

nous donnons vie à la ville

RAPPORT ANNUEL – DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011



Sommaire

RAPPORT ANNUEL – DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011
PARTIE 1: CORPORATE

01 L'essentiel sur Icade

- 01** Mission
- 03** Valeurs
- 04** Entretien avec Serge Grybowski
- 06** Panorama financier 2011
- 10** **Les 3 métiers d'Icade**
- 11** Foncière
- 17** Promotion
- 19** Services

20 Nous donnons vie à la ville

- 22** Investir pour la ville durable
- 38** Produire des solutions pour améliorer les cadres de vie
- 44** Réaliser de grands projets
- 48** Proposer des services à haute valeur ajoutée

52 Une gouvernance responsable

- 54** La gouvernance d'Icade
- 58** Politique de développement durable
- 60** Relations humaines
- 63** Indicateurs environnementaux
- 68** Gestion responsable du siège social

70 Portfolio 2011

- 72** Répartition géographique du patrimoine par type d'actif
- 83** Organigramme simplifié d'Icade

**Vous trouverez dans le CD-Rom en fin de ce document,
l'intégralité de la partie 2 : rapport financier et juridique**

Foncière-développeur, bâtisseur de villes depuis plus de 150 ans, Icade est un acteur majeur de l’immobilier et du développement durable des villes. Alliant le meilleur du public et le meilleur du privé, nous nous mobilisons pour donner vie à la ville avec une grande diversité de clients et de parties prenantes. Grâce au rapprochement en cours avec Silic, Icade devient le leader des foncières tertiaires françaises et augmente sa capacité de développement sur des terrains maîtrisés et stratégiques dans le cadre du Grand Paris.

1 492 M€
chiffre d'affaires

223 M€
cash-flow net courant

6,7 Md€
valeur du patrimoine

83,7 €
actif net réévalué par action

40%
loan to value

Des assises solides pour mieux anticiper

Cotée sur Euronext Paris, membre du SBF 120 et adossée à un actionnaire puissant, Icade doit sa solidité, dans une conjoncture instable, à la robustesse de son modèle, à la récurrence de ses revenus, à la taille de son portefeuille d'actifs diversifié, et à une vigilance de tous les instants : gestion performante, endettement maîtrisé, anticipation et innovation permanentes, vision à long terme.



Une performance nourrie de valeurs partagées

Être une foncière-développeur, c'est aussi faire preuve d'ouverture et de convictions : audace et solidarité sont les clés de notre performance collective. Qualité architecturale, maîtrise économique et efficience environnementale sont autant d'exigences portées par Icade pour développer des espaces urbains mieux conçus, moins coûteux et plus humains.



“2011 aura été une année rythmée par le lancement de nouveaux projets très prometteurs”

ENTRETIEN AVEC **SERGE GRZYBOWSKI** PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL D’ICADE

Serge Grzybowski, comment s'est passée l'année 2011 pour Icade ?

Serge Grzybowski : 2011 aura été une année soutenue en termes de performances, avec une amélioration des résultats économiques et financiers d’Icade.

Une hausse du cash-flow net courant de 28% démontrant la dynamique de croissance d’Icade

Toutes les composantes du cash-flow courant sont en amélioration: c'est le résultat de notre stratégie d'allocation d'actifs (désengagement du logement, réinvestissement dans des actifs tertiaires), des succès commerciaux enregistrés ces dernières années (Villejuif, H₂O, Millénaire 1 & 2...), de la croissance de l'activité et des marges des pôles Promotion et Services, de la maîtrise des frais de structure et des frais financiers.

De nombreux succès commerciaux qui garantissent à l'avenir le modèle de développement d’Icade

Icade a connu une année record en termes de commercialisation de ses actifs avec 105 000 m² loués ou reloués (Link, Millénaire 6, Messine...) permettant de faire passer le taux d'occupation financier de 91% à fin 2010 à 95% à fin 2011. Nous avons signé de nouveaux projets structurants pour le Parc du Millénaire avec des partenaires de 1^{er} plan (Veolia pour environ 85 000 m², ministère de la Justice et des Libertés pour 34 000 m²) sécurisant le développement des parcs tertiaires. Le backlog du pôle Promotion augmente de près de 26%, notamment celui du pôle Promotion tertiaire avec des opérations majeures engagées ou gagnées : Pushed Slab (Paris), Macdonald (Paris), START (Saint-Quentin-en-Yvelines), Ambre (Lyon) et Prélude (Bordeaux).

Un volume d'investissement de 730 millions d'euros, en grande partie sécurisé

Cet investissement a été réalisé en 2011 avec l'acquisition des murs de 13 cliniques dont 11 exploitées par Médi-Partenaires pour 350 millions d'euros (1 900 lits), la rénovation du Beauvaisis (12 000 m²) et la poursuite de la rénovation de la tour EQHO (80 000 m²).

Ainsi, 2011 aura été pour Icade une année structurante, confirmant la stratégie de tertiarisation poursuivie sans relâche ces 5 dernières années. C'est également une année qui aura vu l'affirmation de notre modèle de foncière-développeur, qui inscrit Icade dans une logique industrielle puissante, dynamique, et ce, en dépit du ralentissement économique touchant l'ensemble du marché.

Le rapprochement d’Icade avec Silic va donner naissance à la 1^{re} foncière de bureaux du Grand Paris. Pouvez-vous nous en dire plus ?

S. G. : Si le rapprochement est aujourd’hui en marche, sa conclusion s’effectuera à l’horizon du second semestre 2012. Il a été rendu possible grâce à un timing favorable et à la confiance de notre actionnaire de référence, la Caisse des Dépôts, qui donne à Icade une opportunité de croissance sans précédent dans son histoire.

Au terme du processus de rapprochement, le patrimoine du nouvel ensemble devrait atteindre plus de 9 milliards d'euros d'actifs, dont environ 80 % de parcs tertiaires et bureaux.

C'est effectivement une perspective de croissance considérable...

S. G. : Considérable, et incontestablement en lien avec la direction que nous avons prise ces dernières années car le nouvel ensemble Icade-Silic, lorsqu'il sera effectif, va renforcer notre business model commun.

En effet, derrière la coïncidence des 2 base-line, « foncière-développeur » pour Icade et « propriétaire-développeur » pour Silic, c'est une seule et même stratégie au service d'un même projet industriel, et un pas de géant dans le recentrage de nos activités vers notre cœur de business.

Ce rapprochement fait aussi sens grâce à une complémentarité exceptionnelle des deux foncières...

S. G. : En effet, et de cette complémentarité va naître une force de frappe nouvelle pour le nouvel ensemble, encore supérieure à celle que nous avons aujourd’hui.

Une complémentarité géographique exceptionnelle tout d'abord, puisqu'au terme de l'opération finalisée, le nouvel ensemble devrait se positionner comme leader sur les 4 zones stratégiques de développement du Grand Paris : au nord-est avec Roissy/Charles de Gaulle et tout le territoire de Plaine Commune, à l'ouest avec La Défense/Nanterre et au sud avec Orly/Rungis. Ainsi fédérées, Icade et Silic seraient parties prenantes dans 5 des 17 contrats de Développement Territorial du Grand Paris (Roissy-Villepinte, Saint Denis-Pleyel, la Défense-Nanterre, Val-de-France-Gonesse, et Orly-Val-de-Bièvre).

Une complémentarité de métiers également évidente, assortie de la perspective de mutualisation des offres commerciales d’Icade et de Silic



Serge Grzybowski en 4 dates

- **Serge Grzybowski a débuté sa carrière comme administrateur civil de la Caisse des Dépôts de 1983 à 1987, avant de rejoindre, notamment, le groupe Bourdais (Conseil en immobilier d'entreprise) dont il deviendra Directeur général adjoint.**
- **En septembre 1992, il rejoint la Banque la Henin (groupe SUEZ) comme Directeur général et, de 1997 à 2000, il prend la direction générale de la BDPME, du CEPME et de la Sofaris.**
- **En 2001, Serge Grzybowski devient Directeur général de Gecina jusqu'à janvier 2006 où il entre chez HSBC comme Conseiller pour l'immobilier et Directeur institutions financières.**
- **Le 1^{er} août 2007, Serge Grzybowski a été nommé Président-Directeur général d'Icade sur proposition d'Augustin de Romanet, Directeur général de la Caisse des Dépôts.**

et du portefeuille de leurs clients et grands comptes, qui augure pour le nouvel ensemble le poids d'une structure puissante et reconnue vis-à-vis de l'ensemble du marché immobilier.

Comme Silic, Icade dispose de réserves foncières importantes, quel atout cela représente-t-il pour vous ?

S. G. : C'est évidemment un atout majeur en période de crise, que de disposer de réserves foncières, et pouvoir ainsi accélérer ou temporiser ses développements en fonction de la demande, sans être tributaire des fluctuations du marché.

Avec l'association des parcs tertiaires de Silic et ceux des Portes de Paris d'Icade, le nouvel ensemble devrait capitaliser un potentiel de deux millions de mètres carrés à développer sur le long terme.

Justement, quel rythme Icade va-t-elle adopter en 2012 au regard du climat économique ?

S. G. : Nous sommes en premier lieu soumis à un impérieux devoir de vigilance. Quelle sera en 2012 la situation des locataires au regard de leurs échéances ? Quelle sera l'attitude des banques dans le financement de l'économie et plus généralement de l'immobilier ? Quelle sera l'évolution des prix immobiliers et de la demande des particuliers ? Comment évolueront les taux d'intérêt ? Comment évoluera la demande locative des bureaux ? Ce sont des questions que nous devons avoir à l'esprit. Cependant, à nombre de ces interrogations, Icade apporte ses réponses :
 – grâce à sa solidité financière, la constance de son actionnariat, et sa relation privilégiée avec la Caisse des Dépôts, qui restera l'actionnaire majoritaire du nouvel ensemble Silic-Icade ;
 – grâce à la solidité de ses portefeuilles, qui lui conférera les statuts de 1^{re} foncière du Grand Paris, 1^{re} foncière de Santé, 3^e promoteur français, et donnera à Icade une légitimité, une notoriété reconnue par l'ensemble des acteurs du marché immobilier ;
 – grâce, enfin, à la consolidation de ses expertises, Icade a la capacité de gérer de très grands projets, à la lumière de toutes ses compétences intégrées.

Actionnariat

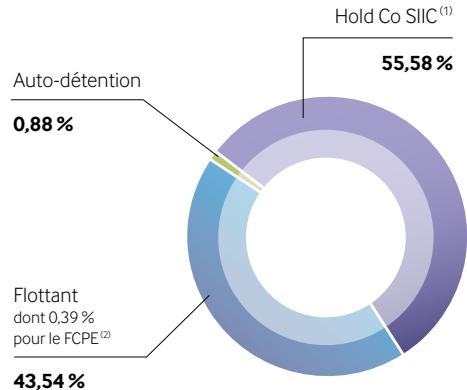
Performance boursière de l'action Icade (cours non corrigé des dividendes versés), Epra & SBF 120 (base 100 : au 31/12/2010)



Fiche signalétique

Code ISIN	FR0000035081
Mnémonique	ICAD
Place de cotation	Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
Marché	Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips)
Secteur d'activité (classification Euronext)	8670, Real Estate Investment Trusts
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
SRD (Service à Règlement Différé)	éligible
Classification sectorielle ICB	ICB Industrial & Office REITS, 8671
Indices	SBF 120, CAC ALL-TRADABLE, Euronext 100, IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC Real Estate
Capitalisation au 31/12/2011	3 160 609 607 euros
Nombre d'actions cotées au 31/12/2011	51 992 262

L'actionnariat d'Icade au 31/12/2011



(1) Détenue majoritairement par la Caisse des Dépôts

(2) Fonds commun de placement d'entreprise

S'inscrire au nominatif pur ou administré

Dans les deux cas, il vous suffit d'en faire la demande auprès de votre intermédiaire financier, ou sur simple demande au 01 40 14 04 00 (BNP Paribas Securities Services).

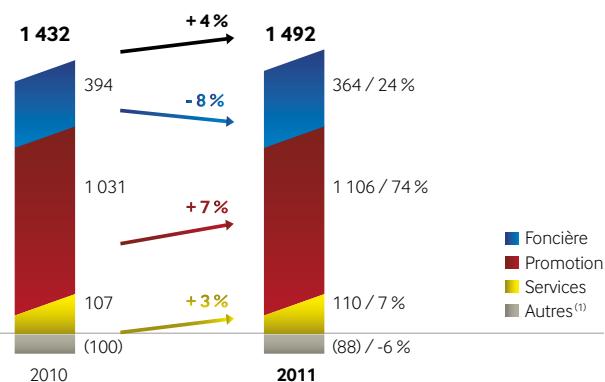
Chiffres clés financiers



Crystal Park. Neuilly-sur-Seine (92). 39 911 m². Icade : investisseur.

Le chiffre d'affaires d'Icade s'élève à 1 492,0 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 1 431,8 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une augmentation de 4 %. Cette hausse est liée, pour le pôle Foncière Tertiaire, à une commercialisation dynamique des actifs de bureaux et des parcs tertiaires et à des investissements dans les cliniques et, pour le pôle Promotion, à un fort niveau d'activité de la promotion logement.

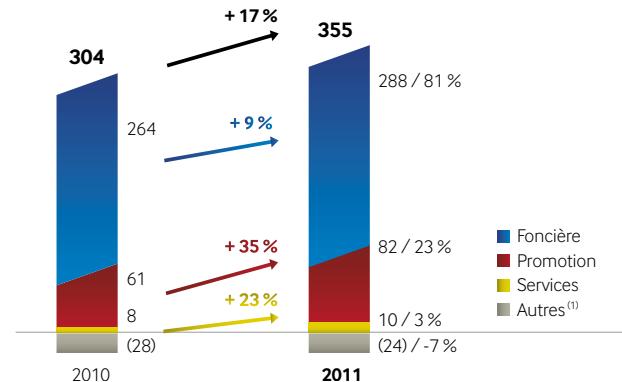
Chiffre d'affaires (en M€)



(1) Icade SA et Intra-groupe inter-métier

L'excédent brut opérationnel s'élève à 355,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 304,4 millions d'euros en 2010, soit une augmentation de 17 % grâce notamment à la commercialisation des surfaces vacantes, à une meilleure maîtrise des charges des parcs tertiaires et à l'amélioration des marges de la promotion logement et du pôle Services.

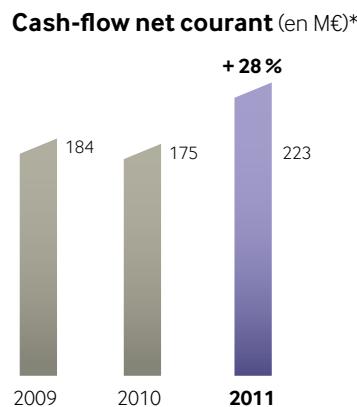
Excédent Brut Opérationnel (en M€)



Chiffres clés financiers

Le cash-flow net courant atteint 223,5 millions d'euros (4,32 euros par action) au 31 décembre 2011, en augmentation de 28 % par rapport au 31 décembre 2010 (175,0 millions d'euros), grâce aux commercialisations importantes de l'année du pôle Foncière Tertiaire, des acquisitions de cliniques, de l'amélioration significative de la rentabilité de la promotion logement.

Au 31 décembre 2011, l'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 313 millions d'euros, soit 83,70 euros par action, soit une hausse de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2010 et de 6,8 % après retraitement du dividende de 3,30 euros par action versé en avril 2011.

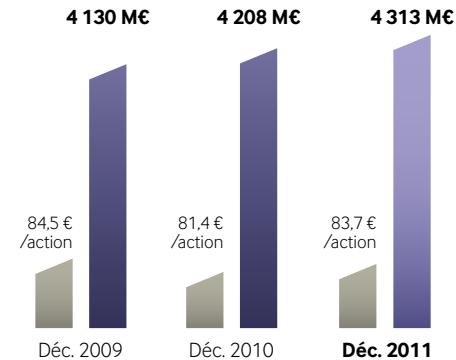


* Retraité des mesures non récurrentes d'accompagnement à la cession des logements (15 M€).

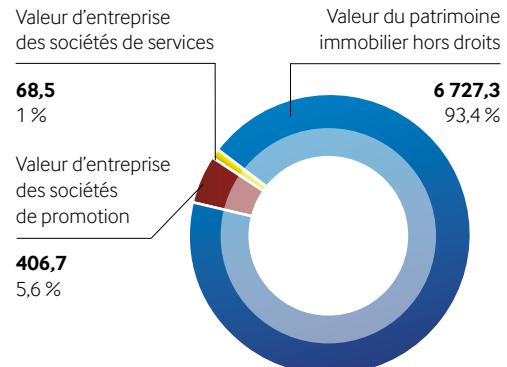
Dans un contexte de forte pression sur les marges de financement et un marché de taux à la hausse, Icade a maîtrisé son coût de l'endettement, porté à 4,08% (après couverture) contre 3,93% en 2010. Avec un LTV stabilisé à 40,0% (36,3% après prise en compte de l'ouverture de capital d'Icade Santé), obtenu par le pilotage de ses ressources financières, Icade affiche une structure financière solide en adéquation avec ses ambitions.

En 2011, Icade a levé 277 millions d'euros de crédits bancaires, et initié sa diversification des financements par l'émission d'un USPP de 93,5 millions d'euros à 15 ans.

