15 57 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 20 décembre 2012 ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 12 avril 2013	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Membre du comité stratégie et investissements	Président du conseil d'administration de CNP Assurances (29/06/2012) Administrateur Caixa Seguros Brésil	
Faure-Jarrosson Benoît 20, rue de Seine, 75006 Paris 50 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014	Administrateur (indépendant) Président du comité d'audit, des risques et du développement durable	Associé-gérant Faure-Jarrosson Analyse Financière Faure-Jarrosson Arbitrage Administrateur Strand Europe Cosmetics SA Gestion 21 SA Cie Immobilière Acofi SA	Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable Icade
Gilly Nathalie 15, quai Anatole France 75007 Paris 49 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur	Directrice de la direction des services bancaires Caisse des Dépôts Président du conseil d'administration CDC Placement Administrateur CDC Climat Informatique CDC GIP ADAJ La Banque Postale Collectivités Locales Représentant permanent de la CDC À l'assemblée générale de la Fondation pour le droit continental Au conseil d'Elan CDC Au conseil de la Caisse Nationale des Autoroutes Au conseil de l'ASINCA Autres fonctions Représentant d'Elan CDC au conseil de DINAMIC	Président du conseil d'administration CDC Trésor Première Monétaire Fonsicav Oblisécurité Sicav Administrateur AEW Europe SAGACARBON Représentant permanent CDC Trimestriel Au bureau de l'APCC

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Grzybowski Serge 35, rue de la Gare 75019 Paris 55 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Président du conseil d'administration et directeur général Président du comité stratégie et investissements	Membre du comité de direction Groupe CDC Représentant d'Icade en qualité de président SAS 21/29 Rue des Fontanot SAS Foncière Nanteuil SCI SEPAC SAS SOCOMIE SAS HAVANE SCI JCB2	Président-directeur général Icade, absorbée par Icade (ex Icade Emgp) Président du conseil d'administration Compagnie la Lucette (fusionnée par Icade) Président Icade Terial Régions SAS Icade Terial SAS Icade Property Management SAS (ex Icade Gestion Tertiaire) Icade Eurogem SAS Membre du comité de direction générale HSBC France Head of Financial Institution Group, European Head, Real Estate HSBC – plc Administrateur Icade, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp) Icade Foncière des Pimonts, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp) Compagnie La Lucette (absorbée par Icade) Silic SA (absorbée par Icade) Représentant permanent du gérant / cogérant dans les SCI / SNC Icade Représentant permanent d'Icade <ul style="list-style-type: none"> – administrateur d'Icade (ex-Icade Emgp) – administrateur d'Icade Patrimoine, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp)
Lambert Marie Christine 208, rue Raymond Losserand 75014 Paris 60 ans Actions détenues : 10	Cooptée par le conseil d'administration du 6 décembre 2011 Renouvelée par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant) Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable	Directrice financière adjointe groupe Orange Administrateur Orange Studio Coentreprise Buy in (Orange / Deutsche Telekom) Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit Orange Polska	Administrateur Orange France

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – ADMINISTRATION ET DIRECTION

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Maes Benoit 26 rue de l'Université 75007 Paris 56 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant) Membre du comité des nominations et des rémunérations	Président du conseil d'administration Compagnie Foncière Parisienne Président du conseil d'administration France Gan Président du conseil d'administration Groupama Asset Management Administrateur Groupama Gan Vie Président du conseil d'administration Groupama Immobilier Président du conseil d'administration Groupama Japon Stock Président du conseil d'administration Securi-Gan Administrateur La Banque Postale Assurances IARD	Président du conseil de surveillance Reunima Représentant permanent Groupama SA Groupama Banque (Administrateur) Directeur général Groupama Gan Vie Cegid Group Gan Assurances Président du conseil d'administration Groupama Private Equity
Mareuse Olivier 56, rue de Lille 75007 Paris 50 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 31 mai 2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur	Directeur financier Groupe Membre du comité de direction groupe Caisse des Dépôts Administrateur AEW Europe Société Forestière de la CDC CDC Infrastructure Association Française des Investisseurs Institutionnels (AF2i) Représentant permanent de la CDC Qualium Investissement (Administrateur) Veolia environnement (Administrateur) CNP Assurances (Administrateur)	Directeur des investissements CNP Assurances (1999-2010) Administrateur Fonds Stratégique d'Investissement DEXIA Groupe SA CDC Entreprise

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Quinet Alain 92, avenue de France 75013 Paris 52 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 24 juillet 2008 et ratifié lors de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 Renouvelé par l'assemblée générale du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur	Directeur général délégué Réseau Ferré de France Censeur CNP Assurances SA Administrateur Lyon Turin Ferroviaire SAS	Membre du comité de direction Directeur des finances et de la stratégie du groupe CDC Président-directeur général CDC Entreprises Capital Investissement Financière Transdev Président du conseil d'administration CDC Infrastructure Egis Administrateur Accor Compagnie des Alpes Dexia SA Dexia Crédit local Eiffage Réseau Ferré de France Société Forestière de la CDC Membre du conseil de surveillance Électricité Réseau Distribution France Compagnie des Alpes Représentant permanent de CDC, membre du conseil de surveillance de la Compagnie Nationale du Rhône CDC, administrateur de CDC International CDC, administrateur du Fonds Stratégique d'Investissement Financière Transdev, administrateur de Transdev Membre du comité stratégique CNP Assurances Membre du comité stratégie et investissements Icade Fonctions Président du comité des engagements d'Egis Membre du comité d'audit de CNP Assurances Président du comité des engagements de Réseau Ferré de France Membre du comité de stratégie d'Électricité Réseau Distribution France Membre du comité des engagements d'Accor Membre du comité de la stratégie et du comité des rémunérations de la Compagnie des Alpes Membre du comité des comptes d'Eiffage Membre du comité d'audit et des risques, du comité d'investissements et du comité des rémunérations du FSI

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
<p>Scemama Céline 56, rue de Lille 75007 Paris 42 ans Action détenue : 1</p>	<p>Nommée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011</p>	<p>Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014</p>	<p>Administrateur Membre du comité stratégie et investissements</p>	<p>Directeur en charge du portefeuille immobilier, forêts, capital investissement et participations financières Caisse des Dépôts Président-directeur général Société Foncière Mogador Administrateur SITQ Les Tours SA Représentant permanent de la CDC AIH France (Administrateur) Foncière Franklin (Administrateur) SAGITRANS (Administrateur) SAFITRANS (Administrateur) GIE RER 97 (Administrateur unique) Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » (Membre du conseil de surveillance) Président du comité d'investissements Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » Membre Advisory Board European Property Investors PBW Real Estate Fund NV European Property Investors Membre du comité des investissements Patrimonio Uno Curzon Capital Partners II LLP Membre du comité stratégique Neocase Software</p>	<p>Administrateur Verdun Participations 1 Verdun Participations 2 Représentant permanent de la CDC Alteau SAS</p>

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de Nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Franck Silvent 56, rue de Lille 75007 Paris 41 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 12 avril 2013	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	Administrateur Président du comité des nominations et rémunérations	Administrateur CNP Assurance Transdev Group La Poste BPI Groupe BPIFRANCE Participations BPIFRANCE Investissement Représentant permanent de CDC en qualité d'administrateur CDC International Capital Président du comité d'audit La Poste Transdev Group Membre du comité qualité et du développement durable La Poste Membre du comité des investissements BPIFRANCE Participations	Administrateur Premier Financial Services Lafuma Swissalp SA Compagnie du Mont Blanc-CMB SAS Santoline Président CDA Brands Centrale Investissement Et Loisirs (CIEL) Compagnie Immobilière des 2 Savoie Compagnie Financière de Loisirs COFILO SAS Membre du Directoire Compagnie des Alpes Président du conseil de surveillance Compagnie des Alpes-Domains Skiabes (CDA-DS) Vice-président du conseil de surveillance Domaine Skiabes de Flaine (DSF) Domaine Skiabes du Giffre Membre du conseil de surveillance Looping Holding Société du Parc du Futuroscope CNP Assurances Représentant permanent de la Compagnie des Alpes BELPARK BV (Administrateur) Compagnie des Alpes Financement (Gérant) Grévin et Cie SA (Administrateur) Musée Grévin (Administrateur) Safari Africain de Port Saint-Père Valbus SAS (Administrateur) Directeur général délégué Compagnie des Alpes Membre du comité d'audit SAS Santoline

À la connaissance de la Société : il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les autres principaux cadres dirigeants de la Société ; aucun mandataire social ni aucun des principaux cadres dirigeants de la Société n'ont, au cours des cinq dernières années, (I) fait l'objet d'une condamnation judiciaire pour fraude prononcée, (II) ne sont associés à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ou (III) ne

font l'objet d'une incrimination et / ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ; aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

9.1.1.3. Renseignements personnels concernant les membres actuels du conseil d'administration

L'expérience des administrateurs est la suivante :

Maurice Sissoko

Maurice Sissoko, 47 ans, inspecteur général des Finances, est diplômé de l'École nationale des impôts (ENI). Contrôleur des impôts de 1987 à 1991, il est ensuite affecté en qualité d'inspecteur des impôts à la direction des vérifications nationales et internationales où il contrôle des entreprises d'assurances, de réassurance et de crédit-bail immobilier. Il devient en 1999 inspecteur principal des impôts, chef d'une section de recherche et de lutte contre la fraude fiscale dans le secteur financier à la direction nationale d'enquêtes fiscales. En 2001, il est nommé inspecteur des finances au ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, et y réalise plusieurs missions d'audit et de conseil dans le secteur financier. En 2005, il intègre la Caisse des Dépôts où il est nommé directeur des prêts et de l'habitat à la direction des fonds d'épargne (financement du logement social, des infrastructures de transports et des missions d'intérêt général). En 2008, il devient directeur du pôle « services immobiliers » d'Icade, filiale immobilière de la Caisse des Dépôts. Membre du Comité exécutif d'Icade, il a en charge les activités de property et de facility management, de conseil et solutions immobilières (ingénierie, sécurité, asset management et solutions informatiques), d'administration de biens et de résidences avec services. En 2010, il est nommé directeur général d'Informatique CDC et président des sociétés Fast et Arkhineo (2011), entreprises spécialisées dans l'informatique et la gestion des flux et archives numériques sécurisés. Depuis 2013, il est également Président du conseil d'administration de la SCET (Société de Conseil et d'Expertise des Territoires). Il est membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts.