ANR EPRA triple net



Décomposition par métiers de la valeur prise en compte dans l'ANR en 2011 (en M€)



Chiffres clés financiers



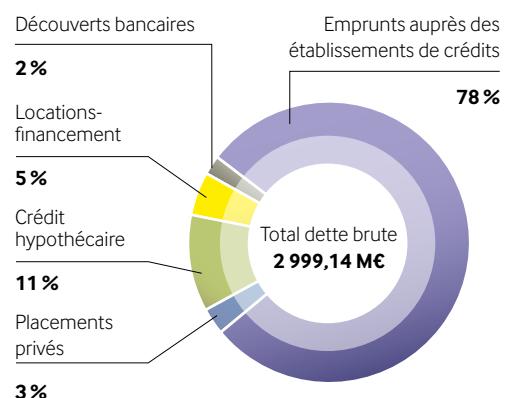
En haut : Le Rhône. Villejuif (94). 8 007 m².
Icade : investisseur/promoteur. Architecte : Hubert Godet.

En bas : La Factory. Boulogne (92). 13 853 m².
Icade : investisseur. Architecte : Joseph Luis Mateo.

Chiffres clés de la dette

- La dette financière nette s'élève en 2011 à **2 691 M€**, contre **2 292 M€** en 2010.
- Le coût de financement moyen après couverture s'élève en 2011 à **4,08 %**, comparé à **3,93 %** en 2010.
- La durée de vie moyenne de l'endettement d'Icade s'établit à **3,8 années** en 2011, contre **4,5 années** en 2010.
- La part de l'endettement à plus de 5 ans est de **25 %** en 2011, comparée à **24 %** en 2010.
- *Loan to Value* stable en 2011 : **40 % (36 %** après prise en compte de l'augmentation de capital d'Icade Santé).
- Aucun enjeu de covenants au 31/12/11

Dette financière brute par nature au 31/12/2011



Les 3 métiers d'Icade

FONCIÈRE

Icade a pour ambition de poursuivre le renforcement de sa position de foncière tertiaire de référence en s'appuyant sur l'important potentiel que représente le développement de ses parcs tertiaires en Île-de-France, notamment dans le cadre du projet du Grand Paris.

Repères 2011 :

364 M€

Chiffre d'affaires

6,7 Md€

Patrimoine évalué

2 306 917 m²

Patrimoine Foncière Tertiaire

PROMOTION

Promoteur national de plein exercice, Icade intervient au plus près des marchés locaux et régionaux grâce à 27 implantations réparties sur l'ensemble du territoire français. Icade développe des projets de bureaux, de centres commerciaux, de logements, de grands équipements publics et d'établissements de santé. Icade déploie également des expertises en aménagement urbain, conception et ingénierie de projet.

Repères 2011 :

1 106 M€

Chiffre d'affaires

1 808 M€

Backlog

SERVICES

Le pôle Services est dédié aux activités de *property management*, de gestion d'immeubles et de conseil, auxquelles s'ajoute une activité Solutions comprenant de l'ingénierie immobilière, de la sûreté-sécurité et de la transaction.

Repères 2011 :

110 M€

Chiffre d'affaires

5 500 000 m²

Gérés

FONCIÈRE: une stratégie renforcée

2011 est marquée par l'amélioration de la performance économique et financière d'Icade et par le lancement de nouveaux projets qui contribueront à la performance future.

La poursuite d'un travail d'asset management actif

- La location à Ingenico de l'immeuble LINK (10 000 m²), Heineken de l'immeuble H₂O (9 000 m²) à Rueil-Malmaison et à Oberthur de l'immeuble situé avenue de Messine (2 200 m²) permettant d'accroître le taux d'occupation financier de 91,0 % à 94,7 %.
- La poursuite des arbitrages d'immeubles matures avec la cession de l'immeuble Atrium (11 000 m²).
- L'acquisition de 13 cliniques pour 399 millions dont 11 au groupe Médi-Partenaires avec des baux fermes de 12 ans.
- L'ouverture du capital d'Icade Santé au premier trimestre 2012 avec l'engagement ferme d'investisseurs institutionnels de premier plan de souscrire à une augmentation de capital réservée.

La dynamique des parcs tertiaires

- La signature d'un partenariat exclusif avec Veolia Environnement pour un projet d'implantation d'environ 85 000 m² sur le quartier du Millénaire et une livraison attendue fin 2015.
- L'ouverture du plus grand centre commercial en France depuis 10 ans (59 000 m²).



Centre commercial Le Millénaire et Millénaire 5 et 6. Aubervilliers (93). 59 000 m² centre commercial hors bureaux. Architecte : A. Grumbach. Icade : co-investisseur, co-promoteur, maître d'œuvre d'exécution, assistant à maître d'ouvrage HQE®.

- La signature d'un protocole d'accord exclusif avec le ministère de la Justice et des Libertés sur le Millénaire 3 pour une acquisition avec option d'achat par le ministère de l'immeuble qui sera développé par Icade à horizon 2013 pour 34 000 m².

Des arbitrages dans les portefeuilles non stratégiques

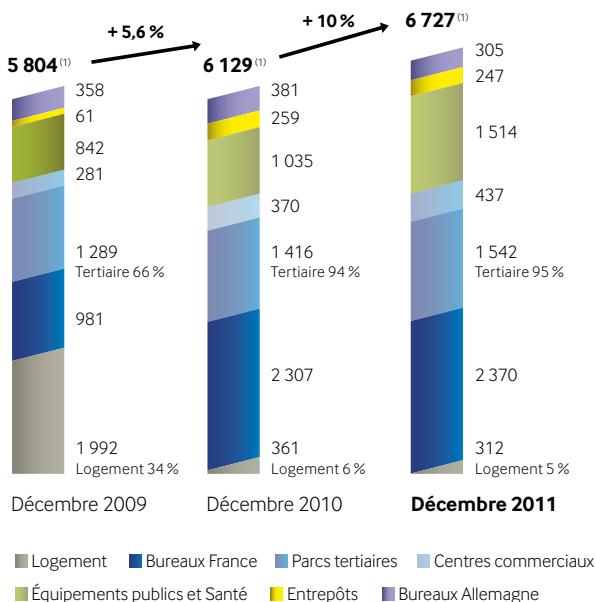
- La finalisation de la cession de l'immeuble de bureaux situé à Munich pour 72,5 millions d'euros.

- La vente de logements et de commerces en pied d'immeubles pour un montant de 61 millions d'euros.
- La vente de 15 commerces d'entrée de ville essentiellement sous enseignes Maisons du Monde et Kiloutou pour un montant de 19 millions d'euros.



La valeur du patrimoine ressort à 6 727 millions d'euros en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2010 et de 2,6 % à périmètre constant. Cette augmentation de valeur témoigne de la très bonne résistance des actifs du pôle Foncière Tertiaire au regard des tendances de marché observées sur le marché en 2011.

Évolution de la valeur du portefeuille (en M€, hors droits)



(1) Immeubles valorisés à leur valeur d'expertise.

Foncière Tertiaire

Après la réussite des opérations menées au cours des années 2010 et 2011, telles que la cession du portefeuille logement, l'acquisition et l'intégration de Compagnie la Lucette, Icade poursuit sa stratégie au travers du projet de rapprochement avec Silic. Cette opération

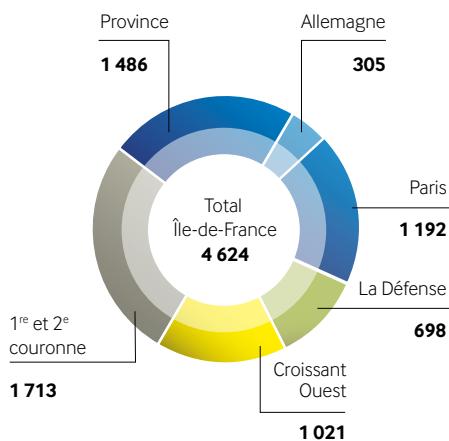
va en effet permettre à Icade de se positionner comme leader du secteur des foncières tertiaires françaises et de renforcer son statut boursier tout en conservant une structure financière solide.

La période 2012-2015 verra, en outre, la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'environ 400 millions d'euros caractérise la volonté d'Icade de s'appuyer sur son savoir-faire de promoteur pour développer des projets générateurs de cash-flow et créateurs de valeur.

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

La politique d'*asset management* dynamique menée ces dernières années permet à Icade d'envisager sereinement l'avenir.

Répartition du patrimoine tertiaire par secteur géographique en 2011 (en M€)



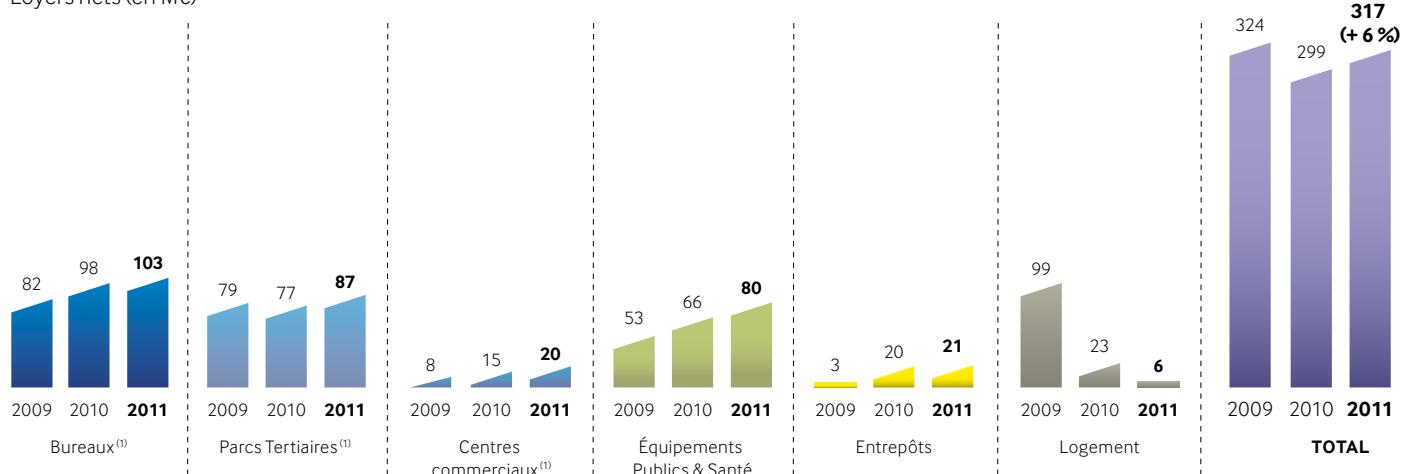
Principales caractéristiques du patrimoine au 31/12/2011

	Valeur du patrimoine HD ⁽¹⁾ (M€)	Surfaces louables (m ²)	Taux d'occupation financier (%)	Loyers IFRS annualisés (M€)	Durée moyenne ferme des baux (années)	Rendement net (hors droits) (%)
Bureaux France	2 370	287 600	92,2 %	106,9	4,9	6,8 %
Parcs tertiaires	1 542	471 968	93,9 %	96,4	3,6	7,6 %
Centres commerciaux	437	211 295	97,4 %	23,9	5,6	6,1 %
Cliniques et autres équipements publics	1 514 ⁽²⁾	617 186	100,0 %	99,7 ⁽²⁾	10,2	6,8 % ⁽²⁾
Entrepôts	247	598 470	89,8 %	22,0	5,4	10,4 %
Bureaux Allemagne	305	120 397	91,6 %	16,2	6,8	7,5 %
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	6 415	2 306 917	94,7 %	365,2	6,2	7,1 %

(1) Y compris 851 M€ d'actifs non générateurs de loyers (essentiellement des actifs en développement). (2) Dont Icade Santé : valeur du patrimoine : 1 317 M€, loyers IFRS : 85,8 M€, rendement net : 6,8 %.

Données relatives au pôle Foncière

Loyers nets (en M€)



(1) Y compris intra-groupe métier

Principaux investissements en 2011 (en M€)

TOTAL GÉNÉRAL	730 M€	
Dont acquisition d'actifs	407 M€	
13 cliniques	399 M€	11 cliniques louées à Médi-Partenaires, 2 cliniques louées à Vedi
Commerces et centres commerciaux : 3 magasins exploités par Mr Bricolage	8 M€	Loués à Mr Bricolage
Dont valorisation d'actifs		
Tour EQHO (ex Descartes), La Défense	103 M€	Livraison T2 2013
Le Beauvaisis – 028, Paris 19 ^e	17 M€	Livré début 2012
Dont construction et extension d'actifs		
donc :		
Bureaux, Villejuif	55 M€	Pré loués à LCL
Centre commercial Le Millénaire, Aubervilliers	26 M€	Livré en avril 2011
Extensions et restructurations de cliniques	60 M€	Pré loués



Le Millénaire 3, le nouveau développement du Parc du Millénaire

Après les Millénaire 1, 2, 5 et 6, Icade va développer un nouveau bâtiment sur son parc. Ce site, destiné à accueillir une partie des effectifs du ministère de la Justice et des Libertés en 2015, développe 34 000 m² de bureaux sur 7 étages. Un projet exemplaire qui vise les certifications HQE® et BREEAM® Excellent, le label BBC (RT 2005 - 50 %), et satisfait aux ambitions du Plan Climat de la Ville de Paris. Le rez-de-chaussée rassemble tous les services de l'immeuble : hall d'accueil, restaurant, cafétéria, conciergerie et auditorium de 200 places, tous regroupés autour d'un atrium protégé par une verrière, véritable cœur de ville de l'immeuble. Architecte : KPF.



**Îlot E,
26 000 m² de bureaux neufs au sein du Parc des Portes de Paris**

L'immeuble, situé en bordure de la place Proudhon-Gardinoux, au pied de la future station de métro de la ligne 12, est un projet pilote pour lequel Icade a imaginé une enveloppe bio-climatique. Ce projet vise la certification HQE®, BREEAM® Excellent et la labellisation BBC. Architectes: Fassio-Viaud.

► Pôle Bureaux

Le portefeuille de bureaux en France, 288 000 m², principalement situé à Paris, accueille des locataires de renom: PricewaterhouseCoopers à Neuilly-sur-Seine dans l'immeuble Crystal Park, la banque LCL dans les immeubles de bureaux du programme « Metropolitan » à Villejuif, Heineken au sein de l'immeuble de bureaux H2O à Rueil-Malmaison. En Allemagne, Icade exploite un portefeuille de bureaux d'une surface de 120 400 m².

En 2011, Icade a concentré ses investissements de bureaux sur des programmes développés en interne, comme le siège social de LCL à Villejuif (Metropolitan) ou la rénovation de la tour EQHO. Jusqu'à sa livraison au premier semestre 2013, cette tour de 79 214 m² verra sa façade intérieure et extérieure, ses plateaux de bureaux et ses équipements techniques entièrement rénovés par les équipes promotion d'Icade.

Retrouvez ce sujet en pages 26-27

Valeur d'expertise: 2 675 M€.

Parcs tertiaires

Icade possède et développe des parcs tertiaires au nord de Paris, de plus de 80 hectares dont 472 000 m² louables au 31 décembre 2011, porteurs de développements futurs importants. Icade y a créé un concept de « campus d'entreprises », alliant diversité, mixité et services dans une volonté de développement durable.

Retrouvez ce sujet en pages 23 à 25

Par ailleurs, le rapprochement en cours entre Icade et Silic donnera naissance à la première foncière de parcs tertiaires et de bureaux en France avec un patrimoine de plus de 9 milliards d'euros.

Retrouvez ce sujet en page 23

Valeur d'expertise : 1 542 M€

Centres commerciaux

Icade développe et possède des centres commerciaux, tels que le centre commercial Le Millénaire – inauguré en avril 2011 – à Aubervilliers et le centre commercial Odysseum à Montpellier.

Valeur d'expertise: 437 M€

Équipements publics et Santé

Ce portefeuille, en fort développement, est composé notamment de 45 cliniques. Il permet à Icade de bénéficier de baux longs non soumis aux cycles immobiliers, et de cash-flows immédiats indexés sur une longue période. Les principaux locataires sont Générale de Santé, Médi-Partenaires, le groupe Vidici, le groupe Harpin, 3H et C2S.

Grâce à son ancrage géographique historique en province, et son expertise en ingénierie hospitalière, Icade est bien positionnée pour bénéficier du développement important des établissements privés de santé en France comme en atteste l'acquisition en 2011 de onze cliniques auprès du groupe Médi-Partenaires.

Retrouvez ce sujet en pages 30-31

Afin de capitaliser sur sa connaissance du secteur et sur son savoir-faire en matière de gestion d'actifs immobiliers de santé, Icade mène à bien l'ouverture du capital d'Icade Santé à des investisseurs tiers de premier ordre. Ces investisseurs, en participant à des augmentations de capital à venir, accompagneront le développement futur d'Icade Santé, dont Icade conservera le contrôle.

Valeur d'expertise: 1 514 M€

Entrepôts

Icade possède un portefeuille d'entrepôts comprenant notamment 12 entrepôts, représentant 431 000 m² loués intégralement au groupe Casino. La majorité de ces baux ont été renégociés en 2009 afin de sécuriser les loyers pour une durée moyenne de 7 ans.

Valeur d'expertise: 247 M€

Pôle Foncière Logement

Icade a cédé en 2009 et 2010 une grande partie de son patrimoine de logements à un consortium d'organismes sociaux, soit près de 30 000 logements. En 2011, Icade a poursuivi le processus de cession des logements par la vente en bloc de 264 logements situés à Sarcelles pour 12 millions d'euros. Par ailleurs, des commerces en pied d'immeubles, situés essentiellement à Épinay-sur-Seine, Bagneux, Sarcelles et Créteil, ont été cédés pour 32,8 millions d'euros.

Portefeuille de logements: estimé à 312 M€

pour 1 851 838 m² et 6 millions d'euros de loyers nets.