Christian Bouvier

Christian Bouvier débute sa carrière en tant que chargé de mission auprès du délégué général au district de la région de Paris puis en tant qu'ingénieur à la DDE de l'Essonne, chargé des grands travaux et des constructions publiques. De 1970 à 1978, il occupe le poste de directeur du projet Tête – Défense au sein de l'Établissement public pour l'aménagement de La Défense (Epad), puis devient conseiller technique au cabinet de Michel d'Ornano, ministre de l'Environnement et du Cadre de vie. De 1981 à 1987, il dirige la société SGE Construction puis devient Président-directeur général de l'entreprise BORIE-SAE, filiale travaux publics de la SAE. De 1993 à 2004, il occupe le poste de directeur général de l'Epad.

Cécile Daubignard

Diplômée de l'École Centrale de Lyon, titulaire du MBA de l'École Supérieure de Commerce de Lyon et diplômée du CEA, membre de l'Institut des Actuaire Français, Cécile Daubignard débute sa carrière au sein du Cabinet Mazars en charge de mission d'audit et de conseil.

En 1995, elle intègre le groupe Groupama en qualité de responsable de mission d'audit au sein de la direction audit du Gan, puis rejoint en 1997 le Département Santé en tant que responsable de la comptabilité de l'actuariat.

En 1999, elle intègre la direction international de Groupama S.A., où elle prend en charge successivement la direction ingénierie financière puis la direction plan-budget-résultats. En 2002, elle occupe le poste de responsable du projet « Ouverture du capital » au sein de la direction finance Groupe puis devient, en 2005, chargé de mission auprès du directeur général de Groupama SA.

En janvier 2008, Cécile Daubignard est nommée directrice stratégie Groupe. Elle intègre le comité de direction générale de Groupama SA en juillet 2011.

Olivier de Poulpique

Titulaire d'un MBA de l'université de Columbia, Olivier de Poulpique commence sa carrière dans la division banque d'investissement de Morgan Stanley en 1994 et rejoint Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) deux ans plus tard. Il a été Head of Acquisitions en Italie et quelques années plus tard *Co-head of European real estate investing*, responsable de tous les fonds MSREI (*Core, Special Situations* et MSREF) en Europe. En 2004, Olivier de Poulpique quitte Morgan Stanley pour rejoindre Pirelli RE et est nommé en juin 2008, *Executive Board Member* de Pirelli RE et *Chief Investment Officer*, responsable des levées de fonds, de l'allocation des actifs immobiliers, des décisions d'investissement et de l'*asset management* du Groupe. En mai 2010, Olivier réintègre Morgan Stanley. Basé à Londres jusqu'à mi-2011, il occupe actuellement les fonctions de *Co-Chief Executive Officer* et *Co-Chief Investment Officer* de Morgan Stanley Real Estate Investing à Singapour.

Jean Paul Faugère

Ancien élève de l'École polytechnique et de l'École nationale d'administration, Jean Paul Faugère, 56 ans, a été directeur du cabinet du Premier ministre de 2007 à 2012 après avoir été directeur du cabinet de François Fillon (aux Affaires sociales puis à l'Éducation nationale) (2002-2005) puis préfet de la région Alsace – Bas Rhin (2005-2007). Depuis le 29 juin 2012, Jean Paul Faugère est président du conseil d'administration de CNP Assurances.

Précédemment, Jean Paul Faugère a occupé les fonctions et mandats principaux suivants : commissaire contrôleur des assurances (1980-1981), auditeur au Conseil d'État (1983), secrétaire général adjoint du Conseil d'État (1986-1987), conseiller technique du ministre de l'Équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports (1987-1988), commissaire du gouvernement près l'assemblée du contentieux du Conseil d'État (1988-1990), directeur financier (1991-1994) du Commissariat à l'énergie atomique (CEA), directeur des libertés publiques et des affaires juridiques au ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire (1994-1997), préfet du Loir et Cher (1997-2001), de la Vendée (2001-2002), conseiller d'État (1998).

Benoît Faure-Jarrosion

Benoît Faure-Jarrosion, maîtrise de droit des affaires, DESS de droit bancaire, IAE de Paris, DESCF, DEA d'histoire du droit, est analyste financier depuis 1987. Consultant indépendant depuis 1989, il suit le secteur immobilier depuis 1992, notamment pour le compte de l'IEIF (1992-1994), de la société de Bourse Fideuram-Wargny (1995-2006) et, depuis, d'Invest Securities. Il a également tenu de 1990 à 2006 une chronique boursière dans le magazine Challenges, enseigné l'analyse immobilière à l'université Paris-XII et publié de nombreux articles sur l'analyse des foncières. Il est responsable du Groupe sectoriel immobilier de la SFAF (Société française des analystes financiers), président du comité des indices IPD France.

Nathalie Gilly

Nathalie Gilly, est diplômée de l'IEP de Paris, et titulaire du DESCF. Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Price Waterhouse et est entrée à la Caisse des Dépôts en 1994, au sein de la direction des activités bancaires et financières (DABF) en qualité d'auditeur financier puis de responsable de l'audit interne. En 2000, Nathalie Gilly rejoint la direction du bancaire réglementé et y prend en 2003 la responsabilité du département stratégie et clientèles. Après avoir occupé la fonction d'adjointe du directeur des services bancaires à partir de 2008, elle est nommée directrice des services bancaires en 2010 et est, à ce titre, membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts.



Serge Grzybowski

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Serge Grzybowski a commencé sa carrière en tant qu'administrateur civil, à la direction du développement local de la Caisse des Dépôts de 1983 à 1987 puis à la sous-direction de l'épargne et des marchés financiers au bureau du financement de la construction et du logement de la direction du trésor de 1987 à 1989. Il fut directeur général adjoint du groupe Bourdais de 1989 à 1992, directeur général adjoint puis directeur général de la Banque la Hélin de 1992 à 1997, membre du directoire et directeur général de la Banque du Développement des PME, du CEPME et de la Sofaris de 1997 à 2000, administrateur délégué dans les fonctions de président de la Banque Worms de 2000 à 2001. Il poursuit son parcours au sein de Gecina en tant que directeur général de 2001 à 2005 puis rejoint HSBC France en 2006 pour y exercer les fonctions de directeur des institutions financières et responsable européen pour l'Immobilier. Nommé Président-directeur général d'Icade en août 2007 et d'Icade Emgp en septembre 2007, il a été réélu Président-directeur général d'Icade (ex-Icade Emgp) le 30 novembre 2007, suite à la fusion-absorption d'Icade. Il a été président de France Green Building Council d'octobre 2010 à juillet 2013 et est Président du conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (EPRA) depuis le 12 mars 2014.

Marie-Christine Lambert

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est directrice financière adjointe du groupe Orange. Entrée chez France Télécom en 1992, elle y a occupé successivement les fonctions de directeur financier des filiales informatiques, directeur financier des mobiles en France, *Chief Financial Officer* de la division Orange (activité Mobile du Groupe), directeur finances gestion des opérations en France (fixe et mobile) puis directeur du contrôle de gestion Groupe. Marie-Christine Lambert a commencé sa carrière professionnelle en 1975 dans une filiale française d'ITT, puis a poursuivi en finance opérationnelle dans l'industrie, le service et les télécoms.

Benoît Maes

Ingénieur du corps des Mines et diplômé de l'Institut des Actuaire Français, Benoît Maes a débuté sa carrière dans l'Administration. Il fut Chargé de mission auprès du préfet de la Région Centre de 1982 à 1985, Secrétaire Général de l'Observatoire de l'Énergie de 1987 à 1988, et Conseiller Technique au Cabinet du Ministre de l'Industrie de 1988 à 1990. En 1991, il intègre le groupe Gan où il exerça différentes fonctions de responsable au département études techniques générales, à la direction vie individuelle et à la direction distribution avant de devenir, en 2002, directeur général adjoint de Gan Assurances. En 2005, il devient, au sein de Groupama SA, directeur de l'audit et de l'actuariat Groupe. En 2007, il est nommé directeur général de Gan Assurances. En 2010, il devient directeur général de Groupama Gan Vie et directeur des assurances de personnes à Groupama SA. Depuis décembre 2011, il est directeur financier groupe de Groupama SA.

Olivier Mareuse

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de la CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989. En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993. Nommé en 1999, directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des Dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du groupe Caisse des Dépôts. Il est depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des Dépôts.

Alain Quinet

Ancien élève de l'École nationale d'administration (Ena), il a exercé successivement les fonctions d'économiste à la direction de la prévision au ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie (1988-1992), au département des affaires économiques de l'Organisation de coopération et du développement économiques (OCDE) (1992-1994), chef du Bureau des projections économiques d'ensemble à la direction de la prévision (1995-1997), chef du service d'études macroéconomiques sur la France à la Banque de France (1997-1999), sous-directeur des synthèses macroéconomiques et financières à la direction de la prévision (1999-2002), conseiller économique de Jean-Pierre Raffarin (Premier ministre) (2002-2005), directeur adjoint pour les affaires économiques du cabinet de Dominique de Villepin (Premier ministre) (2005-2007), inspecteur général des finances (depuis 2007). Directeur des finances du groupe Caisse des Dépôts et membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts, depuis 2008, il est depuis décembre 2010 directeur général délégué de Réseau ferré de France.

Céline Scemama

Céline Scemama est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris, titulaire d'un DESS de ressources humaines et membre de la SFAF. Elle est entrée dans le groupe Caisse des Dépôts il y a 18 ans et est actuellement responsable des portefeuilles non cotés. Céline Scemama a travaillé 10 ans au sein du département des financements structurés, à Paris et à New York, où elle a contribué à la réalisation de nombreux financements immobiliers, LBO, de projets et d'actifs. Elle a rejoint, ensuite, la direction de la stratégie où elle a travaillé sur un certain nombre d'investissements stratégiques et, notamment, sur la constitution d'un portefeuille d'actifs d'infrastructure. Céline Scemama a également assuré le suivi stratégique de certaines filiales et participations du Groupe.

Franck Silvent

Franck Silvent, ancien élève de l'École nationale d'administration, inspecteur des finances, a été détaché en avril 2002, en qualité de directeur adjoint de la stratégie, des finances, du contrôle de gestion et de la comptabilité de la Caisse des Dépôts.

De janvier 2005 à mars 2009, il a été directeur finance, stratégie et développement et membre du directoire de la Compagnie des Alpes (CDA). En mars 2009, il devient directeur général adjoint de la CDA, puis directeur général délégué en octobre 2009.

En janvier 2013 il est nommé directeur du pilotage stratégique également membre des comités de direction du Groupe.

En mai 2013, il est nommé directeur du pôle Finances, Stratégie, Filiales et International du groupe Caisse des Dépôts.

9.1.1.4. Fonctionnement du conseil d'administration**Pouvoirs du conseil d'administration**

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le président ou le directeur général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil s'assure, avec le concours des comités :

- (I) de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise ainsi que du bon exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société ;
- (II) du fait qu'aucune personne ne dispose du pouvoir d'engager la Société sans contrôle ;
- (III) du bon fonctionnement des organes internes de contrôle et du caractère satisfaisant des conditions d'exercice de leur mission par les commissaires aux comptes. Le conseil veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers à travers les comptes qu'il arrête et le rapport annuel.

Fonctionnement du conseil d'administration

Afin de préciser ses modalités de fonctionnement interne, le conseil d'administration de la Société a actualisé, lors de sa séance du 22 juin 2012, son règlement intérieur.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site Internet de la Société (consultable à l'adresse : <http://www.icade.fr/content/download/7935/76613/version/2/file/RI++du+CA+Icade+22+06+2012.pdf>).

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres.

Si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un groupe d'administrateurs représentant au moins les tiers des membres en fonction peut demander au président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. Dans l'hypothèse où les fonctions de président et de directeur général sont dissociées, le directeur général peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées et doit convoquer le conseil d'administration aussi rapidement que possible et en tout état de cause dans les sept jours de la réception des demandes qui lui sont formulées.

Les convocations sont faites au moins cinq jours à l'avance par tous moyens écrits. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où trois administrateurs (dont le président) ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les administrateurs reçoivent avant la réunion l'ordre du jour de la séance du conseil et, chaque fois que les circonstances le permettent, les éléments nécessaires à leur réflexion.

Chaque membre du conseil d'administration a la liberté et la responsabilité de demander au président l'inscription au projet d'ordre du jour de sujets s'il estime qu'ils relèvent de la compétence du conseil d'administration.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil d'administration dont les délibérations sont retransmises de façon continue et simultanée. Cette disposition est applicable dans tous les cas permis par les dispositions légales et réglementaires alors applicables et en conformité avec celles-ci.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité

des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Pour chaque sujet à l'ordre du jour, la délibération adoptée doit être clairement exprimée et identifiée lors de la rédaction du procès-verbal.

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni neuf fois en 2013. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été au cours de cet exercice de 83 % et de 83,9 % en incluant la réunion des administrateurs.

9.1.2. Les organes de direction

Les fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général de la Société ne sont pas dissociées et sont assumées à la date du présent rapport par Serge Grzybowski.

Il n'a été procédé à la nomination d'aucun directeur général délégué.

9.1.2.1. Pouvoirs du directeur général

Serge Grzybowski, en sa qualité de directeur général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitations aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 12 avril 2013. Ainsi, le conseil d'administration du 12 avril 2013 a donné tous pouvoirs au Président-directeur général, dans la limite maximum de 2,5 % du capital de la Société et dans la limite d'un prix maximum d'achat par action de 100 euros, hors frais d'acquisition, à l'effet de négocier et signer le cas échéant un nouveau contrat de liquidité, passer tous ordres en Bourse ou hors marché et affecter les actions acquises aux différents objectifs de ce programme.

9.1.2.2. Direction

Les principaux cadres dirigeants de la Société sont les suivants :

Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication

Diplômée des Instituts d'études politiques de Grenoble et Paris, ainsi que de l'École nationale des ponts et chaussées, Marianne de Battisti a développé une carrière opérationnelle chez Icade où elle a successivement occupé des postes de directeur du développement à Lyon, de directeur d'agences à Grenoble et Rouen, et de directeur d'établissement France Nord et Ile-de-France. Elle a parallèlement exercé les responsabilités de directeur de plusieurs Sociétés Immobilières d'Économie Mixte. En 2001, elle est nommée directeur général d'Icade Cités. En 2004, Marianne de Battisti devient membre du comité exécutif, en charge de la communication et du marketing d'Icade. En 2005, outre ses fonctions précédentes, elle est nommée directeur de l'international d'Icade. Depuis 2011, elle est en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication au sein du comité exécutif d'Icade. En 2012, elle devient Administrateur d'Entreprises & Médias, certifiée ASC (IFA 2012) et a été nommée administrateur de la SCET.

Marianne de Battisti reçoit, en septembre 2012, les insignes de Chevalier dans l'Ordre National du Mérite. Elle est membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*).

Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international

Diplômé de l'École Supérieure du Bâtiment, de l'Industrie et des Travaux Publics en 1979, Dominique Béghin a été directeur d'investissement chez Générali Immobiliare, après avoir assumé les responsabilités de directeur du développement du groupe Atrium European Real Estate, de directeur exécutif chez Morgan Stanley, de directeur délégué pendant 12 ans chez Ségécé Klépierre, ainsi que différents postes de direction chez Eiffage Real Estate pendant 11 ans.

Courant avril 2011, Dominique Béghin rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international.

Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion

Diplômé de l'IEP Lyon et titulaire d'un DEUG de sciences économiques, après dix-sept ans à la SAE dont six en qualité de directeur général Ile-de-France de la structure de promotion, Hervé Manet a présidé et dirigé pendant huit ans Bouwfonds Marignan Immobilier. Membre du Club de l'immobilier Île-de-France, il est en outre président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile de France et membre du comité national de la FPI. En novembre 2007, Hervé Manet rejoint Icade au sein de laquelle il assume la responsabilité du pôle Promotion.

Nathalie Palladitcheff, membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier

Diplômée de l'ESC Dijon, titulaire d'un DESCF et d'un DECF, Nathalie Palladitcheff a commencé sa carrière dans l'audit et le conseil chez Coopers & Lybrand Audit (1991-1997). Elle a ensuite rejoint la Banque française commerciale Océan Indien (groupe Crédit Agricole Indosuez) (1997-2000) comme directeur des affaires financières et du contrôle de gestion, puis est devenue directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise (2000-2006). Depuis mai 2006, elle assure la fonction de directeur général de Dolméa Real Estate (groupe Axa) avant de rejoindre en septembre 2007 Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique. Elle se voit confier, outre ses fonctions précédentes, la responsabilité du pôle Services à l'immobilier en 2010. Nathalie Palladitcheff reçoit, en avril 2012, les insignes de Chevalier dans l'Ordre National du Mérite.

Corinne Lemoine, membre du comité exécutif en charge des relations humaines

Diplômée du CELSA (1984) et de l'IGS (1993), Corinne Lemoine a commencé sa carrière chez Transearch international (1984 à 1986). Elle a ensuite rejoint Partner consulting Group où elle était consultante (1986 à 1992). En 1992, elle intègre Scetauroute (groupe Egis) en tant que chargée recrutement et conseil en mobilité professionnelle. Elle devient directeur des ressources humaines de Scetauroute en 1998. Depuis octobre 2007, elle était directeur du développement des ressources humaines d'Egis SA.