PROMOTION une activité soutenue

En 2011, l'activité Promotion d'Icade a connu un rythme soutenu :

- grâce à la hausse de 9 % du backlog du pôle Promotion Logement (884 millions d'euros) par rapport au 31 décembre 2010 dans un marché affichant une nette baisse des réservations;
- grâce au doublement du backlog du pôle Promotion Tertiaire (bureaux, 486 millions d'euros) par rapport au 31 décembre 2010 avec des opérations majeures engagées ou gagnées: Macdonald (Paris), Ambre (Lyon) et Prélude (Bordeaux), Pushed Slab (Rungis)...

Chiffre d'affaires: 1 106 M€

Promotion Logement

L'année 2011 a été à nouveau marquée, pour la Promotion Logement, par un niveau d'activité historique après celui de 2010. Forte des dispositifs Scellier, du doublement du prêt

Pyramides d'argent

En 2011, Icade Promotion a remporté 10 pyramides - 9 d'argent et 1 de vermeil. Ce concours, organisé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), est destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes immobiliers.



Lumine & Sens. Bordeaux (33). Icade : promoteur. Architecte : Flint.

à taux zéro, de la TVA à 5,5 %, la Promotion Logement a enregistré un chiffre d'affaires de 741 millions d'euros en hausse de 12 % par rapport au 31 décembre 2010.

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir représente 8 135 lots pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1 636 millions d'euros. Résultant d'une politique prudente d'engagement foncier, la production en développement représente jusqu'à deux ans d'activité. Elle comprend notamment 20 projets (1 000 lots) sous le label « village d'or », des ensembles immobiliers conçus pour les seniors, destinés aux investisseurs dans le cadre des dispositifs de défiscalisation.

Backlog: 884 M€ (+ 9 %)

Prix moyen de vente au m²: 3 261 €

**Nombre de réservations:
4 909 appartements et lots**

Promotion Tertiaire, Équipements publics et Santé

Le chiffre d'affaires de la Promotion Tertiaire, Équipements publics et Santé a atteint 373 millions d'euros au 31 décembre 2011, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2010, reflétant la diminution de la Promotion Tertiaire et de la Promotion Équipements publics et Santé dans un contexte de marché difficile.

Promotion Tertiaire

Tenant compte du ralentissement du marché, l'activité Bureaux a reporté le lancement de certaines opérations de façon à limiter l'exposition aux opérations en blanc et remporté de très belles opérations immobilières sécurisées, toutes labellisées au plus haut niveau de standard des normes environnementales:

- vente en état futur d'achèvement à Banque Populaire Rives de Paris de l'immeuble de bureaux Pushed Slab (18 900 m²), situé dans

► le futur éco-quartier de la Zac de la Gare de Rungis, Paris 13^e. Les travaux démarreront en mars 2012, pour une livraison fin février 2014;

Retrouvez ce sujet en page 35

- signature d'un bail de neuf ans fixe avec Egis pour 30 100 m² de surface de bureaux (en co-promotion), soit la totalité de l'immeuble START à Saint-Quentin-en-Yvelines (78), pour y installer son nouveau siège en juin 2013;
- vente en état futur d'achèvement (en co-promotion) de l'immeuble AMBRE (12 320 m²) à Lyon à Suravenir, compagnie d'assurance-vie du groupe Crédit Mutuel Arkéa. Le chantier débutera courant de l'été 2011 et la livraison est programmée à l'été 2013;
- vente en état futur d'achèvement (en co-promotion) de l'immeuble OPALE (12 837 m²) à Foncière Investissement, autre filiale à Lyon du groupe Crédit Mutuel Arkéa. La livraison est prévue au premier trimestre 2014;

Retrouvez ce sujet en page 33

- signature avec la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) d'une promesse en VEFA pour un immeuble de 15 000 m² de bureaux situé au sein de l'importante opération de reconversion de l'ancien entrepôt du Boulevard Macdonald.

Backlog: 486 M€ (+ 115 %)

Portefeuille de projets en cours de développement: 221 300 m²

Portefeuille de projets en cours de montage: 445 700 m²

Promotion Équipements publics et Santé

Icade est un des leaders dans le domaine des partenariats public-privé (PPP), la construction d'établissements administratifs ou publics (enseignement, espaces culturels, commissariats) ou de santé (hôpitaux, cliniques privées, EHPAD) grâce à une forte implantation locale.

Portefeuille de projets en cours de réalisation: 210 900 m²

Portefeuille de projets en cours de montage: 146 000 m²

Ingénierie

Au travers de son activité d'ingénierie, Icade assure des fonctions de maîtrise d'œuvre générale, de bureau d'études tous corps d'état, d'expertise et d'assistance technique pour tous types de projets : établissements de santé, bureaux, immobilier commercial, logements, public ou privé.

Aménagement urbain

Dans le domaine de l'aménagement urbain, Icade met, au service des villes et des grands comptes souhaitant valoriser leur patrimoine foncier, une expertise complète. Les interventions portent sur toutes les phases des projets, de l'amont jusqu'à l'aboutissement des opérations.

Pôle culturel Grammont. Rouen (76). Architecte : Rudy Ricciotti.



SERVICES un large éventail de solutions

Au second semestre 2011, Icade a cédé son activité de gestion et de détention de résidences étudiantes en Espagne.

Chiffre d'affaires: 110 M€



Tour First. Courbevoie (92).
Icade : *property manager*. Architectes : Kohn Pedersen Fox associates associé au cabinet français SRA.

Property Management

Au travers de son activité de *property management*, Icade assure la gestion opérationnelle du patrimoine immobilier de ses clients.

Syndic d'immeubles tertiaires : Icade prend en charge toutes les problématiques techniques, financières et environnementales du patrimoine de ses clients.

Gérance : Icade optimise la gestion locative, technique, financière, administrative, juridique et comptable du patrimoine de ses clients, et ce sur l'ensemble du territoire national.

Résidences services

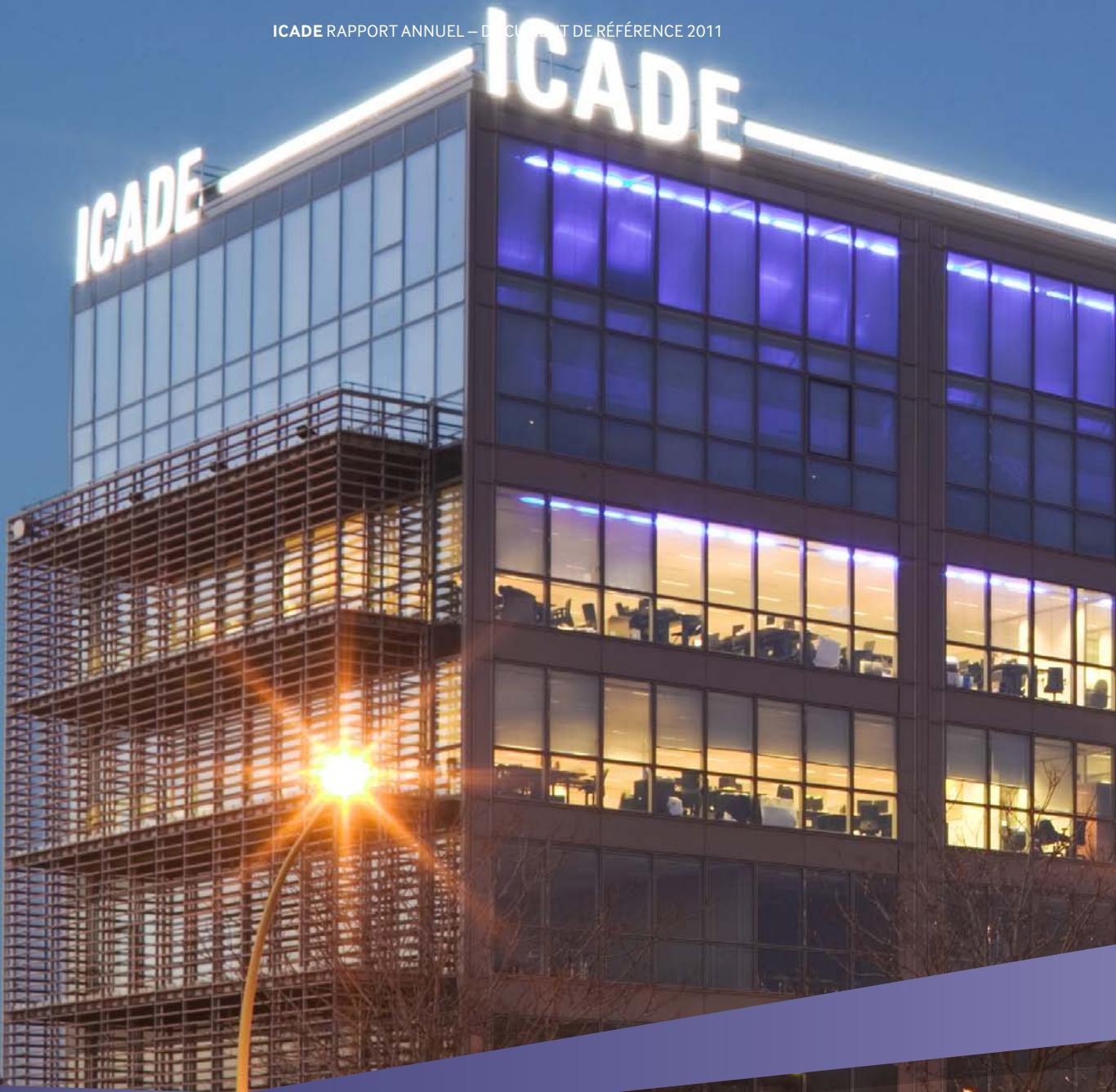
Par son activité de résidences services, Icade gère, exploite et commercialise des résidences avec services pour étudiants et personnel en mobilité. Icade met à la disposition des étudiants un parc de résidences situées dans les grandes villes universitaires françaises. Avec près de 7 953 lots, Icade est l'un des leaders de ce marché en France.

Dans le cadre de la rationalisation de ses activités, Icade a cédé cette activité à Nexité début 2012.

Conseils et expertises

La diversité des expériences et la formation pluridisciplinaire des équipes d'Icade accompagnent les acteurs immobiliers de la réflexion stratégique à la mise en œuvre opérationnelle des solutions retenues. En 2011, Icade a étendu son offre de services en incorporant l'*asset management* pour compte de tiers.

Icade optimise l'organisation des actifs et des contrats sous-traités pour le compte de ses clients propriétaires, investisseurs et utilisateurs.



**Nous donnons vie à la ville
grâce à nos compétences intégrées
de foncière-développeur**



Millénaire 1 et 2. Paris (75). Icade : investisseur et promoteur. Architecte : Arte Charpentier et associés.

- 26** Investir pour la ville durable
- 38** Produire des solutions pour améliorer les cadres de vie
- 44** Réaliser de grands projets
- 52** Proposer des services à haute valeur ajoutée

Investir pour la ville durable

Parce que la réponse aux grands enjeux de demain se prépare dès aujourd’hui,

Icade s’engage aux côtés de l’ensemble des parties prenantes du développement du Grand Paris pour une ville durable + connectée, + économe, + solidaire.

Le fabuleux destin des Parcs des Portes de Paris

Un territoire symbole de la ville durable



Parc du Pont de Flandre. Paris (75).

Le patrimoine de réserves foncières d'Icade est constitué de 4 parcs tertiaires, le Parc du Pont de Flandre, le Parc du Millénaire, le Parc des Portes de Paris et le Parc du Mauvin. Ce territoire lui permet de mettre en action sa stratégie de foncière-développeur: valoriser et développer ses réserves à dominante tertiaire au rythme de la demande immobilière.

Icade et Silic

Fin 2011, Icade et la Caisse des Dépôts se sont engagées dans un processus de rapprochement avec la foncière tertiaire Silic, qui sera finalisé courant 2012.

Il donnera naissance à la première foncière de parcs tertiaires et de bureaux du Grand Paris, grâce une complémentarité géographique, de métiers, de potentiel de développement exceptionnel entre Icade et Silic. Au service d'un même projet industriel, le nouvel ensemble poursuivra sa stratégie qui consiste à valoriser, au rythme du marché, les réserves foncières détenues.

Le Parc du Millénaire

La métamorphose des anciens Entrepôts et Magasins Généraux de Paris reflète la volonté d'Icade de revitaliser sur le long terme un existant industriel en perte de vitesse et, plus largement, d'accompagner le nouveau souffle du nord-est parisien impulsé par les futurs développements du Grand Paris.

Avec près de 200 000 m² construits, livrés et loués sur une période de 7 années, Icade a su attirer sur ses parcs de très grandes entreprises utilisatrices, telles que Pierre & Vacances, Alain Afflelou, Club Med, Quick, l'Agence Régionale de Santé ou Nokia.

L'installation de ces locataires a contribué à créer de la valeur pour le nord-est parisien en termes d'attractivité et d'image, et un véritable cœur de ville économique entre Paris et Aubervilliers, sur la zone de Plaine-Commune. ▶

Paris-Aubervilliers, le nouveau cluster de la création

La nature particulière des bâtiments a, depuis quelques années, attiré de nombreuses sociétés de création et de production pour y installer leurs studios et ateliers. Une concentration de talents que l'on qualifie aujourd'hui de nouveau cluster de la création, qui sera bientôt complétée par le premier campus en sciences sociales européen : le campus Condorcet.

Un levier social et sociétal

Favoriser l'emploi local

Pendant la construction du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers, Icade a soutenu l'emploi local en signant une convention avec la communauté d'agglomération Plaine-Commune et la Ville de Paris. Ainsi, plus de 200 personnes, dont une majorité de jeunes issus des quartiers voisins, ont obtenu un emploi en réinsertion lors du chantier.

Mixité à tous les étages

La vision d'Icade s'incarne particulièrement dans les programmes mixtes qu'elle développe.

Une ville où bureaux, logements et commerces se côtoient, favorisant l'échange culturel et social. La reconversion de l'entrepôt Macdonald représente, à partir d'une structure préexistante de 630 mètres de long, un programme diversifié de 165 000 m² de logements BBC, bureaux, commerces, activités et équipements emblématiques de la reconquête urbaine.

Une certaine idée de la ville durable

La ville durable doit limiter son impact sur l'environnement, diminuer sa consommation d'énergie et ses émissions carbone, tout en garantissant une qualité de confort à des habitants de plus en plus exigeants. Dans cette logique, Icade a enclenché la mutation de son territoire en quartier durable, en cours de certification environnementale ISO 14 001. Cette volonté d'exemplarité se traduit par des immeubles démonstrateurs, tous certifiés HQE® depuis 2005. Icade a été pilote sur la certification HQE® Exploitation qui garantit un suivi des performances HQE® lors de la vie du bâtiment. Tous les immeubles à venir seront BBC.

Ministère de la Justice / Millénaire 3

Le jeudi 22 décembre 2011, Icade a signé un protocole d'accord exclusif avec le ministère de la Justice et des Libertés portant sur l'acquisition par le ministère de l'immeuble du Millénaire 3 qui sera développé par Icade sur le Parc du Millénaire. Ainsi, à horizon 2015, le ministère de la Justice et des Libertés déménagera partiellement de la Place Vendôme, pour regrouper sur cet immeuble de 34 000 m² quelque 1 600 personnels d'administration centrale, actuellement disséminés sur plusieurs sites parisiens en location.

Centre commercial Le Millénaire, Aubervilliers (93).

59 776 m² centre commercial hors bureaux. Architecte : A. Grumbach.

Icade : co-investisseur, co-promoteur, maître d'œuvre d'exécution, assistant à maître d'ouvrage HQE®.





Centre commercial Le Millénaire.
Aubervilliers (93).

Transports doux

Avec l'extension du tramway T3, le nouveau terminus du métro 12 et la future gare de RER E, le développement des transports est un enjeu majeur pour la zone Paris Nord-Est. L'objectif d'Icade : offrir la plus large gamme de transports possible pour ses collaborateurs et locataires, en privilégiant des transports collectifs et respectueux de l'environnement comme les navettes fluviales 100 % électriques et les Vélib'.

Le centre commercial Le Millénaire

Le centre commercial Le Millénaire possède la double certification HQE® Commerce et BREEAM® niveau Very Good, pour laquelle il a été pilote. Pour protéger la biodiversité, les sols ont été dépollués, 70 arbres plantés et plus de 240 000 abeilles installées sur le toit. D'autres projets de biodiversité sont à l'étude comme, par exemple, une réserve biologique pour les oiseaux.

324 916 m²

Bâtiments certifiés HQE® réalisés
et à venir

Veolia Environnement a choisi Icade

Veolia Environnement a choisi Icade comme partenaire exclusif pour le projet d'implantation de son nouveau siège social sur le Parc du Millénaire. Un bâtiment démonstrateur de l'ordre de 85 000 m², qui sera conforme aux meilleurs standards du développement durable, et vise d'ores et déjà l'obtention de certifications internationales: HQE®, BREEAM®, LEED® et DGNB. À horizon 2015, ce sont près de 4000 nouveaux salariés qui devraient s'installer sur le quartier du Millénaire.



COMPRENDRE

Quelle est l'importance de l'usage dans la performance environnementale du bâtiment ?