Corinne Lemoine rejoint Icade le 1^{er} février 2013 en qualité de membre du comité exécutif en charge des relations humaines.

9.1.2.3. Les comités de management

Le comité exécutif

Le comité exécutif se réunit chaque semaine pour traiter des questions relevant des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade. Il procède également à un tour de table systématique des projets en cours.

Il est composé des personnes suivantes :

- ◆ Serge Grzybowski, Président-directeur général ;
- ◆ Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication ;
- ◆ Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international ;
- ◆ Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion ;
- ◆ Nathalie Palladitcheff, membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier ;
- ◆ Corinne Lemoine, membre du comité en charge des relations humaines.

Le comité de coordination

Le comité de coordination se réunit pour traiter des orientations de la Société, de l'évolution de l'activité opérationnelle, des acquisitions et cessions d'activité et des synergies entre sociétés du Groupe.

Le comité du développement durable

Le comité du développement durable a pour mission d'orienter la politique de développement durable du Groupe, d'assurer son ancrage dans les équipes opérationnelles et sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Il coordonne le suivi du programme d'actions du Groupe en matière de développement durable, examine son état d'avancement semestriel et les indicateurs associés. Il oriente les travaux de prospective visant à mieux connaître les attentes et besoins des clients en matière de développement durable, ainsi que l'évolution prévisible des cadres réglementaires. Il supervise le pilotage des projets démonstrateurs et formule des recommandations concernant les programmes prioritaires de formation. Il travaille sur un rythme de cinq réunions par an.

Le comité d'engagement

Le comité d'engagement est chargé d'examiner et donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, inscrits au bilan ou au hors-bilan du Groupe. Il se réunit deux fois par mois et à chaque fois que la situation l'exige.

Il examine tous les projets supérieurs à certains seuils. Les projets soumis à l'avis du comité d'engagement d'Icade font l'objet d'un avis préalable par les comités et / ou les bureaux d'engagement de chaque métier, ces derniers se prononçant sur l'ensemble des projets sans considération de seuil. Le comité d'engagement donne son avis, sans considération de seuil, sur tous les projets de développement à l'international, de développement dans de nouveaux métiers et sur les opérations de croissance externe ainsi que sur les prises de participation, les cessions de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats.



Le comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines se réunit en général toutes les deux semaines sur les aspects ressources humaines au sein du Groupe et notamment le suivi des dossiers importants en cours, l'information sur les mobilités en cours, les recrutements, la législation et les aspects juridiques, la formation, la mise en place et le suivi des procédures.

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier et de se prononcer sur la politique de refinancement du Groupe, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers. Il est en charge du suivi de la gestion actif / passif, des allocations des ressources du Groupe et des risques de marchés dans le cas des placements (crédit, taux, etc.). Il suit également les indicateurs macroéconomiques et les facteurs de marchés influant sur le secteur d'Icade ainsi que les indicateurs d'activités financières des secteurs trésorerie et dettes d'Icade. Il se réunit une fois par mois.

Le comité des systèmes d'information

Au-delà de l'unification des technologies et de la rationalisation des compétences, l'enjeu majeur de la direction des systèmes d'information se situe dans la mise en commun des outils métiers et financiers des différentes filiales et l'intégration de ces outils entre eux afin d'avoir une vision globale et cohérente du système d'information. Dans ce cadre, Icade est confrontée à de nombreux arbitrages sur la pertinence d'un projet, sur sa priorisation ou son budget. Pour rester réactif et ne pas bloquer les projets d'évolution de l'entreprise, le comité des systèmes d'information arbitre annuellement les projets majeurs et est consulté autant que nécessaire en cours d'année.

Le comité de commercialisation

Le comité de commercialisation a pour mission de réunir, d'une manière bi mensuelle et transversale, l'ensemble des lignes de métiers et la direction des grands comptes d'Icade dans le but d'examiner :

- ◆ les démarches engagées avec les grands comptes (dont les sociétés du CAC 40) ;
- ◆ les actions menées avec les utilisateurs potentiels pour les actifs à louer ;
- ◆ les prospects pour nos activités de promotion tertiaire engagées.

Ce comité de commercialisation est présidé par Serge Grzybowski.

9.1.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et de la direction générale, et leurs intérêts privés. À la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du conseil d'administration concernant la cession, dans un certain laps de temps, de sa participation dans le capital social de la Société. Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article 10, alinéa 2 des statuts, chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société pendant toute la durée de son mandat.

9.1.4. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gestion

Au titre de l'exercice 2013, aucune opération sur titres n'a été réalisée par les membres des organes de gestion.

9.2. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

9.2.1. Politique de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, les principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont précisés dans le rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.

Les règles d'attribution de la partie variable de la rémunération du Président-Directeur général sont les suivantes :

Le conseil d'administration du 20 février 2013, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, a décidé de fixer la rémunération annuelle brute de Serge Grzybowski pour 2013 à 450 000 euros au titre de ces fonctions, soit un maintien de sa rémunération fixe à 400 000 euros et une part variable à 50 000 euros maximum (suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse de Dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public).

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 24 juillet 2013 a fixé les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Président-directeur général d'Icade pour 2013, comprenant des objectifs financiers et un objectif qualitatif et dont le montant maximum est fixé à 50 000 euros.

La part de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 60 % de l'enjeu total de la prime, soit 30 000 euros (7,5 % de la rémunération de base). Ces objectifs sont la rentabilité du Groupe Icade : EBO/CA (30 % de la part variable) et l'évolution du *cash-flow* net courant du groupe Icade (30 % de la part variable) selon les niveaux d'atteintes déterminés.

L'objectif qualitatif concerne l'opération Silic (40 % de la part variable, soit 20 000 euros). L'objectif est de mener à bien l'opération de rapprochement avec Silic, notamment sur le plan opérationnel et managérial, en lien étroit avec la Caisse des Dépôts et dans le respect des termes approuvés en conseil d'administration.

9.2.2. Rémunération individuelle et détaillée des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux (y compris les jetons de présence) au cours de 2012 et de 2013.

Le Président-directeur général n'est pas titulaire d'un contrat de travail avec Icade. Il est rémunéré au titre de son mandat social, dans les conditions fixées par le conseil d'administration.

Membres du conseil d'administration Nom / Prénom / Fonction (en milliers d'euros)	2012							2013						
	Part fixe brute (A)	Part variable brute		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)	Part fixe brute (A)	Part variable brute		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)
		Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés				Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés		
ICADE														
GRZYBOWSKI SERGE / Président-Directeur Général	400,0	184,4 ⁽⁶⁾	329,2 ⁽⁵⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	6,0	729,2	400,0 ⁽⁸⁾	50,0 ⁽⁷⁾	184,4 ⁽⁶⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	6,1	584,4
CDC / Représ. par A. Gosset - Grainville, puis J. Goubault et M. Sissoko / Administrateur	0,0	0,0	0,0	78,8 ⁽³⁾	90,8 ⁽²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	83,3 ⁽⁴⁾	78,8 ⁽³⁾	0,0	0,0
ALPHANDERY EDMOND / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ARKWRIGHT EDWARD / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AUTHEMAN MARC ANTOINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BAILLY OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BERTHEZENE MICHEL / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BOUVIER CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	19,5	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,5	19,5	0,0	0,0
BRAIDY PHILIPPE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CALVET JACQUES / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DAUBIGNARD CECILE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0	0,0
FAUGERE JEAN-PAUL / Administrateur	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5 ⁽⁴⁾	1,5 ⁽³⁾	0,0	0,0
FAURE JARROSSON BENOIT / Administrateur	0,0	0,0	0,0	20,5	21,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23,3	20,5	0,0	0,0
GALLOT JEROME / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GAUBERT THIERRY / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GILLY NATHALIE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GLEESON THOMAS FRANCIS / Administrateur	0,0	0,0	0,0	12,0	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	12,0	0,0	0,0
LAMBERT MARIE-CHRISTINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	16,5	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	16,5	0,0	0,0
MAES BENOIT / Administrateur	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0	0,0
MAREUSE OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽⁴⁾	0,0 ⁽³⁾	0,0	0,0
MUNK ALFONSO / Administrateur	0,0	0,0	0,0	7,5	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0
PEENE CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DE POULPIQUET OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0	0,0
QUINET ALAIN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	7,5	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0 ⁽⁴⁾	7,5 ⁽³⁾	0,0	0,0
SCEMAMA CELINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SCHIMEL SABINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SILVENT FRANCK / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	400,0	184,4	329,2	181,8	220,8	6,0	729,2	400,0	50,0	184,4	193,6	163,8	6,1	584,4

(1) Après renonciation aux jetons de présence.

(2) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Olivier Bailly, Philippe Braidy, Jérôme Gallot, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).

(3) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).

(4) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama, Sabine Schimel et Frank Silvent).

(5) Montant arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2012.

(6) Montant arrêté par le conseil d'administration du 20 février 2013.

(7) Montant arrêté par le conseil d'administration du 19 février 2014.

(8) Suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse des Dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public.

Au 31 décembre 2013, les membres du conseil d'administration détiennent chacun au moins une action de la Société conformément aux dispositions légales.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en milliers d'euros)	Exercice N-1	Exercice N
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	GRZYBOWSKI Serge, Président-directeur général	GRZYBOWSKI Serge, Président-directeur général
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	590,4	456,1
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) (*)	N / A	N / A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	290,1	N / A
TOTAL	880,5	456,1

(*) Cette valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2, après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

Tableau de synthèse relatif aux avantages (notions de contrat de travail, régime de retraite, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions, indemnité relative à une clause de non-concurrence)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général Date début de mandat : 30/11/2007 Date de fin de mandat : 31/12/2014								
		x		x		x		x

(*) À l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

9.2.3. Indemnités, engagements de retraite et autres avantages

9.2.3.1. Engagements et avantages au bénéfice de M. Serge Grzybowski

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité de rupture en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.

Conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité sera subordonnée au respect des conditions liées aux performances du bénéficiaire en termes de création de valeur constatée au niveau d'Icade selon les modalités précisées ci-après.

La référence au RNPG faite ci-dessous s'entend après retraitement des plus-values de cession.

a. Détermination de l'évolution du RNPG

L'évolution du RNPG sera appréciée à l'aune de la comparaison entre, d'une part, le dernier RNPG connu durant l'année civile précédant la date de révocation de Serge Grzybowski (ci-après « le dernier RNPG ») et d'autre part la moyenne des RNPG des deux années civiles précédant le dernier RNPG (ci-après « le RNPG de la période de référence »).

Si ce dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence, l'indemnité est due.

b. Prise en compte de l'évolution tendancielle du marché

Cette indemnité de rupture sera égale :

- ♦ si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est égale ou supérieure à douze mois, à deux fois la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la décision de révocation du directeur général ;
- ♦ si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est inférieure à douze mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

Par ces mêmes délibérations, le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a autorisé la souscription par Icade, au profit de Serge Grzybowski d'une assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012, le montant des cotisations s'élève à 17 001 euros.

Le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a également décidé d'attribuer à Serge Grzybowski, un véhicule de fonction dans les règles définies au sein d'Icade.

9.2.3.2. Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2013, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des autres mandataires sociaux d'Icade en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société.

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite sur-complémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux et, à l'exception de ce qui est indiqué au 9.2.2. du présent rapport, il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

9.2.4. Options de souscription d'action et attribution d'actions gratuites attribuées durant l'exercice au mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Au cours de la période 2007-2008, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, deux plans d'options de souscription d'actions.

Un premier plan 1-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 30 novembre 2007. Les bénéficiaires peuvent, sans condition de réalisation préalable d'objectifs économiques, exercer 40 % du nombre total d'options qui leur ont été attribuées. L'exercice de 60 % des options attribuées est subordonné à la réalisation préalable d'objectifs économiques (cours de Bourse et résultat net part du Groupe).

Un second plan 1.2-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 24 juillet 2008. Les bénéficiaires peuvent, sans condition de réalisation préalable d'objectifs économiques, exercer 80 % du nombre total d'options qui leur ont été attribuées. L'exercice de 20 % des options attribuées est subordonné à la réalisation préalable d'objectifs économiques (sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France).

Au 31 décembre 2012, les mandataires sociaux de la Société détiennent des options de souscription d'actions et des actions gratuites attribuées dans le cadre des plans d'options et de plan d'attribution gratuite d'action mis en place par la Société et dont les principales caractéristiques figurent dans le rapport spécial y afférent.

Le 16 février 2012, le conseil d'administration de la Société a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe (plan 1-2012), y compris le Président-directeur général (article L. 225-185 du Code de commerce). Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance.

Concomitamment, il a été arrêté lors de la même réunion du conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, un plan d'actions gratuites (plan 2-2012) pour les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination. Ce plan subordonne l'acquisition de la totalité des actions gratuites attribuées à des conditions de performance (*cash-flow* net courant).

Aucune option de souscription d'action ou d'attribution d'actions gratuites ou achat d'actions n'a été attribuée au mandataire social durant l'exercice 2013.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du Dirigeant mandataire social	Type de plan N° et date du plan	Nombre d'options ou d'actions attribuées	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (extrait valorisation actuarielle au 31/12/2013)	Date d'ouverture (options) ou Date d'acquisition (actions)	Date de disponibilité	Conditions de performance
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général	Plan Action gratuite Plan 1-2012 2 mars 2012	15	824 €	02/03/2014	03/03/2016	Aucune condition (plan démocratique)
	Plan Action gratuite Plan 2-2012 2 mars 2012	5 984	307 996 €	02/03/2014	03/03/2016	100 % des actions sont soumises à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de <i>cash-flow</i> net courant

Durant l'exercice 2013, aucune levée d'option n'a été réalisée par les mandataires sociaux.

9.3. LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les trois comités spécialisés : un comité de l'audit, des risques et du développement durable, un comité des nominations et des rémunérations et un comité stratégie et investissements.

Ces comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration.

Dans les domaines relevant de leur compétence, les comités ont pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité de l'audit, des risques et du développement durable, choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

9.3.1. Le comité de l'audit, des risques et du développement durable

Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes annuels et consolidés d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action, et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Au nombre de ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

Composition et fonctionnement

Les trois membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarrosion (président du comité et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant), et Olivier Mareuse depuis le 15 octobre 2013, en remplacement de Julien Goubault, lui-même nommé par le conseil d'administration du 12 avril 2013, en remplacement de Sabine Schimel.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

Ce comité s'est réuni quatre fois en 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 100 % au cours de cet exercice.

9.3.2. Le comité des nominations et des rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur les décisions d'octroi d'options de souscription et / ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et sur l'attribution gratuite d'actions.

Composition et fonctionnement

Les trois membres du comité des nominations et des rémunérations sont Franck Silvent (président), depuis le 12 avril 2013 et en remplacement de Antoine Gosset Grainville, Benoît Maes (administrateur indépendant) et Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant).

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du comité.

Ce comité s'est réuni quatre fois en 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 100 % au cours de cet exercice.

9.3.3. Le comité stratégie et investissements

Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations stratégiques du Groupe.

Composition et fonctionnement

Les cinq membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (président), Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant), Jean-Paul Faugère, Christian Bouvier et Céline Scemama.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

En considération de la nature de ses missions, ce comité se réunit au moins une fois par an pour faire le point d'avancement sur l'exécution du plan stratégique.

Ce comité s'est réuni six fois en 2013. L'assiduité des membres du comité a été de 72,5 % au cours de cet exercice.

10. Personnes responsables

10.1. PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade.

10.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

Je soussigné, Serge Grzybowski, président-directeur général d'Icade, atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, de Silic et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (figurant en pages 2 à 34 ; 35 à 108 ; 226 à 241 ; 244 à 250 et 259 à 280) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les comptes consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, présenté en pages 109-110, qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 21 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ».

Les comptes annuels de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux présenté en pages 146-147, qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 4.9 de l'annexe concernant le

traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ».

Les comptes définitifs de Silic pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport d'audit contractuel des contrôleurs légaux présenté en page 154, qui contient les observations suivantes :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention :

- ◆ sur la note 2.1 « Principes, règles et Méthodes Comptables » de la note explicative aux Comptes définitifs, qui indique que le patrimoine immobilier de la société fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par les experts et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base des expertises externes ;
- ◆ sur la note 3 de l'annexe qui expose l'incidence dans les Comptes définitifs du traitement comptable appliqué à la restructuration du portefeuille d'instruments dérivés de couverture ayant eu lieu en octobre 2013 ;
- ◆ sur le fait que ces Comptes définitifs ont été établis dans le contexte de l'opération de fusion absorption de Silic SA par Icade SA et en conséquence, ne constituent pas des comptes complets au regard des règles et principes comptables français puisqu'ils n'incluent pas l'intégralité des notes annexes aux états financiers prévues par ce référentiel. ».

Les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, présentés respectivement au chapitre 4, page 146-147, du document de référence n° D.13-0110 déposé auprès de l'AMF le 7 mars 2013 et au chapitre 4, page 138-139, du document de référence n° D.12-0150 déposé auprès de l'AMF le 13 mars 2012, qui contiennent des observations.

Fait à Paris, le 26 mars 2014

Serge Grzybowski

Président-directeur général

10.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

RCS n° 672 006 483 Nanterre

Représentée par Jean-Baptiste Deschryver

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Mazars

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis
61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Gilles Rainaut et Jérôme de Pastors

Date de première nomination : 22 mars 2006

Date de renouvellement : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Commissaires aux comptes suppléants

Charles de Boisriou

Suppléant de Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

Date de première nomination : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Yves Nicolas

Suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

10.4. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX POUR L'EXERCICE 2013

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG			
	Montant HT (en millions d'euros)		% age		Montant HT (en millions d'euros)		% age		Montant HT (en millions d'euros)		% age	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
• Émetteur	0,5	0,5	35,4	33,3	0,5	0,5	41,7	55,6	-	-	-	-
• Filiales intégrées globalement	0,7	0,9	49,6	60,0	0,5	0,4	41,7	44,4	0,1	0,1	93,8	50,0
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
• Émetteur	0,2	0,1	14,2	6,7	0,2	-	16,7	-	-	0,1	-	50,0
• Filiales intégrées globalement	0,0	-	0,9	-	-	-	-	-	0,0	-	6,2	-
SOUS-TOTAL	1,4	1,5	100,0	100,0	1,2	0,9	100,0	100,0	0,1	0,2	100,0	100,0
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,4	1,5	100,0	100,0	1,2	0,9	100,0	100,0	0,1	0,2	100,0	100,0