La performance environnementale d'un bâtiment (HQE® et BBC par exemple) dépasse aujourd'hui sa phase de conception. L'usage que les locataires et le mainteneur en font est tout aussi primordial. Gestion des températures intérieures, type d'éclairage, usage des équipements électroniques sont des critères qui peuvent faire fortement varier la consommation réelle d'énergie de l'immeuble. De même, la gestion de l'eau et des déchets est fortement liée aux utilisateurs. Icade prend en compte ces aspects d'exploitation et d'usage dans sa démarche de développement durable et accompagne ses locataires vers une maîtrise des consommations d'énergie et de fluides. Icade a engagé la certification HQE® Exploitation de ses bureaux, en contribuant à la mise au point du référentiel et en obtenant cette certification pour deux de ses immeubles (le bâtiment 270 et son siège, le Millénaire 1). Elle a mis en place les annexes environnementales (bail vert) qui visent à améliorer la performance énergétique globale d'un immeuble par un dialogue entre propriétaire et locataire.

Icade améliore en permanence la qualité environnementale de ses immeubles, neufs ou existants. Elle exploite, en 2011, plus de 200 000 m² de bureaux certifiés Haute qualité environnementale (HQE®) ou équivalent (BREEAM®, LEED®), soit 30 000 m² de plus qu'en 2010 (+ 16 % sur un an).

La rénovation à haute qualité environnementale

Icade se positionne en leader de la rénovation d'immeubles de bureaux à haute qualité environnementale. Un savoir-faire reconnu et des compétences intégrées qui illustrent une vision à long terme de la ville durable, et une exigence de tous les instants pour répondre aux grands enjeux urbains de demain.

La Tour EQHO en chiffres

78 859 m² de surface utile

42 niveaux

140 m de hauteur

+ de 5 000 postes de travail

Livraison mi-2013

C'est au cœur du premier quartier d'affaires européen de La Défense qu'Icade s'est engagée dans son plus beau défi d'entreprise : la rénovation totale de l'immeuble de bureaux EQHO, autrefois Tour Descartes, qui fut le siège social d'IBM pendant 20 ans (immeuble conçu à l'origine par les architectes Fernando Urquijo, Giorgio Macola).

Son objectif : redonner à cet immeuble emblématique du skyline de la Défense ses lettres de noblesse, en offrant aux futurs utilisateurs les prestations d'un immeuble tertiaire neuf, aux meilleures normes du marché.

Icade invente le premier campus vertical

Icade a regroupé autour d'un même projet toutes ses compétences intégrées de foncière, de promoteur et d'expert en ingénierie pour imaginer une nouvelle définition du bureau de demain, et instaurer une nouvelle référence en matière de rénovation d'immeubles de grande hauteur.

Son originalité : appliquer en mode vertical tous les avantages d'un campus, véritable ville

dans la ville, dans laquelle la communication est facilitée, l'environnement éco-durable, et les services, multiples, variés et répartis sur l'ensemble des étages.

La renaissance d'EQHO se traduit par des choix architecturaux ambitieux, impulsés par le cabinet d'architecture Hubert & Roy, fondés sur l'ouverture de l'immeuble à la lumière dans tous ses éclats, l'ouverture sur la ville, l'ouverture sur des jardins, en restructurant profondément les espaces de travail pour qu'ils offrent 95 % des surfaces en premier jour.

Fleuron du développement durable, l'immeuble vise la double certification HQE® Rénovation et BREEAM® Very Good, et la certification HQE® en phase Exploitation, et du point de vue énergétique, l'anticipation de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 avec, à terme, 40 % de réduction de la consommation d'énergie primaire globale. Par ailleurs, la labellisation BBC Rénovation est en cours.

Pour préparer les décisions sur les prochaines rénovations, Icade a engagé une cartographie énergétique de son patrimoine en 2011, dont les résultats seront connus en 2012.

Tour EQHO. Courbevoie La Défense (92). Icade : investisseur et promoteur. Architectes : Hubert & Roy.





COMPRENDRE

Pourquoi rénover le patrimoine existant ?

En France, la grande majorité des bâtiments ont été construits à des époques où les préoccupations d'économie d'énergie et de performances environnementales étaient inexistantes. Les immeubles neufs ne renouvelant que 1 % du parc par an, la rénovation de ce patrimoine, en particulier sur le plan énergétique, est une priorité, afin de limiter les impacts en gaz à effet de serre. La consommation moyenne du parc existant tertiaire est de 400 kWh ep/m²/an (Source : Ademe).

“Aujourd’hui, il n’est plus imaginable pour un développeur de concevoir un immeuble de bureaux qui ne soit pas BBC”

ENTRETIEN AVEC **NICOLAS NECTOUX**, RESPONSABLE DES PROJETS DE LA TOUR EQHO ET DU BEAUVAISIS



Quelles sont les clés d'une rénovation réussie ?

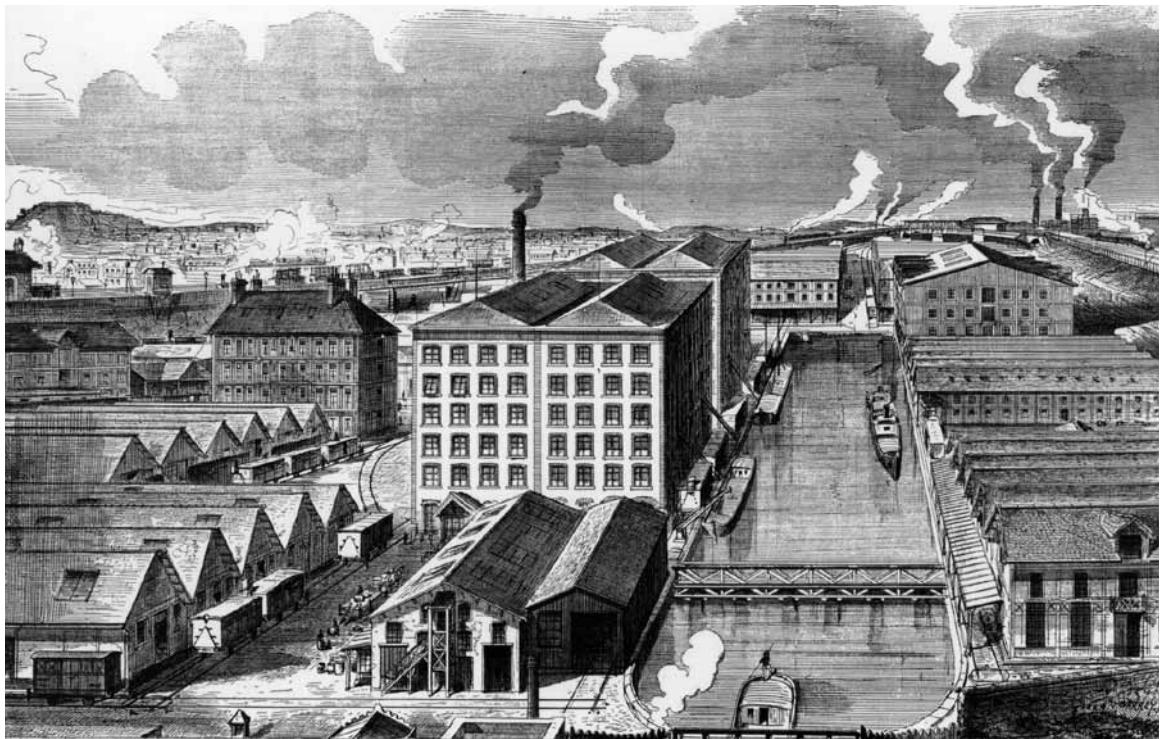
N. N. : C'est savoir s'entourer des compétences spécifiques à chaque problématique, et les challenger tout au long de l'opération pour tenir les objectifs du projet, en particulier sur des projets comme celui de la Tour EQHO, qui doit tenir tous les protagonistes en haleine jusqu'en 2013.

C'est réussir à marier l'ingénierie et l'expertise à la créativité. La capacité de projection et l'audace dans nos choix architecturaux nous permettent de nous appuyer sur les hypothèses conservées de l'immeuble existant pour les transformer en atout.

Quelle est l'importance de la labellisation BBC dans vos projets de rénovation ?

N. N. : Au-delà du label, il y a l'ambition de plus en plus importante de réaliser des réductions de consommations énergétiques des immeubles. La valeur ajoutée d'Icade, c'est que nous voyons au-delà de la norme, et mettons à disposition de nos clients sur tous nos projets, en cours et futurs, l'ensemble des outils de suivi et de gestion de leurs consommations énergétiques leur permettant de mieux les maîtriser. C'est une démarche qui ne s'arrête pas à la signature du bail, et cela change tout.

Parc du Pont de Flandre (photo et gravure datant de 1860).





Le Beauvaisis : un projet démonstrateur

Icade a achevé en 2011 la restructuration complète de l'immeuble de bureaux Le Beauvaisis 028 situé en plein cœur d'un campus d'entreprises d'environ 80 000 m² bâti sur un parc arboré de 5 hectares, abritant de prestigieux sièges sociaux (Club Med, Groupe Pierre & Vacances...) et administrations publiques.

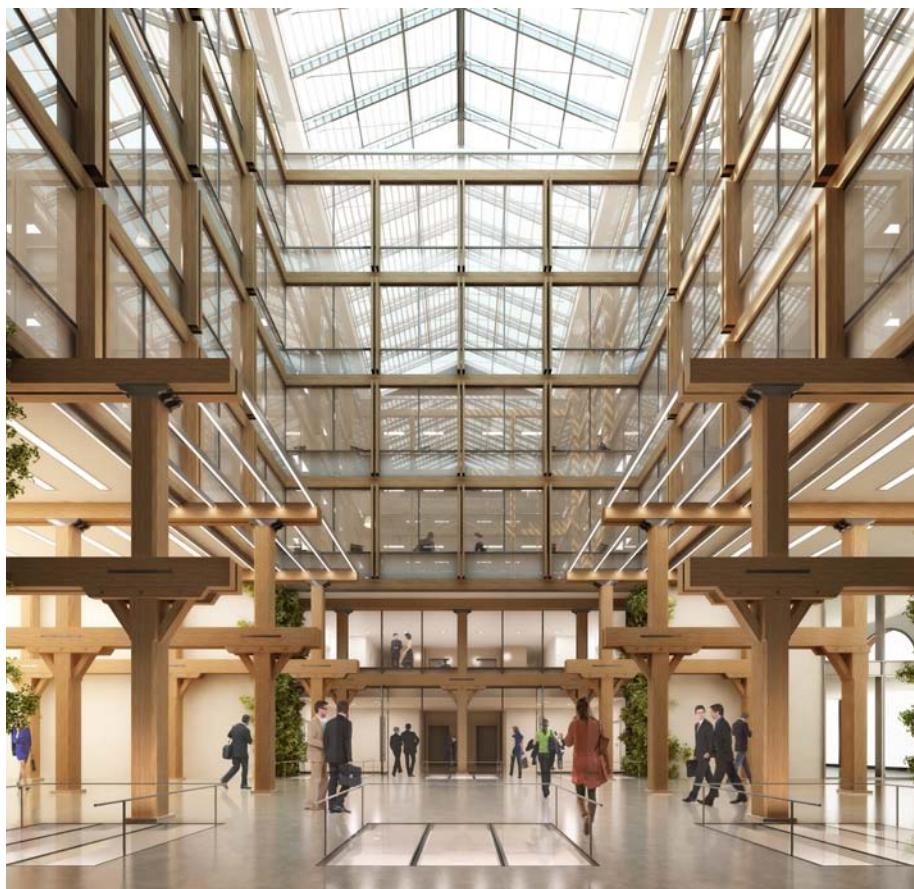
Un peu d'histoire

Au 19^e siècle, la fonction originelle de l'immeuble était de servir de hangar de stockage pour les sacs de sucre acheminés par péniche sur le canal Saint-Denis. Après sa transformation en immeuble de bureaux dans les années 80, de prestigieux occupants s'y sont succédé, tels que le musée Yves Saint-Laurent ou les Cristalleries d'Arques.

L'enjeu

Rendre hommage au passé industriel du bâtiment en conservant ses façades historiques, et lui donner les caractéristiques intérieures d'un immeuble neuf, aux normes de développement durable les plus performantes du marché.

L'ensemble de 12 000 m² de bureaux sur 7 niveaux, livré le 6 janvier 2012, est certifié HQE®. C'est également le premier immeuble parisien à avoir reçu, mi-janvier 2012, le label BBC Rénovation (bâtiment basse consommation) pour une opération de restructuration avec une performance énergétique proche du BBC neuf.



En haut :
Le Beauvaisis 028.
Architecte : CALQ.
Livraison janvier 2012.

En bas :
Atrium du Beauvaisis 028.



Clinique de la Roseraie. Soissons (02).
Icade : investisseur.



Clinique St-Charles. La Roche-sur-Yon (85).
Icade : investisseur.

1^{er} partenaire immobilier de santé, nous accompagnons nos clients tout au long de leurs projets

Via sa filiale Icade santé, Icade réalise depuis plus de 4 ans des investissements durables dans les murs de cliniques, qui l'ont propulsée première foncière dans le secteur de la santé avec plus de 1,3 milliard d'euros, 45 établissements et 7 656 lits.

Une politique d'investissement à long terme

Icade s'est attachée à nouer des partenariats avec les exploitants d'établissements de santé pour les accompagner dans leur développement sur l'ensemble du territoire national.

Le marché de l'immobilier de santé se distingue du marché de l'immobilier tertiaire classique comme un marché avec des taux de rendement stables triple nets, dans un secteur réglementé et protégé par des autorisations sanitaires contingentes. Les baux sont conclus sur des durées fermes de 12 ans.

Le secteur de l'hospitalisation privée bénéficie d'une dynamique des fondamentaux, d'une demande solide et du soutien de l'assurance maladie assurant la pérennité des établissements bien équipés.

Icade a adopté une politique d'investissement sélective en se concentrant sur des établissements MCO (Médecine, Chirurgie et Obstétrique), SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) et psychiatrique offrant des rendements attractifs, en portant une attention particulière aux territoires de santé et aux risques de contrepartie de ces établissements. Icade a capitalisé une relation forte avec 6 partenaires exploitants : les groupes Générale de Santé, VEDICI, Médi-Partenaires, 3H, C2S et HARPIN, permettant une diversification des risques.

Les 45 établissements de santé privés d'Icade appliquent le tri sélectif des déchets hospitaliers et certains intègrent une démarche environnementale dans leur exploitation et leurs travaux, notamment en ce qui concerne la maîtrise des consommations d'énergie.

“L'externalisation de l'immobilier représente un passage obligé pour le développement de l'offre de soins des établissements privés”

ENTRETIEN AVEC **FRANÇOISE DELETTRE**,
DIRECTEUR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SANTÉ D'ICADE



Quels sont les grands enjeux immobiliers pour les professionnels de santé ?

F.D.: La croissance continue des dépenses de santé rend nécessaires la restructuration et l'efficience des soins. Les établissements de santé privés se regroupent.

Cela nécessite des investissements importants faisant appel à des capitaux extérieurs (fonds et foncières). L'externalisation de l'immobilier représente un passage obligé pour le développement de l'offre de soins des établissements privés.

Comment Icade y répond-elle ?

F.D.: Une équipe dédiée, reconnue dans le secteur de la santé, assure un suivi rapproché des actifs et des exploitants et dispose d'un potentiel d'investissement facilité par la taille et la place de leader d'Icade Santé.

Enfin, début 2012, Icade a obtenu un engagement ferme d'investisseurs institutionnels français d'investir 250 millions d'euros dans Icade Santé au cours du premier trimestre 2012, via une augmentation de capital réservée, devant ainsi permettre la poursuite du développement de cette activité.

SSR Le Bourget. Le Bourget (93). Icade : investisseur.



Nos réalisations pour une ville durable

Avec 27 agences et 1 800 experts de l’immobilier répartis sur tout le territoire français, Icade développe et investit dans plusieurs grands projets urbains structurants pour donner vie à la ville qui travaille, la ville qui habite, la ville qui soigne, la ville qui échange, la ville qui étudie, la ville qui bouge...



Ambre & Opale, développement durable et performance architecturale

Lancée en 2011, la construction de ce programme de près de 25 000 m² de bureaux s'inscrit dans le réaménagement du site industriel de Nexans, l'ancien Câbles de Lyon, et du développement de la future Zac des Girondins à Gerland, dans le 7^e arrondissement de Lyon. Une opération conçue par le cabinet d'architectes Audart Favaro pour Ambre et Marc Mimram pour Opale, qui bénéficiera de la certification HQE® et du label BBC.

La livraison est programmée à l'été 2013. Les deux immeubles ont fait, fin 2011, l'objet d'une vente en état futur d'achèvement.



Prélude, au cœur du futur quartier Euratlantique

Cet immeuble de bureaux neufs HQE® labellisé bâtiment basse consommation (BBC) de 9 347 m² en R+7 avec 55 places de parking a été imaginé par le cabinet d'Architecture Chaix & Morel. Idéalement situé à 100 m de la gare TGV Bordeaux-Saint-Jean, il a fait l'objet, le 24 mai 2011, d'une vente en état futur d'achèvement. Livraison : 1^{er} trimestre 2013.

En haut :
Opale. Lyon (69).
12 837 m². Icade : promoteur.
Architecte : Marc Mimram.

En bas :
Le Prélude. Bordeaux (33).
9 347 m². Icade : promoteur.
Architecte : Chaix & Morel.

Urbagreen. Joinville (94). Icade : promoteur.



Urbagreen, un immeuble nouvelle génération à Joinville

À proximité des commerces, des services du centre-ville, ce projet développe 18 950 m² de bureaux, labellisés BBC et certifiés BREEAM® International 2009 niveau Excellent. En lisière du Bois de Vincennes, au pied du RER A, le bâtiment de 7 étages a été imaginé par l'architecte Jean-Paul Viguier, pour une livraison prévisionnelle en décembre 2013. Il a fait l'objet, le 20 janvier 2012, d'une vente en état futur d'achèvement.