10.5. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Serge Grzybowski

Président-directeur général

35, rue de la Gare – 75019 Paris

Téléphone : 01 41 57 70 01 serge.grzybowski@qicade.fr

Nathalie Palladitcheff

Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier

35, rue de la Gare – 75019 Paris

Téléphone : 01 41 57 70 12

nathalie.palladitcheff@qicade.fr

10.6. RESPONSABLES DE L'INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

Nathalie Palladitcheff

Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier

Téléphone : 01 41 57 70 12

nathalie.palladitcheff@qicade.fr

Julien Goubault

Directeur financier adjoint en charge des financements, du *corporate* et des relations investisseurs

Téléphone : 01 41 57 71 50

Julien.goubault@qicade.fr

11. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – Rapport condensé des experts immobiliers

11.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La société Icade nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et que la Société a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la société Icade représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2013.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« *Highest and best use value* »).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

11.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
 - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- ◆ au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu « *European valuation standards* »,
 - ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son « *RICS Valuation - Professional Standards* »,
 - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des *cash-flows*, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

11.3. JUSTE VALEUR GLOBALE À LA DATE DU 31 DÉCEMBRE 2013

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

		Nb d'actifs expertisés	Nb d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2013	Juste valeur hors droits au 31/12/2013 ⁽¹⁾ (en millions d'euros)
JONES LANG LASALLE EXPERTISES	Bureaux France/Santé	88	15	4 010
DTZ VALUATION FRANCE	Bureaux France/Parcs d'affaires	103	3	2 216
CBRE VALUATION	Bureaux France/Bureaux Allemagne/Entrepôts/Logement	112	0	813
CATELLA VALUATION FCC	Commerces et centres commerciaux	42	1	462
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION	Bureaux France/Parcs d'affaires	232	131	3 304
Impact de la moyenne des valeurs pour les actifs en double expertise				- 1 078
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				+ 156
TOTAL DU PATRIMOINE				9 883

(1) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes retraitée de la quote-part non détenue par Icade pour les actifs portés par des sociétés intégrées en proportionnel dans les comptes consolidés.

11.4. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

Michael Morris
Président
Jones Lang LaSalle Expertises

Philippe Dorion
Directeur
DTZ Valuation France

Denis François
Président
CBRE Valuation

Jean-François Drouets
Président
Catella Valuation FCC

Didier Louge
Directeur général
BNP Paribas Real Estate Valuation



CHAPITRE 9

CONTRATS

1. Contrats importants	282
2. Opérations avec des apparentés	282
2.1. Contrats de prestations de services et licence de marque	282
3. Clauses spécifiques relatives aux activités	282

1. Contrats importants

Icade et ses filiales n'ont conclu, en dehors du cours normal des affaires, aucun contrat significatif au niveau de l'ensemble constitué par Icade et ses filiales au cours des deux années précédant la date du présent rapport.

2. Opérations avec des apparentés

Icade et/ou certaines de ses filiales ont conclu des contrats.

Les plus significatifs de ces contrats comprennent notamment : des contrats de prestations de services et une licence de marque entre Icade et ses filiales ; des contrats de financement.

Par ailleurs, le rapport effectué par les commissaires aux comptes d'Icade sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont été autorisés ou se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 est reproduit au chapitre 10 du présent rapport annuel.

2.1. CONTRATS DE PRESTATIONS DE SERVICES ET LICENCE DE MARQUE

Le groupe a regroupé au sein d'Icade certaines fonctions support. Ainsi, Icade a conclu en 2008 des contrats de prestations de services et de licence de marque avec ses filiales avec effet au 1^{er} janvier 2008, qui se sont poursuivis en 2013.

2.1.1. Contrats de prestations de services

Icade s'engage à assurer au profit des filiales concernées un ensemble de prestations de services dans les domaines suivants : études de marchés, développement, gestion des ressources humaines, communication opérationnelle, contrôle financier, juridique et fiscal, assurances, systèmes d'information, trésorerie, placements et financements.

La rémunération d'Icade est déterminée en fonction des coûts réels (hors taxes) supportés par Icade dans l'accomplissement de ces missions, majorés d'une marge de 3 % et répartis entre les filiales concernées selon une clé de répartition en fonction du chiffre d'affaires consolidé contributif (hors taxes) de la filiale. Le montant facturé par Icade au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève 29,10 millions d'euros.

Les contrats de prestations de services sont conclus pour une durée indéterminée et peuvent être en principe dénoncés par chacune des parties avec effet au terme de l'exercice social en cours moyennant un délai de préavis de dix jours. Des modalités de rupture plus souples sont prévues dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou si la convention, en raison de la survenance de certains événements, devait mettre l'une quelconque des sociétés en péril.

2.1.2. Contrats de licence de marque

Icade concède aux filiales concernées le droit non exclusif d'utiliser le nom « Icade » et les marques « Icade » et le « I » stylisé dont le point est marqué de la médaille de la Caisse des Dépôts au sein de leur dénomination sociale et/ou de leur enseigne dans le cadre de leurs activités ainsi que le droit d'utiliser le logo dont Icade est propriétaire.

La rémunération d'Icade s'élève à 0,9 % du chiffre d'affaires hors taxes, consolidé contributif, de la société concernée et de ses filiales, le cas échéant. Le montant facturé par Icade au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 s'élève à 10,92 millions d'euros.

Les contrats de licence de marque sont conclus pour une durée initiale de un an, renouvelables annuellement trois fois par tacite reconduction. Les contrats de licence de marque peuvent être dénoncés annuellement par chacune des parties au moins trois mois avant l'expiration de l'année en cours. De plus, Icade peut résilier la licence (I) en cas d'inexécution par l'autre partie de ses obligations sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, (II) immédiatement en cas de faute ou d'inexécution qui porterait atteinte à l'image ou aux intérêts d'Icade ou (III) sous réserve d'un délai de préavis de un mois en cas d'interdiction ou de déchéance du droit de gérer des dirigeants de la société concernée ou en cas de changement de contrôle d'Icade.

3. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.



CHAPITRE 10

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Financements spécifiques mis en place avec Silic

Le conseil d'administration du 22 juin 2012 avait autorisé la mise en place de deux financements spécifiques :

- (i) un prêt d'un montant de 350 millions d'euros, d'une durée de 5 ans, rémunéré à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge déterminée en fonction du ratio *Loan To Value*. L'objet de ce prêt était de permettre à Silic de faire face à ses échéances bancaires du second semestre 2012 ; et
- (ii) une avance d'un montant de 50 millions d'euros, d'une durée d'un an, rémunérée à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge déterminée en fonction du ratio *Loan To Value*. L'objet de cette avance était de permettre à Silic de disposer d'une marge de manœuvre financière lui permettant de pouvoir faire face à ses besoins court terme

Le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2013, souhaitant ajuster ces financements pour couvrir les besoins de Silic jusqu'à la fusion des deux entités, a autorisé en conséquence :

- (i) la prolongation d'une année de l'avance existante de 50 millions d'euros faisant ainsi passer son échéance de juillet 2013 à juillet 2014 ;
- (ii) la mise en place d'une avance complémentaire de 260 millions d'euros pour une durée d'un an, destinée à couvrir les besoins de trésorerie à court terme de Silic et les échéances d'emprunts jusqu'au 31 décembre 2013.

Le conseil d'administration d'Icade du 27 septembre 2013 a autorisé l'augmentation de ces financements dans la limite de 500 millions d'euros.

Au titre de ces conventions, les produits comptabilisés par Icade sur l'exercice 2013 jusqu'au 31 décembre 2013, date à laquelle Silic a été fusionnée par voie d'absorption dans Icade, s'élèvent à 1 498 207,39 euros au titre des intérêts sur avances et à 12 873 091,66 euros au titre des intérêts sur prêts.

Administrateurs Icade concernés : Caisse des Dépôts et Serge Grzybowski

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Bénéfice d'un contrat d'assurance au profit du Président-directeur général d'Icade

Par délibération du conseil d'administration du 7 avril 2011, le Président-directeur général bénéficie d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux, avec effet à compter du 7 avril 2011, pour la durée de son mandat. Pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013, le montant des cotisations s'élève à 16 226 euros.

Administrateur concerné : Serge Grzybowski.

2. Rachat par la CDC à Icade Promotion de 29 % du capital de la SAS PNE

Le comité des engagements de la Caisse des Dépôts a confirmé lors de la séance du 12 décembre 2012 le rachat à Icade Promotion, filiale à 100 % d'Icade SA par la Caisse des Dépôts de 29 % du capital de la SAS PNE pour 1 euro. Cet accord prévoyait également le remboursement du solde de la créance en compte courant d'Icade Promotion sur la SAS PNE à l'issue de l'opération de recapitalisation de la SAS PNE libérée par compensation de créance afin de satisfaire à l'obligation légale de reconstitution de la situation nette de la SAS PNE.

Le conseil d'administration d'Icade du 20 décembre 2012 a autorisé cette cession et ses modalités de réalisation.

Aux termes d'un acte en date du 3 mai 2013, (i) Icade Promotion a ainsi cédé à la Caisse des Dépôts 4 115 actions qu'elle détenait dans le capital de la SAS PNE pour un prix global et forfaitairement convenu de 1 euro et (ii) la Caisse des Dépôts a procédé au remboursement du compte courant détenu par Icade Promotion pour un montant de 3 471 671,95 euros.