Pushed Slab. Paris (75). Icade: promoteur.



Pushed Slab, joli coup de pouce au développement de la Zac de Rungis

Ce projet, situé à l'intersection du boulevard Kellermann et de la rue Brillat Savarin, constitue le lot A de la Zac de la gare de Rungis dans le 13^e arrondissement de Paris. L'immeuble, d'une surface de 18 900 m² à usage de bureaux sur 8 niveaux en superstructure avec un niveau de sous-sol, est un projet tertiaire de référence pour la Ville de Paris. Il sera certifié HQE® et labellisé BBC-Effinergie, et répondra aux exigences du Plan Climat de la Ville de Paris. Imaginé par l'architecte Winy Maas du cabinet néerlandais MVRDV, il est conçu comme une fenêtre ouverte entre Paris et sa périphérie. L'immeuble a fait l'objet d'une vente en état futur d'achèvement au mois de décembre 2011.

La Zac du Plessis-Botanique. La Riche (37). Icade : aménageur.



La Zac du Plessis-Botanique de la Riche, un partenariat Ville-Aménageur sur le long terme (2008-2020)

Limitrophe de Tours, la Zac du Plessis-Botanique s'étend sur 3 secteurs, à la fois maraîchers et pavillonnaires. La Ville de La Riche a désigné Icade comme aménageur et le cabinet d'urbanistes Treuttel-Garcias-Treuttel pour ce site qui accueillera plus de 1 000 nouveaux logements, et la construction d'un groupe scolaire de 6 classes. Plus généralement, le projet du Plessis-Botanique contribuera à l'amélioration de la cohérence urbaine du territoire de La Riche dans son ensemble. Ce projet a figuré en 2011 parmi les 18 opérations tests pour l'élaboration de la certification HQE® Aménagement. Un premier lot de 46 logements BBC a été lancé fin 2011.

La Presqu'île André Malraux. Strasbourg (67). Icade : maître d'ouvrage. Architectes : Heintz et Kehr.



La Presqu'île André Malraux à Strasbourg

Icade et la SERS réalisent un programme complexe, imaginé par le cabinet d'architecture Heintz et Kehr, accueillant des restaurants et bars en rez-de-chaussée, des start-up, deux écoles, un pôle culturel et artistique porté par la Ville et 45 logements BBC sur 3 étages. Il s'agira également, dans ce contexte, d'intégrer pleinement la transformation de l'ancien silo en cité universitaire internationale et la construction du siège de l'Institut National des Études Territoriales.

2010 : Signature du protocole d'accord entre la SERS et Icade pour les opérations sur les lots 2 (Entrepôt SEEGMULLER), 3 (secteur Winston-Churchill) et 4 (place Jeanne-Helbling entre le centre commercial Rivétoile et le cinéma). **2011 :** Lancement de la commercialisation.

2016 : Livraison totale.

Produire des solutions pour améliorer les cadres de vie

Écouter, analyser et comprendre les besoins spécifiques

Mixité sociale, respect de l'existant, cohérence de l'ensemble, autant de défis au cœur de l'activité de promotion d'Icade.

Contexte et enjeux

Je, tu, il... nous donnons vie à la ville



Résidence Plein Soleil. Cesson-Sévigné (35).
Icade : promoteur. Architecte : ALTA Architectes.

Icade est un acteur majeur de la promotion de logements collectifs et contribue activement à l'aménagement et au développement du tissu résidentiel des villes et des territoires.

Son offre commerciale de logements intègre l'enjeu immobilier de la mixité urbaine : créer une dynamique intergénérationnelle, culturelle et sociale, en créant des solutions personnalisées qui garantissent le bien-être de chacun, et la cohérence de l'ensemble.

Icade développe des programmes de logements sur mesure, idéalement situés, à proximité des centre-villes, et toujours bien desservis par les transports en commun. L'ensemble des services disponibles au sein du quartier dans lesquels ses projets s'insèrent permettent à leurs habitants d'y vivre durablement.

3 403

À fin 2011, Icade a déjà livré ou mis en chantier plus de 3 400 logements BBC en anticipant l'obligation réglementaire d'atteindre une performance équivalente en 2013.

Solutions immobilières personnalisées, conseils aux particuliers

Que ce soit dans le cadre d'une acquisition de résidence principale ou d'un investissement locatif défiscalisant, Icade accompagne ses clients dans la définition et la recherche de leur logement, et dans le processus de financement de leur futur bien. En effet, les emplacements des programmes de logements sont ciblés près des zones ANRU pour permettre aux primo-accédants de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 %.

► Des logements durables

Dans le cadre de sa politique de développement durable, Icade est titulaire du droit d'usage « NF Logements-Démarche HQE® », garantissant des performances sur plusieurs critères environnementaux : énergie, eau, déchets, santé, chantier propre. Icade anticipe, dès à présent, l'application des réglementations des normes environnementales. Toutes les demandes de permis de construire déposées depuis 2010 sont étudiées dans le cadre du label BBC (bâtiment basse consommation).

Afin d'informer et de sensibiliser les utilisateurs au respect de l'environnement, Icade remet systématiquement des guides de gestes verts à ses acquéreurs de logement BBC. Ainsi, habiter un logement Icade, c'est adhérer aux valeurs du développement durable et contribuer à leur expansion.

Des logements qui répondent aux besoins particuliers et évolutifs des personnes âgées

Sensible aux grands enjeux médico-sociaux de la ville durable, Icade développe des établissements adaptés aux besoins des personnes âgées dépendantes : conseil, assistance à maîtrise d'ouvrage, contrats de promotion immobilière, ingénierie générale.

Icade mène de longue date une réflexion sur l'immobilier dédié aux seniors, en participant à la création de pôles gérontologiques interrégionaux regroupant établissements de soins, de formation et de recherche.

Le parcours de vie senior, une réponse structurée et évolutive

Icade est devenue une référence en matière de logements adaptés aux besoins des personnes âgées. Ces logements sont situés à proximité des commerces, des équipements, des services de soins, des transports et des EHPAD, favorisant une intégration dynamique des résidents au cœur de la ville.



Facotel. Roubaix (59).
Icade : co-promoteur.
Architecte : Agence Caucheteux Bello.

“Imaginer l'aménagement d'un quartier en mode projet exemplaire”

ENTRETIEN AVEC **VIRGINIE GRANGE**
DIRECTEUR RÉGIONAL DES PROGRAMMES LOGEMENTS



« Nous travaillons en partenariat avec la Ville de Cergy et la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise pour créer un quartier urbain de plus de 850 logements, représentant, à l'horizon 2015, près de 2 500 nouveaux habitants, soit 5 % de la population actuelle de Cergy. L'objectif est de créer un quartier d'habitat exemplaire, audacieux, concernant toutes les déclinaisons possibles du développement durable à l'échelle d'un véritable quartier de ville : mixité générationnelle, mixité d'habitat, performance énergétique des bâtiments, gestion de l'eau, biodiversité, éco-construction, et

mise en place d'une gouvernance verte pour garantir une gestion efficace et pérenne du projet. Cette collaboration très étroite et la vision partagée du souhait d'exemplarité avec la Ville, développées dans un climat de transparence et de confiance, ont été très propices à l'audace et l'innovation. Le management de projet innovant, basé sur une conception participative, a permis de concevoir ce quartier au-delà du prisme du promoteur, en tenant compte des attentes de l'utilisateur, de la collectivité, du promoteur, de l'aménageur, de l'architecte, du gestionnaire et des riverains. »

Actions concrètes

Icade a organisé, avec la Caisse des Dépôts et Agevillage.com, la deuxième édition du concours « Vivre ensemble aujourd’hui et demain », qui a récompensé, notamment, le conseil général du Rhône pour la charte « Rhône+ vivre chez soi » sur le logement adapté. Pour la première fois, ce concours a été ouvert au monde francophone en partenariat avec la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Une journée a été organisée au Palais du Luxembourg sur le thème du « cinquième risque », le 2 février 2011, en partenariat avec l'Association pour l'Innovation et la Longévité (APIL).

Icade a mis en place, en 2011, son « pôle de recherche sur le vieillissement et l'adaptation de la ville ». Ce pôle a travaillé notamment sur des cuisines ergonomiques pour les aînés : les cuisines Ucook, et a poursuivi les réflexions sur les logements foyers de demain : les Patios Liberté®. Elle a aussi continué l'expérimentation SIGAAL dans le quartier pilote « Le Clos Saint-Michel » à Chevilly-Larue (94).



Les Charmes de Loire. Saint-Cyr-sur-Loire (37).
Icade: maître d'ouvrage.
Architecte : Atelier d'architecture C. Blanchet.



Villa Saint-Michel. Chevilly-Larue (94).
Icade: promoteur.
Architecte : RVA.

“Favoriser la rencontre intergénérationnelle”

ENTRETIEN AVEC **PIERRE-MARIE CHAPON**,
RESPONSABLE DE LA RECHERCHE ICADE



Quels sont les enjeux immobiliers des collectivités par rapport aux seniors ?

Les pouvoirs publics sont confrontés à une demande massive de services et soins particulièrement dans les territoires périurbains. Toutefois, les documents d'urbanisme et de planification ne prennent pas encore suffisamment en compte les besoins sur les transports, l'offre de soins ou encore l'habitat. Sur ce dernier point, il convient de rappeler que seulement 6 % des logements sont adaptés au grand âge, contre 16 % aux Pays-Bas. On estime le besoin à 100 000 logements adaptés sur 10 ans.

Comment Icade y répond-elle ?

Si Icade est un pionnier du logement adapté, le « Clos Saint-Michel » à Chevilly-Larue va plus loin : 17 logements adaptés au cœur d'un quartier central combinant mixité intergénérationnelle, commerces de proximité, offre de soins, préfigurant ainsi les villes de demain. En outre, nous avons imaginé l'avenir du logement-foyer : les Patios Liberté® répondent aux besoins de sécurité et de confort des nouvelles générations. Enfin, notre pôle de recherche sur le vieillissement et l'adaptation de la ville étudie actuellement les offres existantes au Québec, au Danemark ou encore en Hollande.



Retail Park Costières Sud. Nîmes (30).

Icade : promoteur et commercialisateur. Architectes : Crégut et Duport.

“S’inscrire dans l’histoire urbaine à un moment donné, à un endroit donné”

ENTRETIEN AVEC **ANTOINE NOUGARÈDE**,
DIRECTEUR DE L’IMMOBILIER COMMERCIAL

Le centre commercial est un symbole du dynamisme de la ville qu’il rassemble et anime. Partenaire de long terme des collectivités locales, Icade imagine pour la ville qui échange un concept novateur et durable de centre commercial nouvelle génération.



« Créer un centre commercial, c’est entrer durablement dans la politique de développement d’une ville, accompagner sa volonté face aux enjeux démographiques, urbanistiques, d’attractivité et de structuration qui lui sont propres. Il devient un espace de vie et de lien social, il permet d’anticiper la mutation des territoires en venant structurer des zones entières dépassant largement la seule fonction alimentaire, et favorise la notoriété d’un quartier ou contribue à sa réhabilitation.

Le développement durable est au cœur de notre vision, que ce soit par la mise en place de transports doux, comme le tram d’Odysséum, ou encore la navette fluviale du Millénaire, par le raccordement aux réseaux de chauffage et climatisation urbains, ou encore par la création de malls à l’air libre. Derrière le côté novateur des centres commerciaux d’Icade, il y a un

savoir-faire différenciant d’expert en matière d’urbanisme commercial, qui nous conduit à présenter des projets pilotes.

Avec le centre commercial, c’est toute une économie qui se met en marche, tout un tissu d’emplois qui se crée. C’est un « équipement public », créé par des acteurs privés, qui donne du sens à la communauté urbaine.

Le centre commercial est le reflet de la santé d’une ville, il donne une indication de sa vitalité, et témoigne du dynamisme démographique, culturel et économique qui l’anime. »

“Le centre commercial, un levier de mixité sociale et culturelle pour les villes”

Costières Sud à Nîmes

Du concours gagné...

Pour continuer le développement d'une zone déjà existante par la réalisation d'un retail park de grande ampleur, couvrant une zone de chalandise de 444 000 habitants, la SEM de Nîmes a organisé une consultation fin 2007, qu'Icade va remporter en présentant un concept innovant de près de 30 000 m² de surface GLA et visant le label BREEAM® Very Good. De 2007 à 2011, Icade va dessiner, donner vie au projet avec une équipe d'architectes locaux, déposer et obtenir les autorisations d'aménagement commercial et le permis de construire, puis commercialiser les 3 locomotives commerciales (Décahlon, Boulanger et Kiabi), pour une opération finalement sécurisée mi-2011.

... Au concours de circonstances

À la faveur de conditions financières favorables et d'une opportunité de business forte au regard du contexte économique, Icade a pris la décision stratégique de vendre l'opération en VEFA en novembre 2011.

Bleu-Capelette à Marseille

Un pôle de loisirs et de commerces, symbole du renouveau urbain des quartiers Est de Marseille. L'ambition de la Ville de Marseille est de créer un centre commercial au cœur du quartier de La Capelette et ainsi de freiner l'évasion commerciale vers la périphérie Est de l'agglomération. Pour cela, Icade développe 42 500 m² GLA sur quatre niveaux de consommations différents :

- au niveau inférieur, une fonction marchande alimentaire avec un hypermarché de 4 500 m² de vente (7 000 m² de GLA) ;
 - sur les 2 premiers niveaux, près de 70 boutiques et moyennes surfaces ;
 - au deuxième étage, un pôle loisirs et culture, regroupant un multiplexe Pathé/Tarizzo de 12 salles et 2 850 places, et 7 restaurants.
- Livraison : 2014.



Centre commercial Bleu-Capelette. Marseille (13). Icade : promoteur et commercialisateur. Architectes : Arquitectonica - DGLA.



Réaliser de grands projets

Au service des collectivités et administrations

**Pour accompagner les villes
dans leur développement, Icade s'investit dans
la réalisation de nombreux équipements publics,
d'enseignements et de recherche, de santé,
de sécurité, ou de sport et de loisirs.**

Répondre aux enjeux des collectivités et des administrations



Centre de conservation des Collections du MuCEM (Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée). Marseille (13). Icade : investisseur et promoteur en PPP. Architectes : Corinne Vezzoni et André Jollivet.

Depuis plus de 30 ans, Icade développe, en partenariat avec les collectivités, des projets d'équipements publics dans tous les grands domaines de service aux citoyens : santé, enseignement, administration, sécurité.

Globalement, Icade intervient annuellement sur près de 400 opérations d'équipements publics, à travers de nombreux mandats de maîtrise d'ouvrage. Au-delà de son expertise de promotion publique, Icade s'engage encore davantage sur le long terme lorsqu'elle assume un rôle d'investisseur ou de co-investisseur avec la Caisse des Dépôts, pour porter l'immobilier de service public, notamment au travers de contrats de Partenariats Public-Privé (PPP).

Santé et médico-social

Icade dispose d'une équipe d'une quarantaine de personnes spécialisées dans le conseil, la programmation et la réalisation d'hôpitaux et de cliniques.

D'importantes réalisations sont en cours sur les hôpitaux de Saint-Denis, Orléans, Dunkerque, Nantes, et Icade a récemment remporté de nouveaux mandats à Aix-en-Provence, Marseille, Fort-de-France, Nouméa et Saint-Pierre de la Réunion. Le projet du nouvel hôpital de Monaco a été relancé.

Icade réalise un grand nombre d'équipements médico-sociaux en partenariat avec les principaux investisseurs, dont la Caisse des Dépôts, et les principaux exploitants d'EHPAD.

Plus généralement, Icade développe une offre immobilière accompagnant le parcours résidentiel des seniors.

Enseignement

Depuis une dizaine d'années, Icade est un partenaire fidèle des régions, qui lui confient régulièrement des mandats de maîtrise d'ouvrage pour la restructuration de leurs lycées, notamment en Île-de-France, Rhône-Alpes, Lorraine, Aquitaine et Franche-Comté. Fortement engagée dans le Plan Campus, aux côtés de la Caisse des Dépôts, Icade a candidaté au cours de l'année 2011 sur les premières opérations universitaires en PPP de Grenoble, Toulouse et Dijon.

Immobilier administratif

Icade construit ou réhabilite des hôtels de police ou de gendarmerie, ainsi que des bâtiments administratifs. Dernièrement, dans le cadre du projet de regroupement du ministère de la Défense, Icade a signé un contrat de co-promotion pour les bureaux privés et un contrat d'AMO pour la partie publique.



Parc zoologique de Paris. Paris (75). Icade : investisseur et promoteur. Architecte : Synthèse architecte.

RECHERCHE

Le Zoo de Vincennes l'ambition d'un parc novateur

En partenariat avec le Muséum National d'Histoire Naturelle, Icade participe, en tant qu'investisseur et promoteur, à la réalisation d'un parc zoologique nouvelle génération, dans le cadre d'un contrat de partenariat public-privé.

Ce projet ambitieux dépasse la préoccupation de la présentation d'animaux seuls pour ouvrir une véritable réflexion sur la présentation de biozones associant les animaux à leur milieu. Présentés dans des paysages évoquant leur milieu d'origine, les animaux deviennent alors des ambassadeurs et des médiateurs de leur milieu naturel, permettant de sensibiliser les visiteurs aux enjeux de la biodiversité.

Les éléments phares du parc zoologique de Paris

Le Grand Rocher : cet élément emblématique (65 m de haut, 354 marches), entiè-

rement restauré en 1997, va continuer à perpétuer la mémoire du lieu avec l'association des rochers des Gardes et de la Souricière reconstruits à l'identique.