Administrateur concerné : Caisse des Dépôts

3. Signature d'un protocole et d'une lettre ferme en vue d'un rapprochement entre Icade et Silic

Par délibération du 12 décembre 2011, le conseil d'administration d'Icade avait autorisé, dans le cadre du projet de rapprochement d'Icade avec Silic, la signature du Protocole conclu entre la Caisse des Dépôts, Groupama et Icade, la signature d'une lettre d'offre ferme et la réalisation des opérations qui y sont prévues, et avait donné tous pouvoirs à son Président-directeur général, avec faculté de subdélégation, afin de négocier, finaliser et signer la lettre d'offre ferme.

Le Protocole et la lettre d'offre ferme ont été signés respectivement le 13 décembre 2011 et le 22 décembre 2011, l'opération de rapprochement entre Icade et Silic s'étant ainsi déroulée en quatre étapes :

1. l'apport, le 30 décembre 2011, à une filiale de la Caisse des Dépôts, Holdco SILIC, de la participation détenue par la Caisse des Dépôts dans Icade et d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic ;
2. l'apport, le 16 février 2012 à Holdco SILIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic ;
3. le dépôt, le 13 mars 2012, par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic (dont la date de clôture a été fixée par l'AMF, après diverses procédures, au 12 juillet 2013), au terme de laquelle (en ce compris l'offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic, soit 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANE Silic ; dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale et 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte ;
4. la fusion-absorption de Silic par Icade avec un effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic.

4. Convention d'indemnisation de la société 21/29 rue des Fontanot, filiale de Silic SA devenue filiale d'Icade SA

Le conseil d'administration de Silic du 9 février 2010 a autorisé la conclusion d'une convention d'indemnisation de sa filiale la société SAS 21/29 rue des Fontanot des conséquences financières de son option pour l'assujettissement au régime SILIC. Cette convention, signée le 21 juin 2010, a fixé forfaitairement le montant de cette indemnisation à 4 248 682 euros, payables par quart les 15 décembre 2010, 15 décembre 2011, 15 décembre 2012 et 15 décembre 2013.

La société Silic a été absorbée par Icade SA au 31 décembre 2013, la société SAS 21/29 rue des Fontanot est devenue filiale d'Icade SA à cette date.

5. Indemnité de rupture au profit du Directeur général de Silic

Par délibérations respectivement du 9 février 2010 et du 7 mai 2010, le conseil d'administration et l'assemblée générale des actionnaires de Silic (absorbée par voie de fusion par Icade le 31 décembre 2013) ont autorisé et approuvé l'engagement pris par Silic au bénéfice de Philippe Lemoine, en sa qualité de mandataire social, de bénéficiaire, en cas de rupture de son mandat social, de la reprise de son contrat de travail de « Directeur général adjoint chargé du Développement », suspendu le temps de l'exercice de son mandat.

Par ailleurs, en cas de licenciement – et sauf cas de faute lourde ou grave – il lui serait versé, sous condition de performance, en complément de ses droits légaux et réglementaires, une indemnité de licenciement spéciale d'un montant égal à 2 ans de rémunération (fixe et variable), si et seulement si la moyenne annuelle des *cash-flows* de Silic constatés sur la base des bilans certifiés par les commissaires aux comptes des exercices clos depuis le début du mandat social (le 10 février 2010) jusqu'au 31 décembre de l'année précédant le terme forcé du mandat social est au moins égale au *cash-flow* au 31 décembre 2009, soit 118,3 millions d'euros.

En février 2013, le conseil d'administration a constaté l'absence de réalisation des conditions de performance des 1 600 actions gratuites attribuées au Directeur général de Silic et a décidé en conséquence de ne pas procéder à l'attribution définitive desdites actions.

Philippe Lemoine, dont le mandat de directeur général de Silic a pris fin le 7 septembre 2013 (date d'échéance légale de son mandat), a perçu, au titre de l'exercice 2013, une rémunération fixe brute de 241 145 euros à laquelle s'est ajoutée une part variable brute de 62 000 euros.

Les conditions de performance que le conseil d'administration de Silic avait fixées comme conditions du droit à l'indemnité spéciale contractuelle au titre de son mandat social n'ont pas été remplies et aucune somme n'a été versée à ce titre. Le protocole transactionnel établi le 3 octobre 2013 a donné lieu au versement par la société Silic au profit de Philippe Lemoine d'une somme de 324 948 euros au titre de son contrat de travail.

Philippe Lemoine n'a pas bénéficié d'autres avantages particuliers, en tant que mandataire, à raison de la cessation de ses fonctions.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

6. Allocation d'une indemnité de rupture au profit du Président-directeur général d'Icade

Votre Président-directeur général Serge Grzybowski bénéficiera, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, d'une indemnité correspondant à deux fois le montant de sa rémunération globale brute (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant son départ.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du code de commerce, le paiement de l'indemnité de rupture sera subordonné au respect d'une condition de performance : l'indemnité sera versée si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) de l'exercice précédant le départ est supérieur ou égal à la moyenne arithmétique des RNPG des deux exercices précédents (RNPG : résultat net part du Groupe tel que publié dans les comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession).

Cette convention a été autorisée par le conseil d'administration du 7 avril 2011.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 6 mars 2014

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

Pricewaterhousecoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



CHAPITRE 11

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux d'Icade, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande d'Icade devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social d'Icade.

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet d'Icade : <http://www.icade.fr>



CHAPITRE 12

TABLE DE CONCORDANCE

Table de concordance	290
Table thématique du rapport financier	294

Table de concordance

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	–	Chap. 8 § 10.1., p. 277
1.2 Attestation des personnes responsables	–	Chap. 8 § 10.2., p. 277 Chap. 8 § 10.3., p. 277 Chap. 8 § 11., p. 279
2. Contrôleurs légaux des comptes	–	Chap. 8 § 10.3., p. 277 Chap. 8 § 10.4., p. 278
3. Informations financières sélectionnées	2-3-16-17-39-42-56-58 à 63	–
4. Facteurs de risque	–	
4.1 Risques juridiques		Chap. 8 § 7.4., p. 248 Chap. 8 § 6.2., p. 243
4.2 Risques industriels et environnementaux		Chap. 8 § 7.3., p. 247
4.3 Risques opérationnels		Chap. 8 § 7.2., p. 244
4.4 Risques de liquidités et de covenants		Chap. 1 § 5.4., p. 34 Chap. 3 § 22.2. et § 22.3., p. 83 et 84 Chap. 3 § 25.1., p. 89 Chap. 8 § 7.6., p. 250
4.5 Risques de marché – Taux		Chap. 1 § 5.2., p. 32 et 33 Chap. 3 § 25.2., p. 90 Chap. 8 § 7.7., p. 250
4.6 Risques de marché – Change		Chap. 3 § 2.5.3., p. 90 Chap. 8 § 7.7.2., p. 250
4.7 Risques de marché – Actions		Chap. 8 § 7.7.3., p. 250
4.8 Dérivés de crédit		Non applicable
4.9 Assurances – Litiges		Chap. 3 § 21., p. 81 Chap. 8 § 6., p. 242 - 244
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la Société	20 à 25	–
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur		Chap. 8 § 1.1.1., p. 226
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur		Chap. 8 § 1.1.2., p. 226
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur		Chap. 8 § 1.1.3., p. 226
5.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire		Chap. 8 § 1.1.4., p. 226
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		Chap. 1 § 2.2., p. 5
5.2 Investissements	–	–
5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	–	Chap. 1 § 2.1., p. 3 Chap. 1 § 2.2., p. 5 Chap. 1 § 2.4., p. 6
5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	–	Chap. 1 § 2.4.2.1., p. 15 et 16 Chap. 1 § 2.4.1.4., p. 12 et 13
5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	–	N. A.

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	2 à 5 -16-17-28-29-38-47	Chap. 1 § 2.1., p. 3
6.2 Principaux marchés	–	Chap. 1 § 2.4.1., et § 2.4.2., p. 6 - 19
6.3 Événements exceptionnels	–	N. A.
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N. A.	N. A.
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	–	Chap. 1 § 2.4.1., p. 6 et 7 Chap. 8 § 7.1.2., p. 244
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du Groupe	57	Chap. 1 § 3.1., p. 23
7.2 Liste des filiales importantes	57	Chap. 4 § 7.6., p. 144 Chap. 8 § 1.5.1., p. 236
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	20 à 25	Chap. 1 § 3.1., p. 23 - 26 Chap. 3 § 9., p. 65 - 69
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	17, 26 à 33, 38, 39, 62, 63	Chap. 6 § 4.4 à § 5.3., p. 194 - 206 Chap. 8 § 7.3., p. 247 Chap. 8 § 7.4.2. et § 7.4.3., p. 248
9. Examen de la situation financière		
9.1 Situation financière	58 à 61	Chap. 3. § 1.1. à § 1.6., p. 38 - 46
9.2 Résultat d'exploitation	58	Chap. 3 § 3., p. 56 - 57
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	–	Chap. 3 (Tableau de variation des capitaux propres consolidés), p. 41 Chap. 3 § 19., p. 80
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	–	Chap. 1 § 2., p. 3 Chap. 3 (Tableau des flux de trésorerie consolidés), p. 40 Chap. 3 § 3., p. 56 - 57
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	–	Chap. 1 § 5., p. 32 - 34 Chap. 3 § 22., p. 83 - 89
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la Société	–	Chap. 3 § 19., p. 80 Chap. 8 § 1.3.1.1., p. 227
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	–	Chap. 3, p. 38 Chap. 3, p. 40 Chap. 3 § 25.1., p. 89
11. Recherche et développement, brevets et licences	N. A.	N. A.
12. Informations sur les tendances		Chap. 1 § 2.3., p. 5
13. Prévisions, estimations du bénéfice	N. A.	N. A.
14. Conseil d'administration et direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	52 à 55	Chap. 5 § 1.2., p. 157 - 162 Chap. 8 § 9.1., p. 259 - 272
14.2 Conflits d'intérêts	–	Chap. 11 § 9.1.3., p. 272