La Grande Volière : dans la continuité des volumes majestueux du Grand Rocher s'accroche une volière (plus de 2 000 m²) habilitée par des oiseaux en vol libre.

La Grande Serre : conçue pour recréer les conditions tropicales humides et présenter les espèces animales de Guyane et Madagascar, cette voûte de verre, très épurée, de 100 m de long et 40 m de large, constitue une attraction inédite.

SANTÉ

La cité sanitaire de Saint-Nazaire Un vaste projet de recomposition de l'offre de soins

**À l'origine de ce projet,
la volonté de rapprochement
d'activités entre le centre
hospitalier de Saint-Nazaire
et la clinique mutualiste
Harmonie Atlantique, porté
par un groupement de
coopération sanitaire (GCS).**

2 pôles en 1

D'un côté, la clinique, qui aura en charge les activités chirurgicales, la radiothérapie et les soins de suite, de l'autre, le centre hospitalier, qui comprendra la pédiatrie, la néonatalogie, la gynécologie et l'obstétrique, la médecine interne, la gériatrie, les spécialités médicales, la réanimation, les soins intensifs et les urgences. Au total, la Cité sanitaire comptera 794 lits, 92 000 m² SHON bâtis sur 16 hectares de foncier.

Montage durable

La conception, la construction, le financement et la maintenance partielle de cette nouvelle structure de soins sont concrétisés par la signature d'un contrat d'une durée de 35 ans, sous la forme d'un bail emphytéotique hospitalier, entre le GCS et la société de projet LA CITÉ, dont Icade est mandataire, en tant qu'investisseur et promoteur.

Cité sanitaire de Saint-Nazaire. Saint-Nazaire (44).

Icade : investisseur, promoteur et maître d'œuvre technique. Architectes : Groupe 6 architectes associés.



Proposer des services à haute valeur ajoutée

Accompagner nos clients durablement

L'expertise de son pôle Services permet à Icade de proposer une large gamme de services à haute valeur ajoutée : gestion immobilière, conseils, expertises et transactions, *property management* et solutions pour les entreprises.

Une expertise plurielle un savoir-faire unique



Tour Cristal (75). Icade: *property manager*.

Grâce à sa vision globale de la chaîne de valeur en immobilier, Icade offre à ses clients une palette de conseils en immobilier allant de la stratégie et la mise en œuvre de projets, à la gestion de leurs actifs en exploitation, ainsi que l'expertise et la valorisation de leur patrimoine.

Accompagnement durable de nos clients

Les clients d'Icade sont multiples : investisseurs, opérateurs publics et privés, utilisateurs finaux, opérateurs du logement social, opérateurs commerciaux.

Son portefeuille de clients grands comptes publics et privés place Icade sur des projets d'envergure et de plus en plus complexes, qui nécessitent un accompagnement durable et personnalisé. Ainsi, Icade a développé des compétences spécifiques en matière d'analyse, de structuration et de traitement de l'information immobilière.

5 500 000 m²

gérés dont plus de 230 000 m²
d'immeubles certifiés HQE®,
BREEAM® ou LEED®.

Traitement de l'information et solutions informatiques

Icade apporte des solutions concrètes aux entreprises qui souhaitent structurer, analyser, cartographier leurs ressources et leurs besoins pour faciliter leurs décisions stratégiques. Sa plateforme collaborative et applicative (IPorta) incluant toutes les fonctionnalités d'une technologie de portail de *facility management*, de processus modélisable, de stockage documentaire, d'un espace reporting et d'une interopérabilité avec d'autres plateformes, aide les clients d'Icade dans la gestion quotidienne de leur activité, et dans le développement de leur business. Icade propose également des solutions techniques de suivi des consommations énergétiques. Elle met actuellement en œuvre un système de collecte, suivi et affichage des consommations énergétiques pour le bâtiment du Beauvaisis.

Ingénierie de l'immobilier

Icade effectue des missions d'expertise technique et d'AMO HQE®, aussi bien pour ses propres projets que pour ceux d'autres clients. En 2011, Icade Setrhi-Sétaire, bureau d'études spécialisé dans l'immobilier hospitalier, a obtenu les certifications ISO 9001 et ISO 14001. Icade Arcoba a mis en place 2 contrats significatifs de « commissionning » dont le but est de s'assurer que les hypothèses de départ et les engagements pris par le promoteur, notamment liés au développement durable, sont tenus lors de l'exploitation du bâtiment.

► **Zoom sur le *Property management***

La gérance de patrimoine est l'un des principaux métiers du *Property management* d'Icade. Icade optimise la gestion locative, technique, financière, administrative, juridique et comptable du patrimoine de ses clients institutionnels, propriétaires, gestionnaires d'actifs immobiliers et de fonds dédiés étrangers, et ce sur l'ensemble du territoire national.

Les actions d'exploitation durable sont réalisées en partenariat avec les propriétaires et les sociétés d'exploitation des sites gérés. Icade Property Management dispose d'une expertise reconnue : annexe environnementale au bail, études et télécomptages de consommations énergétiques, participation à la démarche « HQE® Exploitation, BREEAM® in use, LEED® NC » et approches globales sur l'exploitation des bâtiments avec enquête clients.

Icade Property Management est le premier gestionnaire à mettre en œuvre la certification HQE® Exploitation dans une copropriété d'un IGH (Tour CB 20 à la Défense) et la certification « BREEAM® in use » dans un immeuble de bureaux en France (Tour Cristal, Paris 15^e).

Les équipes d'Icade Property Management gèrent 7 immeubles certifiés HQE®, et bientôt LEED® et BREEAM® in use.

Ces démarches sont complétées par des actions pédagogiques associant les utilisateurs : mise en place de ruchers sur l'ensemble immobilier Maine Montparnasse dans le cadre du programme de l'Union Nationale des Apiculteurs Français, abeille-sentinelle de l'environnement : Bilan Carbone® des espaces verts de la Tour Cristal à Paris pour sensibiliser à la biodiversité. Des collectes de livres et de téléphones portables ont également été organisées en 2011 pour encourager les utilisateurs aux gestes verts.



**Tour First. La Défense (92). Icade : *property manager*.
Architectes : Kohn Pedersen Fox associés, et Saubot et Rouit Associés.**

Tour First Gérer la plus haute tour de France

Icade assure la gestion complète de la Tour First dans le cadre d'une relation internationale avec Beacon Capital, investisseur américain.

Livrée en février 2011, la Tour First est la plus haute de France et développe une surface de 80 000 m².

Les missions d'Icade : un mandat de gestion locative et technique, la poursuite du processus de certification HQE® et, plus récemment, la démarche vers la certification LEED®.



Icade présente à la Défense

Tour Franklin : *Property management*

Tour Scor : *Investissement/property management*

Tour Atlantique : *Property management*

Tour EDF : *Property management*

ASL Grande Arche : *Property management*

Tour Descartes /EQHO : *Investissement/property management*

Tour Initial : *Investissement/property management*

Tour First : *Property management*

Tour les miroirs : *Property management*

Tour Neptune : *Property management*

Tour Jean Monet : *Property management*



**Transparence, responsabilité, engagement,
les femmes et les hommes de
la gouvernance d'Icade mettent leur
expertise au service de nos convictions**



- 55** Comités de management
- 58** Politique de développement durable
- 60** Relations humaines
- 63** Indicateurs environnementaux
- 68** Gestion responsable du siège social

La Gouvernance d'Icade

**Les sept membres du comité exécutif d'Icade,
reconnus par le marché, bénéficient tous de
l'expérience, du professionnalisme et de l'expertise
essentiels au développement d'Icade.**



Comités de management

Page précédente :

1. **Antoine Fayet**,
Directeur délégué au Grand Paris,
en charge du pôle Foncière logement ;
2. **Dominique Beghin**,
en charge du pôle Foncière tertiaire
et de l'activité à l'international ;
3. **Hervé Manet**,
en charge du pôle Promotion ;
4. **Nathalie Palladitcheff**,
en charge des finances, du juridique,
de l'informatique et du pôle Services ;
5. **Serge Grzybowski**,
Président-Directeur général d'Icade ;
6. **Marianne de Battisti**,
en charge des grands comptes,
des relations institutionnelles
et de la communication ;
7. **Jean-Philippe Pautou**,
en charge des relations humaines.

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.

Le comité de coordination

Le comité de coordination se réunit pour traiter de la stratégie et des orientations de la société, de l'évolution de l'activité opérationnelle, des acquisitions et cessions d'activités et des opérations intragroupe.

Rôle du comité

Ce comité est un lieu d'animation du Groupe. Il participe au renforcement de la culture d'entreprise. Il est une instance de réflexion, de propositions et d'information.

Le fonctionnement

Le comité se réunit 4 fois par an. Il peut être réuni de façon exceptionnelle en tant que de besoins.

Le comité d'origination

Le comité d'origination a pour objectif d'identifier, parmi les projets de promotion immobilière développés par Icade, ceux qui sont destinés à être livrés à la foncière et à participer à l'activité d'investissement du Groupe. Constitué des représentants des activités de Promotion et de Foncière ainsi que de la direction financière, il prend toutes les mesures nécessaires pour organiser et optimiser le pilotage de ces opérations au sein de l'entreprise. Le comité d'origination se tient une ou deux fois par mois et autant que nécessaire.

Le comité d'engagement

Le comité d'engagement est chargé d'examiner tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade, inscrits au bilan ou hors bilan, et de donner son avis sur ces derniers. Il se réunit deux fois par mois et à chaque fois que la situation l'exige.

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier la politique de refinancement de la société, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers, et de se prononcer à ce sujet. Il est en charge du suivi de la gestion actif et passif, des allocations des ressources de l'entreprise 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

Le comité des systèmes d'information a pour mission d'arbitrer la pertinence des projets majeurs de développement ou de création d'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. Il se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire en cours d'année.

13 administrateurs dont 5 indépendants



Serge Grzybowski,
Président-Directeur
général d'Icade



**Antoine
Gosset-Grainville**,
La Caisse des Dépôts
représentée par Antoine
Gosset-Grainville,
directeur général adjoint
de la Caisse des Dépôts



Edward Arkwright,
Directeur du pilotage
stratégique, du
développement
durable et des études
de la Caisse des Dépôts



Christian Bouvier,
Administrateur
indépendant



**Benoît
Faure-Jarrosson**,
Analyste financier
et administrateur
indépendant



Nathalie Gilly,
Directrice de la
direction des services
bancaires et Fiducie
de la Caisse des Dépôts



**Thomas Francis
Gleeson**,
Administrateur
indépendant



**Marie-Christine
Lambert**,
Directeur du contrôle
de gestion du Groupe
France Telecom/Orange
et administrateur
indépendant



Olivier Mareuse,
Directeur des Finances
du Groupe Caisse
des Dépôts



Alfonso Munk,
Directeur exécutif en
charge des activités
d'investissement
immobilier au sein
de Morgan Stanley et
administrateur indépendant



Alain Quinet,
Directeur général
délégué de Réseau
Ferré de France



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



Sabine Schimel,
Directeur du
Développement, filiales et
participations de la Caisse
des Dépôts

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité d'Icade 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 d'Icade s'est réuni neuf fois en 2011.

Comités du conseil d'administration

Afin de l'épauler dans ses missions, le conseil d'administration a mis en place trois comités spécialisés. Les 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 sont composés de trois à cinq personnes, choisies par le conseil d'administration parmi ses membres; pour le comité d'audit, du développement durable et des risques, deux tiers des membres doivent être administrateurs indépendants. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

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 (y compris les engagements de Promotion) et toute opération de croissance externe ou de cession de participation supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations du Groupe considérées comme stratégiques par le conseil d'administration.

COMPOSITION: les membres du comité stratégie et investissements sont: Serge Grzybowski (Président), Christian Bouvier (administrateur indépendant), Edward Arkwright et Céline Schemama.

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: les membres du comité des nominations et des rémunérations sont: Antoine Gosset-Grainville (Président), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Serge Grzybowski.

Le comité d'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 et 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: les membres du comité d'audit, des risques et du développement durable sont: Benoît Faure-Jarrosson (Président et administrateur indépendant), Alfonso Munk (administrateur indépendant) et Sabine Schimel.

Politique de développement durable

Le développement durable fait partie du patrimoine génétique d'Icade. Son actionnaire majoritaire, la Caisse des Dépôts, en a fait l'un de ses quatre axes de développement pour 2020 (Plan ELAN 2020) et l'a traduit dans son projet « ville durable » dont Icade est un acteur majeur.

Icade fait progresser la ville durable en participant à des projets associant l'ensemble des acteurs

Clients/collectivités

- Participation active au Grand Paris, accompagnement des collectivités locales sur les éco-quartiers.
- Proposition de démarche environnementale sur tous les projets publics.
- Remise de guides verts d'utilisation aux acquéreurs de logement BBC.
- Mise en place progressive du bail vert (annexe environnementale) auprès des locataires.

Vie publique/recherche

- Participation au Plan Bâtiment Grenelle, membre fondateur de France GBC.
- Participation au projet IMPETUS (projet de l'agence Nationale de Recherche sur l'amélioration bâti/transport);
- Programme de recherche sur l'adaptation des logements au vieillissement de la population (SIGAAL).
- Pilote sur la HQE® Performance, membre de l'AVERE (véhicules électriques).

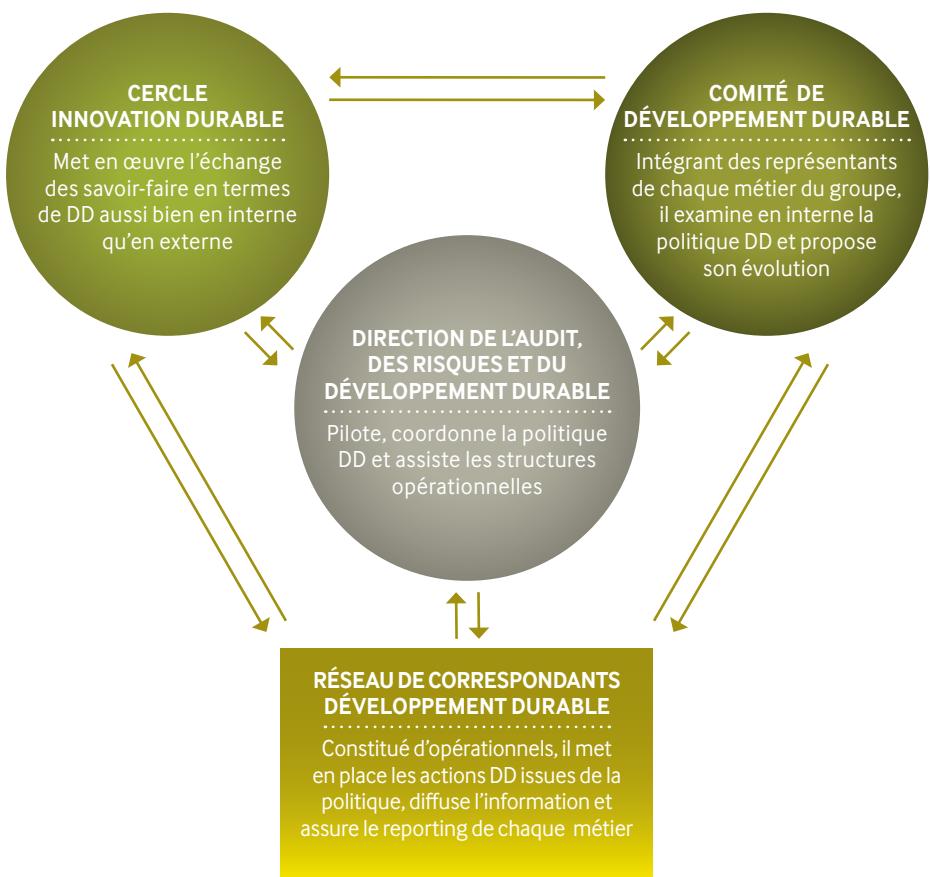
Investissement Socialement Responsable (ISR)

- Cotation par les indices extra-financiers: Novethic, Vigéo, IPD, Carbon Disclosure Project, Ethifinances.

ONG/social

- Accord AGEFIPH sur le handicap, accord-cadre sur la compensation carbone avec CDC Climat.
- Accord sur l'emploi local dans le cadre de l'exploitation du centre commercial d'Aubervilliers.
- Participation au Téléthon.

Gouvernance du développement durable



Icade, une entreprise durable dans toutes ses dimensions

Responsable de ses produits, elle organise des synergies autour du développement durable, de la conception à l'exploitation des bâtiments. Durable dans son fonctionnement interne, elle mobilise ses collaborateurs tant sur l'évolution de leurs métiers que dans leur comportement quotidien.

Dans la continuité de la politique engagée en 2008 autour de 4 axes (projets immobiliers démonstrateurs, offre de produits durables, entreprise durable au quotidien, innovations financières), Icade décline à partir de 2012 ses objectifs de développement durable en 12 engagements autour de 4 thèmes: Énergie et Carbone, Bâtiment et Ville Durable, Entreprise Mobilisée et Parties Prenantes.

Nos 12 engagements pour le développement durable

Nature de l'engagement		Objectifs poursuivis et actions programmées
Énergie et Carbone	01 Maîtriser les consommations énergétiques	Mettre en place une plateforme de pilotage par usage et par lot des consommations énergétiques des actifs du patrimoine du pôle Foncière, appliquée à 3 actifs significatifs dès 2012. Proposer sur toutes les opérations de promotion tertiaire des systèmes de comptage par usage et par lot permettant aux futurs acquéreurs et locataires de mieux piloter l'énergie. Connaître les consommations d'énergie de l'ensemble de la production, logements et tertiaire, au stade de l'ordre de service.
	02 Réduire l'empreinte carbone	En référence à la décision n° 406/2009/CE du Parlement européen et du Conseil (- 14 % pour la France en 2020 sur une base 2005) : <ul style="list-style-type: none"> – réduire, entre 2011 et 2014, de 12 % les émissions de GES du patrimoine du pôle Foncière, – viser pour 2020 une réduction de 30 %, – calculer l'empreinte carbone de toutes les opérations de promotion.
Bâtiment et Ville Durable	03 Généraliser les certifications	Certifier les nouveaux actifs du pôle Foncière : 100 % sous certification HQE®, 50 % sous double certification HQE®/BREEAM®. Mettre en place en 2012 un profil type de « Passeport Développement Durable ». Engager en 2012 deux démarches de certification HQE® Aménagement.
	04 Améliorer les performances des actifs tertiaires existants	Concevoir une programmation pluriannuelle 2012-2020 optimisée des actions à conduire sur les actifs tertiaires du pôle Foncière en référence aux travaux du Plan Bâtiment Grenelle sur la rénovation énergétique du parc tertiaire.
	05 Développer les éco-quartiers	Développer en 2012 des interventions significatives sur 20 éco-quartiers. Organiser les synergies inter-projets afin de capitaliser les expériences. Renforcer, dans les éco-quartiers Icade, l'offre sur la mixité sociale avec priorité aux programmes intergénérationnels.
	06 Favoriser la mobilité	Dynamiser le Plan de Déplacement d'Entreprise (PDE) du Siège du parc du Millénaire à Paris 19 ^e . Cartographier les différents modes de transports sur tous les nouveaux projets. Placer l'articulation bâti-transport en critère « très sensible » pour les actifs du pôle Foncière et les immeubles de la Promotion.
	07 Progresser dans le pilotage de la qualité de l'air	En 2012, définir des indicateurs opérationnels pertinents de qualité de l'air en liaison avec les laboratoires et effectuer un premier test de l'efficience de ces indicateurs. Mettre en place, en 2012, des Analyses de Cycle de Vie (ACV) sur 4 projets.
Entreprise Mobilisée	08 Structurer la valeur verte	Établir, en 2012, une grille opérationnelle d'analyse des performances Développement Durable applicable aux actifs tertiaires. Tester l'efficience de cette grille dans le cadre des réhabilitations d'immeubles, des acquisitions d'actifs et des travaux d'expertises semestriels.
	09 Mieux vivre au travail	Sensibiliser les collaborateurs à l'égalité hommes-femmes en 2012, notamment par la préparation d'un accord interne. Développer la prévention du stress pour les managers.
	10 Multiplier les gestes verts	En 2012, poursuivre la sensibilisation des collaborateurs, réduire de 25% l'impression de plaquettes au profit du numérique, renforcer le recours à des ateliers protégés et rédiger un guide de bonnes pratiques en matière d'achat responsable.
Parties Prendantes	11 Valoriser les annexes environnementales	Structurer une démarche « bail vert » en application du décret 2011-2058 du 30/12/2011, planifier les avenants nécessaires d'ici à juillet 2013 et structurer une politique ambitieuse de sensibilisation des locataires.
	12 Mobiliser acquéreurs et locataires	Concevoir, en 2012, des modes d'emploi « immeubles verts » à destination des locataires du pôle Foncière et des acquéreurs d'immeubles tertiaires de la Promotion. Sensibiliser les exploitants de cliniques par la réalisation d'expertises de performance énergétique. Compléter le livret des acquéreurs de logements en insistant sur le développement durable au quotidien.

Relations Humaines

Icade place l'humain au cœur de son projet développement durable en adoptant une politique RSE qui favorise la diversité au sein des équipes et l'accompagnement de ses collaborateurs. Dialogue social, santé et sécurité sont les priorités d'Icade en matière de relations humaines.

Diversité

La politique sociale d'Icade s'attache à respecter les principes édictés par l'Organisation Internationale du Travail relatifs aux droits des salariés, en garantissant, notamment, l'égalité des chances et de traitement en matière de recrutement, de formation et de rémunération.

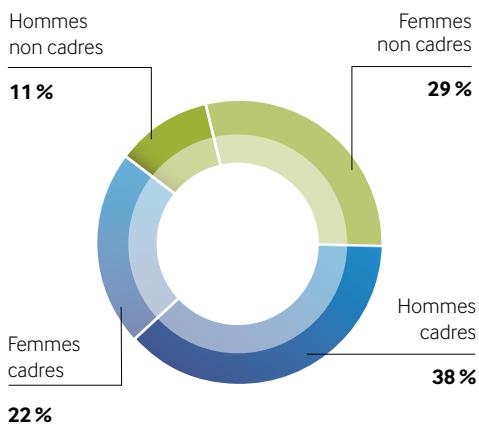
Égalité professionnelle

Engagées en 2010, les discussions avec les organisations syndicales sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans l'entreprise se sont poursuivies (12 réunions en 2011). Elles ont permis de définir des indicateurs et objectifs en matière de recrutement, d'évolution professionnelle ou d'articulation entre vie professionnelle et vie familiale. Ces éléments ont été formalisés dans un plan d'actions, qui sera mis en œuvre en 2012.

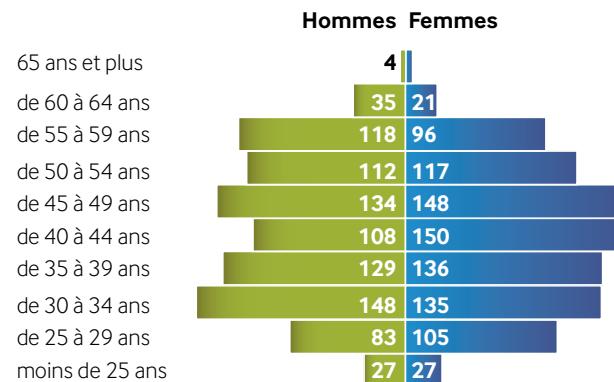
Gestion des âges

Ces 3 dernières années, l'âge moyen est resté stable. Il est de 43 ans pour les cadres et de 41,6 ans pour les non cadres.

Répartition hommes/femmes



Répartition de l'effectif inscrit par âge et par sexe



Égalité professionnelle

	NON CADRES			CADRES			ENSEMBLE	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Foncière	28	76	104	132	108	240	344	18,5 %
Promotion	64	297	361	406	191	598	959	51,5 %
Services	108	168	276	169	112	281	557	30,0 %
ICADE	200	542	741	708	411	1 118	1 860	100 %
Répartition de l'effectif en %	10,7 %	29,1 %	39,9 %	38,1 %	22,1 %	60,1 %	100 %	

Politique de l'emploi

Recrutement de jeunes diplômés et d'étudiants

En 2011, 26 collaborateurs recrutés en CDI sont des jeunes diplômés (moins de 26 ans). La politique d'accueil d'étudiants en alternance a été poursuivie (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage); 25 jeunes ont ainsi rejoint Icade.

Maintien des seniors dans la vie active

Au 31 décembre 2011, le nombre de salariés de 55 ans et plus s'élevait à 274, soit 14,9 % de l'effectif total. Ce chiffre marque l'attention que porte Icade aux salariés âgés dans l'entreprise, à qui sont proposés différents dispositifs spécifiques tels que l'entretien de deuxième partie de carrière, l'accès à des mesures de télétravail ou le renforcement du suivi médical. 25 collaborateurs de 50 ans et plus ont été embauchés en 2011.

Insertion des travailleurs handicapés

Initiée en 2009, la politique d'insertion des personnes en situation de handicap s'est poursuivie en 2011, au travers, notamment, de différentes actions:

Formation et sensibilisation au développement durable

Pour faciliter l'intégration des exigences environnementales dans les programmes immobiliers, Icade a accompagné 188 de ses collaborateurs par des formations telles que : performance énergétique des bâtiments, qualité environnementale en exploitation, bilans carbone, RT2012.

- la participation au réseau « Mission handicap » de la Caisse des Dépôts;
- les actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs;
- la communication ciblée auprès de tous les collaborateurs d'une démarche relative à la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé;
- la diversification et l'augmentation des prestataires relevant du secteur protégé;
- l'attribution d'une partie de la taxe d'apprentissage aux écoles spécialisées dans l'accueil des personnes handicapées;
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap.

Maintien de l'effort de formation

L'effort de formation en 2011 correspond à 2,1 % de la masse salariale, soit un investissement de plus de 2 millions d'euros. 70 % des collaborateurs ont ainsi bénéficié d'une formation au travers de 2 435 stages (1 165 femmes, 1 270 hommes, 20 837 heures).

En 2011, l'effort de formation a été centré sur 3 principaux domaines:

- vente, marketing, relation clients;
- immobilier construction;
- outils métiers.

Les plans de formations d'ICADE ont également permis d'accompagner et développer les compétences professionnelles liées aux différents métiers de l'*asset management*, de la promotion tertiaire/logement et des métiers des services.

Séminaires de formation et d'échange

Icade organise des groupes de travail autour de ses projets immobiliers « démonstrateurs », notamment l'éco-quartier de Cergy (26 participants) et celui du parc des Portes de Paris (21 participants). L'objectif de ces groupes: tester un nouveau mode de travail en projet associant en amont à l'étude les commercialisateurs, les exploitants, les gestionnaires, nourrir les réflexions par l'éclairage

d'autres entreprises et experts sur le sujet, fabriquer des outils et méthodes innovantes, utilisables de façon transversale à d'autres projets immobiliers d'Icade.

Sensibiliser pour appréhender dès aujourd'hui les sujets de demain

Icade sensibilise ses Correspondants Techniques du pôle Promotion à l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) ainsi qu'à la Qualité de l'Air Intérieur (QAI). La réalisation du Bilan Carbone® des opérations lancées en 2010 et 2011, de même que la participation d'Icade Promotion à l'étude HQE® Performance de l'association HQE® au travers de deux opérations pilotes, a permis de forger une expérience sur la QAI et d'élaborer la formation sur l'ACV. Sept journées Développement Durable ont été organisées dans les régions en collaboration avec la Direction de l'Audit, des Risques et du Développement Durable d'Icade afin de responsabiliser l'ensemble des collaborateurs.

Actions organisées tout au long de l'année:

- participation aux Trophées ELAN de la Caisse des Dépôts;
- baromètre annuel sur les attentes « Développement durable » des collaborateurs;
- organisation d'ateliers et conférences dans le cadre de la Semaine du développement durable début avril 2011 (conférences, essai de véhicules électriques, fournitures de bureau écologiques, projection de documentaires);
- pages intranet et internet sur le développement durable sur les sites d'Icade;
- actualités régulières dans la lettre Icade et Icade Mag afin de tenir informés les collaborateurs des actions du Groupe.

► Dynamiser les parcours professionnels

Icade a poursuivi, en 2011, la politique de management des compétences précédemment engagée, permettant ainsi de développer les outils nécessaires au suivi de chaque collaborateur au sein de sa structure et de faciliter les processus de mobilité. Cette politique est structurée autour des outils suivants :

- L'entretien annuel, qui permet d'apprécier les compétences du collaborateur, d'évaluer l'atteinte de ses objectifs, d'anticiper son évolution de carrière et d'établir des projets de formation associés. En 2011, plus de 75 % de collaborateurs ont bénéficié d'un tel entretien.
- L'analyse des entretiens annuels par la Direction des Relations humaines se fait au travers des revues de personnel réalisées avec les managers opérationnels. Cette analyse permet d'homogénéiser les évaluations effectuées, de définir les besoins de formation, de consolider les souhaits d'évolution, mais aussi de favoriser la mobilité en mettant les compétences identifiées au service de la définition de parcours professionnels. En 2011, plus de 70 revues de personnel ont été effectuées par la DRH.

Pour compléter ces outils et développer la mobilité, Icade s'appuie sur un outil de gestion des candidatures, Mobil'Idées.

En 2011, 41 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité (34 entre les différents pôles d'Icade et 6 au sein de la Caisse des Dépôts); plus de 22 % des postes vacants en CDI ont été pourvus par mobilité interne. Au total, 285 postes ont été pourvus, dont 157 en CDI et 128 en CDD, soit 42 % pour le pôle Promotion, 44 % pour le pôle Services et 14 % pour le pôle Foncière.

Protéger la santé

Les CHSCT

Renouvelés, en mai et octobre 2011, les 4 CHSCT mis en place dans le cadre de l'UES Icade ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Leurs membres ont bénéficié d'une formation spécifique sur ces sujets.

L'absentéisme

En 2011, l'absentéisme a représenté 29 113 jours calendaires soit un ratio de 4,36 % par rapport aux jours de travail théoriques, dont 84,67 % pour maladie, 9,45 % pour accident du travail, 0,93 % pour événements familiaux et 4,95 % pour autres causes.

La prévention du stress au travail

En application d'un accord signé en 2010 sur la prévention du stress au travail, un comité de pilotage s'est réuni à 4 reprises en 2011 pour préparer les discussions qui s'ouvriront en 2012 avec les organisations syndicales sur la mise en œuvre d'un plan de prévention des risques psychosociaux dans l'entreprise. Icade a mis en place, à compter du 1^{er} janvier 2012, un numéro vert accessible à tous les salariés 24h/24 et 7j/7, destiné aux salariés en situation de mal-être au travail.

Indicateurs sociaux 2011

Part de salariés couverts par une convention collective (%)	100 %
Part de salariés représentés par le CHSCT	100 %
Part de salariés ayant bénéficié d'un entretien d'évaluation/évolution	75 %
Nombre total d'heures de formation	20 837
Part de collaborateurs ayant reçu une formation	70 %
Part des plus de 55 ans dans l'effectif (%)	14,9 %
Part des moins de 30 ans dans l'effectif (%)	13,2 %
Taux de sortie ⁽¹⁾	11,1 %
Incidents concernant le respect des Droits de l'Homme ⁽²⁾	0

(1) En 2011, le taux de sortie (c'est-à-dire le nombre total de sorties de CDI hors mobilités internes – retraites-décès divisé par l'effectif mensuel moyen en CDI) est de 11,1 %. Ce taux baisse à 9,8 % si l'effet des dernières sorties liées à la cession du pôle Foncière logement est neutralisé.

(2) Mises en cause réglementaires ou judiciaires à l'encontre d'Icade sur l'année 2011 concernant un non-respect des Droits de l'Homme dans le cadre de son activité (GRI HR4).

Poursuivre le dialogue social

À travers plus de 110 réunions paritaires, Icade a réaffirmé, en 2011, auprès des partenaires sociaux, son souci de maintenir un dialogue constant et de qualité. Ces échanges ont notamment porté sur l'organisation des élections professionnelles au sein de l'UES Icade, en négociant des accords préélectoraux et un accord spécifique relatif à la mise en place des CHSCT.

Ces démarches ont permis de renouveler l'ensemble des instances représentatives du personnel : Comité d'entreprise, délégués du personnel et CHSCT.

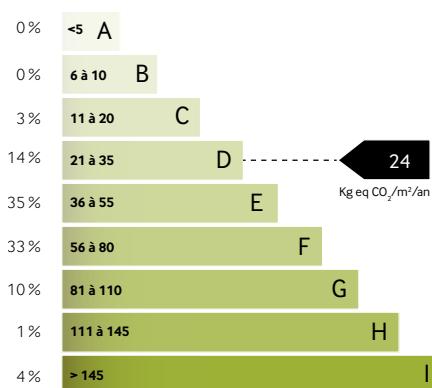
Ces élections se sont tenues, comme en 2008, dans le cadre d'une seule UES traduisant ainsi la volonté de la direction comme des partenaires sociaux d'organiser la continuité de la représentation du personnel, tant élue que syndicale, dans un cadre unifié. Un nouvel accord d'intéressement a par ailleurs été négocié, dans le cadre de l'UES Icade, pour les trois exercices 2011, 2012 et 2013, permettant d'associer tous les collaborateurs d'Icade à la performance économique tout en préservant la solidarité.

Indicateurs environnementaux

FONCIÈRE

Carbone

Répartition et moyenne d'émission

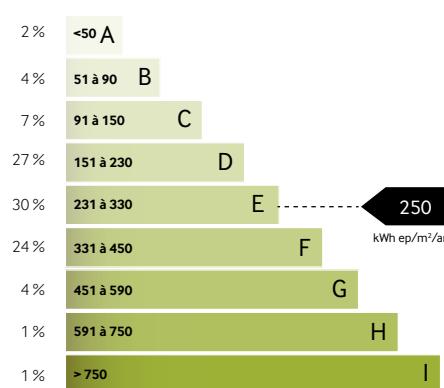


(source : Bilan Carbone® 2009. Méthode ADEME, périmètre complet de la Foncière au 31/12/2009)

Les consommations d'énergie et les travaux d'entretien et de réparation des immeubles sont les principales sources d'émissions du Bilan Carbone® en exploitation. Icade vise une réduction du Bilan Carbone® de la Foncière de 12 % entre 2011 et 2014. Elle cartographie actuellement son patrimoine afin de préparer des plans de travaux compatibles avec ses objectifs carbone.

Énergie

Répartition et moyenne de consommation



(source : Bilan Carbone® 2009. Méthode ADEME, périmètre complet de la Foncière au 31/12/2009)

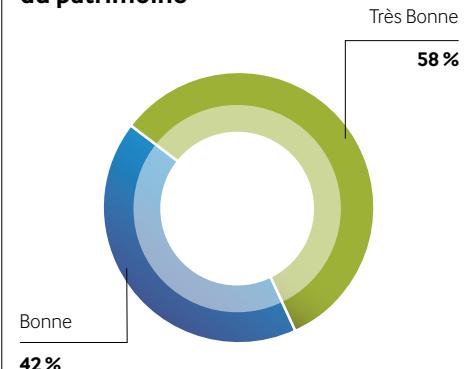
La consommation d'énergie est basée sur les résultats du Bilan Carbone® 2009 d'Icade. Les résultats seront affinés en 2012 grâce à une cartographie énergie et une campagne de DPE. Dans le cadre de la réduction de son Bilan Carbone®, Icade s'engage à réduire les consommations d'énergie de 2% par an entre 2011 et 2014.