TABLE DE CONCORDANCE

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	–	Chap. 3 § 32., p. 101 Chap. 4 § 7.4., p. 143 Chap. 5 § 1.7., et § 1.8., p. 166 - 169 Chap. 8 § 9.2., p. 272 - 275
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	–	Chap. 8 § 9.2.3., p. 274 - 275
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	–	Chap. 8 § 9.1.1.2., p. 260 - 267
16.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	N. A.	Chap. 8 § 9.2.3.2., p. 275
16.3 Informations sur les comités	53	Chap. 5 § 2., p. 170 - 176 Chap. 8 § 9.3., p. 276
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	–	Chap. 5 § 1.1., p. 156
17. Salariés		
17.1 Nombre de salariés	–	Chap. 4 § 7.5., p. 143 Chap. 6 § 3.2., p. 185
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	–	Chap. 5 § 1.7.3., p. 167 - 168 Chap. 5 § 1.8.1., p. 169 Chap. 8 § 9.2.4., p. 275
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	–	Chap. 6 § 3.1., p. 184 Chap. 8 § 8.1.3., p. 251
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	58	Chap. 8 § 1.4.1., p. 233
18.2 Existence de droits de vote différents	N. A.	N. A.
18.3 Contrôle de l'émetteur	–	Chap. 8 § 1.4., p. 233
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	–	Chap. 8 § 1.4.3., p. 236
19. Opérations avec des apparentés		
	–	Chap. 9 § 2., p. 282
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	2-3-16-17-39-42-56-58 à 63	Chap. 2, p. 35 Chap. 3, p. 38 - 108
20.2 Informations financières pro forma	N. A.	N. A.
20.3 Comptes sociaux	–	Chap. 4, p. 112 - 145
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	–	Chap. 3, p. 109 - 110 Chap. 4, p. 146 - 147
20.5 Date des dernières informations financières	–	Chap. 2, p. 35
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N. A.	N. A.
20.7 Politique de distribution du dividende	–	Chap. 3 cptes conso § 19.3., p. 80 Chap. 8 § 4., p. 240
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	–	Chap. 8 § 6.2., p. 243
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	–	Chap. 1 § 2.2., p. 5 Chap. 1 § 2.4.3., p. 20 - 21
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	–	p. 80, 131, 227
21.1.1 Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :		
a) le nombre d'actions autorisées ;		Chap. 8 § 1.3.1.2., p. 228
b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ;		Chap. 4 § 4.7., p. 131

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; et		Chap. 3 note 19., p. 80
d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser ;		Chap. 4 § 4.7., p. 131 Chap. 8 § 1.3.1.8., p. 232
21.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques		N. A.
21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales		Chap. 4 § 4.7., p. 131 Chap. 8 § 1.3.1.4., p. 229 Chap. 8 § 1.4.1., p. 233
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription		Chap. 3 § 19., p. 80
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital		N. A.
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent		Chap. 8 § 1.3.1.6., p. 230 Chap. 8 § 8.1.3., p. 251
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence		Chap. 8 § 1.3.1.7, p. 231 Chap. 8 § 1.3.1.8, p. 232
21.2 Acte constitutif et statuts	–	
21.2.1 Objet social de l'émetteur		Chap. 8 § 1.2.1., p. 226
21.2.2 Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance		Chap. 8 § 1.2., p. 226 Chap. 8 § 9.1.2.1., p. 270 Chap. 8 § 9.3., p. 276
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes		Chap. 8 § 1.2.2., p. 226
21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit		N. A.
21.2.5 Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission		Chap. 8 § 1.2.3., p. 227
21.2.6 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle		N. A.
21.2.7 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée		Chap. 8 § 1.3.1.9., p. 233
21.2.8 Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit		N. A.
22. Contrats importants	–	Chap. 9 § 1., p. 282
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	–	Chap. 8 § 11., p. 279 - 280
24. Documents accessibles au public	–	Chap. 11, p. 287
25. Informations sur les participations	–	Chap. 3 § 20., p. 81 Chap. 3 § 34., p. 102 Chap. 4 § 4.15., p. 139 Chap. 4 § 7.6., p. 144 Chap. 8 § 1.5., p. 236 - 237

Table thématique du rapport financier

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'art. 222-3 du règlement AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	Chap. 4, p. 112 - 145
2. Comptes consolidés	Chap. 3, p. 38 - 108
3. Rapport de gestion	
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	
3.1.A Principes comptables, périmètre de consolidation	Chap. 3 § 1., p. 43 - 51 et § 36., p. 104 - 106
3.1.B Faits marquants, chiffres clés 2010	Chap. 1 § 2.1., p. 3 - 4 et § 2.2., p. 5
3.1.C Activités et résultats 2010	Chap. 1 § 2.4., p. 6 - 23
3.2 Actif Net réévalué	Chap. 1 § 3., p. 23 - 29
3.3 Ressources financières	Chap. 1 § 5., p. 32 - 34
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	Chap. 6 § 1, p. 180 - 182 Chap. 6 § 2, p. 183 Chap. 6 § 4, p. 191 - 197 Chap. 6 § 5, p. 197 - 206
3.5 Description des principaux risques	Chap. 8 § 7., p. 244 - 250
3.6 Gouvernance	Chap. 8 § 9., p. 259 - 276
3.7 Capital social et opérations sur titres	Chap. 8 § 1., p. 226 - 238 et § 2., p. 239
3.8 Perspectives	Chap. 1 § 2.3., p. 5
4. Déclaration du responsable	Chap. 8 § 10.2., p. 277
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	Chap. 3, p. 109 - 110 Chap. 4, p. 146 - 147



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 27 mars 2014, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société (35 rue de la Gare – 75019 Paris) ainsi que sur les sites internet de la Société Icade www.icade.fr et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

POUR EN SAVOIR PLUS, RETROUVEZ...

... le rapport annuel - document de référence 2013
sur le site **www.icade.fr**

... l'actualité sur la ville (environnement, ville de demain, Grand Paris, urbanisme, mobilité, etc.) et sur l'entreprise en temps réel sur le compte **Twitter@Icade_Officiel**



... les coulisses des chantiers, des interviews d'experts, des visites guidées de nos projets, etc. sur la chaîne **IcadeOfficiel**



Marché de cotation

Les actions d'Icade sont cotées à Euronext Paris
Code: FRO000035081 – ICAD

Informations financières et relations investisseurs

Nathalie Palladitcheff, membre du comité exécutif d'Icade, en charge des finances, du juridique, de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier
Tél.: +33 (0)1 41 57 70 12 – E-mail: nathalie.palladitcheff@icade.fr
Julien Goubault, Directeur financier adjoint
Tél.: +33 (0)1 41 57 71 50 – E-mail: julien.goubault@icade.fr

Direction Grands Comptes, Relations institutionnelles et de la Communication d'Icade – mars 2014.**Crédits photo**

Philippe Abergel, Frédéric Achdou, Ajoa, Francis ApesteGuy/Franck Juery, Arka, AXA Insurance, Lionel Barbe, BDVA, Brenac et Gonzalez, Rudy Burbant, Jean-Philippe Caulliez, Éric Couderc, DR, Dubus/Richez, Eurosplash, Faust Favart, Dietmar Feichtinger, Alban Gilbert, Georges Heintz, Herzog & de Meuron, Jean-Paul Houdry, David Huguenin, Idé, Franck Juery, Christophe Kaiser, Anne-Sophie Kehr, KPF, Ariane Le Guay, Alain Longeaud, Brigitte Métra, Julien Millet, Marc Mimram, Corentin Mossière, Natura Concept/Heintz/Kehr, Jean-Michel Pettina, Photothèque Icade/Archives Icade, Photothèque Mairie de Lyon, Photothèque service communication de Club Med, Photothèque service communication de Groupama, Photothèque service communication de Morgan Stanley Real Investing, Photothèque service communication de Sogecap, Photothèque Veolia Environnement, Thomas Raffoux, François Renault, Alain Rico, Denis Sutton, Philippe Thery, Frédéric Thomas, Gilles Tordjeman, Patrick Tournebœuf/Tendance floue, TVK, Javier Urquijo.

Conception et réalisation de la partie corporate: BABEL

Conception et réalisation de la partie Rapport financier et juridique: RR DONNELLEY

Imprimeur : PrintVallée

Icade – Millénaire 1

35, rue de la Gare – 75019 Paris
S.A. au capital de 79 263 666,20 euros – RCS Paris 582 074 944
www.icade.fr

Icade
Millénaire 1
35, rue de la Gare
75168 Paris Cedex 19
www.icafe.fr

nous donnons vie à la ville