Transports

La proximité des immeubles aux transports en commun a un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre liés au transport. Afin de jauger la qualité de cette interaction, Icade a développé un « indicateur

de connectivité » de ses immeubles de bureaux aux transports en commun. Cet indicateur 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 m 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.

Qualité de la connectivité du patrimoine



58 % des actifs d'Icade présentent une connectivité très bonne.

On trouvera ci-dessous, à titre d'exemple, le calcul de connectivité de l'immeuble « La Factory » à Boulogne-Billancourt.

Exemple d'indicateur de connectivité aux transports

Type de transport	Qualité	Fréquence	Note Transport
Métro ligne 9	1	1	1
Tramway 2	1	1	1
BUS RATP	0,85	0,85	0,72
TOTAL	2,85/3	2,85/3	2,72/3
Connectivité	95,0 %	95,0 %	90,7 %
Note	Pourcentage	Qualificatif	
2,72	90,7 %	Très bonne	

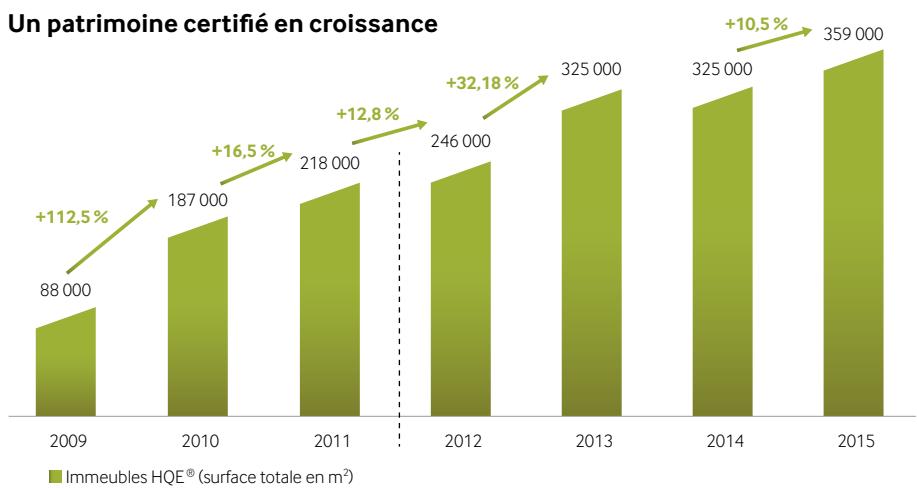
Labellisations et certifications

Tableau détaillé des certifications du patrimoine

Statut	Date	Actif	Localisation	Surface louable	Certification (Référence)	Label	Réglementation	CONSTRUCTION			
								1. Environnement	2. Matériaux	3. Chantier	
Certifié	2005	Bâtiment 270	Aubervilliers	8 853 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2000	3	1	2	3
	2006	Millénaire 1	Paris 19 ^e	29 708 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2000	3	1	3	3
	2008	Millénaire 2	Paris 19 ^e	28 412 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2000	3	1	2	3
	2009	Link	Paris 15 ^e	10 650 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2005	3	2	1	2
	2009	Bâtiment 521	Aubervilliers	18 115 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2000	3	1	3	3
	2010	La Factory	Boulogne	13 853 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2005	3	1	3	2
	2010	VJ2 Loire (Îlot 3)	Villejuif	19 717 m ²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005	2	2	3	3
	2010	VJ3 Rhône (Îlot 4)	Villejuif	8 007 m ²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005	1	2	3	2
	2011	VJ4 Garonne (Îlot 6)	Villejuif	20 465 m ²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005	2	2	3	2
	2010	H₂O	Rueil-Malmaison	21 729 m ²	BREEAM®		RT 2005				
	2011	Millénaire 5&6	Aubervilliers	17 404 m ²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005	3	2	3	2
	2011	CC Le Millénaire	Aubervilliers	59 512 m ²	HQE® / BREEAM®		RT 2005	3	1	3	2
Sous-total certifié			256 425 m²								
En cours	2012	Mistral	Paris 12 ^e	5 975 m ²	HQE® (Bureaux)		RT 2005	2	1	3	1
	2012	VJ5 Rhin (Îlot 1)	Villejuif	9 974 m ²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005	2	2	3	3
	2012	Beauvaisis	Paris 19 ^e	12 000 m ²	HQE® (Bureaux)	BBC Rénov	RT 2005	3	1	2	3
	2013	Tour EQHO	La Défense	79 000 m ²	HQE® (Bureaux)	BBC Rénov	RT 2005	2	2	3	2
	Sous-total en cours			106 949 m²							
Projets		Îlot E	Saint-Denis	30 000 m ²	HQE® (Bureaux)	BBC2005	RT2012				
		Millénaire 3&4	Paris 19 ^e	59 600 m ²	HQE® (Bureaux)	BBC2005	RT2012				

Performance des 14 cibles de la certification HQE® (Haute Qualité Environnementale) - Niveau Base = 1 | Niveau Performant = 2 | Niveau Très Performant = 3.

Un patrimoine certifié en croissance



ÉCO-GESTION			CONFORT				SANTÉ			Total points/ Min requis
5. Eau	6. Déchets	7. Maintenance	8. Hygrothermie	9. Acoustique	10. Visuel	11. Olfactif	12. Espaces	13. Air	14. Eau	
3	3	3	3	1	2	2	2	2	2	32/24
1	3	1	1	1	2	2	1	2	2	26/24
1	3	2	1	1	2	2	1	2	2	26/24
2	3	3	1	2	3	1	1	1	2	27/24
2	3	2	2	1	1	3	1	3	2	30/24
2	1	3	2	1	1	2	1	2	2	26/24
2	2	3	3	2	2	2	1	2	1	30/24
1	1	3	3	2	2	2	1	3	1	27/24
3	2	3	3	2	2	1	2	2	1	30/24
2	2	3	3	2	2	2	1	2	2	31/24
2	3	3	2	2	2	1	1	1	2	28/24
										313/264
1	2	3	3	1	3	2	1	2	1	26/24
3	2	3	2	2	2	2	1	2	1	30/24
2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	31/24
1	3	3	3	2	2	1	1	1	3	29/24
										116/96

Icade exploite plus de 200 000m² de bureaux certifiés Haute qualité environnementale (HQE®) ou équivalent (BREEAM®, LEED®, soit 30 000m² de plus qu'en 2010 (+ 16 % sur un an). Elle a engagé la certification HQE® Exploitation de ses bureaux, en contribuant à la mise au point du référentiel et en obtenant cette certification pour le bâti-

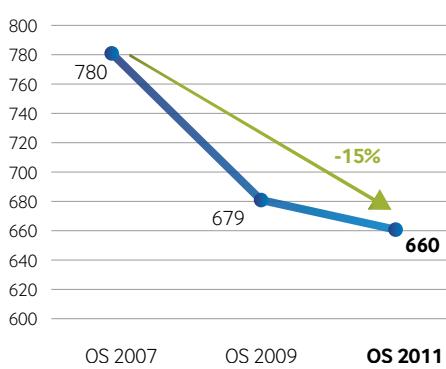
ment 270 à Aubervilliers ainsi que pour son siège, Le Millénaire 1 à Paris. Elle a poursuivi cet engagement en développant uniquement des projets de bureaux HQE® pour les prochaines années (106 949 m² en cours). Icade associe progressivement ses locataires en proposant des annexes environnementales à ses baux.

PROMOTION

Carbone

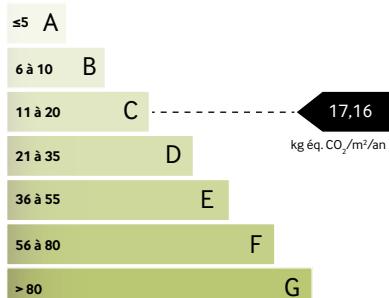
Bilan Carbone® en construction (tertiaire et logement)

(en kg éq. CO₂/m²)



Les émissions « carbone » des immeubles mis en chantier ont diminué de plus de 15 % en 4 ans. Icade s'était engagée à les réduire de 10 % en 3 ans. L'objectif est dépassé. Cette baisse s'explique par plusieurs facteurs dans la conception des immeubles : l'amélioration des performances énergétiques (passage de la RT 2005 au BBC), l'augmentation des énergies renouvelables et des efforts sur l'énergie grise des matériaux de construction. Le BBC se généralisant, Icade concentre son action en construction sur l'énergie grise. Icade continuera d'établir le Bilan Carbone® de l'ensemble de ses opérations de promotion afin d'en suivre les évolutions.

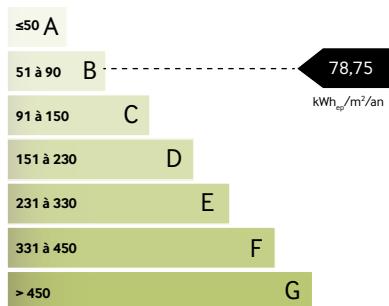
Moyenne d'émission en exploitation des immeubles neufs



Pour mesurer l'impact des immeubles neufs d'Icade lorsqu'ils seront en exploitation, une étude a été réalisée sur un échantillon représentatif (OS 2011 en Île-de-France, secteur tertiaire et logement confondus soit 37,4 % des OS 2011 en m²).

Énergie

Moyenne de consommation des immeubles neufs



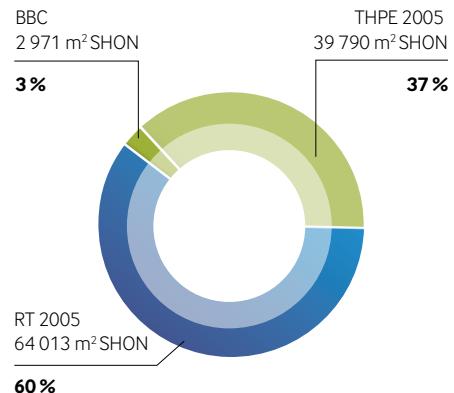
La consommation d'énergie des immeubles en construction chez Icade se situe en moyenne à 78,75 kWh ep/m²/an. L'augmentation forte du BBC dans les immeubles en chantier explique ce niveau relativement bas dans les consommations. Avec une production uniquement réglementaire en 2011 (RT 2005), le niveau de consommation aurait été quasiment double à 155 kWh ep/m²/an (OS 2011, secteur tertiaire et logement confondus). En Île-de-France, 10 % des consommations réglementaires sont assurées en énergie renouvelable.

Part des labels énergétiques dans les immeubles neufs livrés et mis en chantier

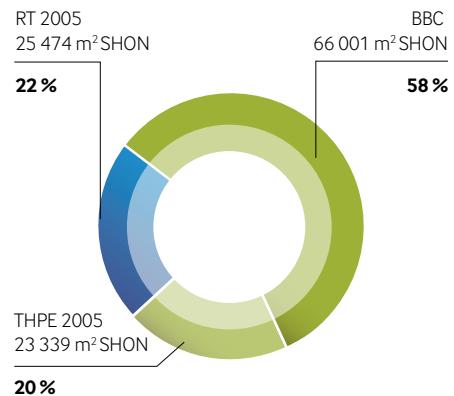
Les trois phases importantes d'un projet sont le permis de construire, l'ordre de service (OS) et la livraison. Tous les permis de construire d'Icade sont désormais au standard BBC. Les histogrammes ci-dessous mesurent la progression du label BBC dans le flux de projets en cours : peu de BBC dans les livraisons 2011 (PC 2009, voire 2008), en revanche les OS de l'année marquent la concrétisation du choix stratégique d'Icade en anticipation de la réglementation. L'année 2011 est une année de retour sur le BBC pour les mises en chantier.

Immeubles Tertiaires

Livrés en 2011



En cours de construction en 2011



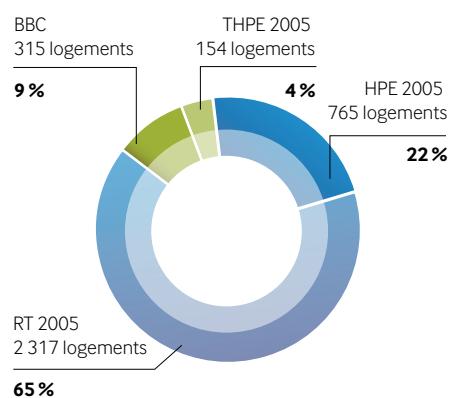
Pourcentage du BBC sur le total d'immeubles neufs en 2011

	Livrés en 2011	Lancés en 2011 (OS)
Tertiaire BBC (surface en m ²)	3%	58%
Logement BBC (en nombre)	9%	70%

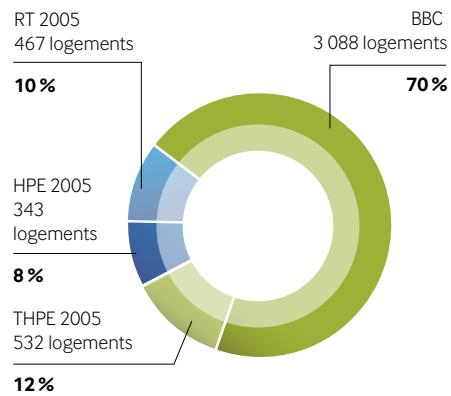
En plus de sa politique énergétique sur les labels, Icade est le premier promoteur en France à disposer, en 2011, du droit d'usage des certifications « NF Tertiaire Démarche HQE® » et « NF Logement Démarche HQE® » pour l'ensemble de ses métiers.

Logements

Livrés en 2011

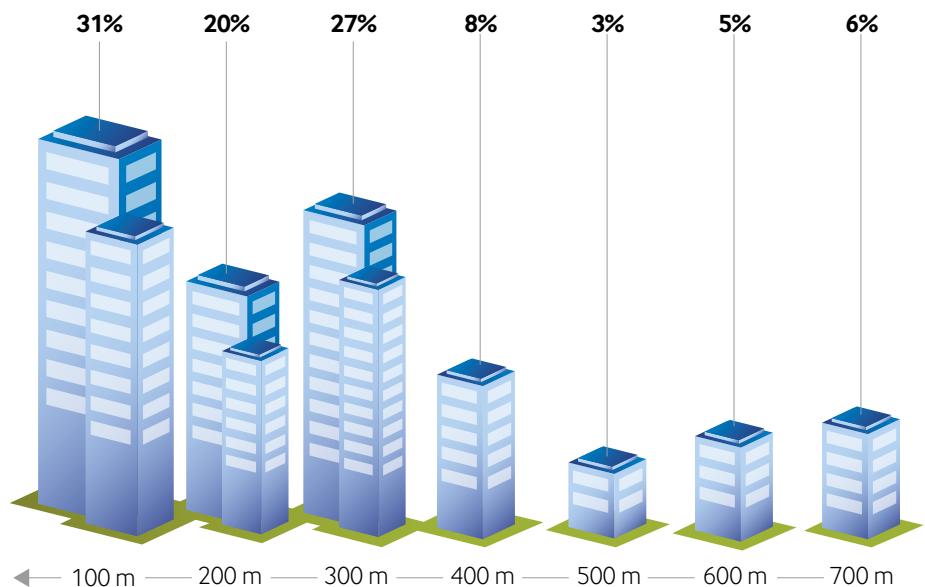


En cours de construction en 2011



Transports

Distance aux transports en commun des programmes mis en chantier en 2011 (Tertiaire et logement)



78% des programmes sont à moins de 300m des transports en commun.

La proximité des immeubles aux transports en commun a un impact significatif sur les émissions de gaz à effet de serre liés au transport. La méthode retenue pour qualifier la connectivité de l'ensemble des programmes de la Promotion est basée sur la mesure de la distance à pied aux transports en commun.

Gestion responsable du siège social



Le 4 février 2011, Icade a obtenu la certification HQE® Exploitation pour son siège, le Millénaire 1 à Paris, déjà certifié HQE® en construction.

Icade a mis en place un ensemble de gestes verts dans le processus de conduite des installations techniques de confort de l'immeuble Millénaire 1 qui contribuent notamment à optimiser les consommations d'énergies, à bien trier les déchets de bureau afin de faciliter leur valorisation. Ces actions, en cours depuis fin 2008, sont aujourd'hui complétées par les bonnes pratiques de la certification NF Démarche HQE® Bâtiments Tertiaires en Exploitation. Cette certification fait l'objet d'une « Attestation de la Qualité Environnementale » (niveau Performant), engageant les utilisateurs au quotidien. À partir de 2012, ces gestes verts seront étendus à l'ensemble des implantations d'Icade avec généralisation du tri sélectif des déchets.

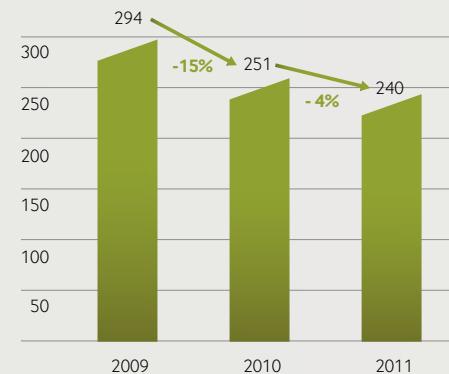
Carbone

Icade a établi le bilan de gaz à effets de serre de ses sièges français pour l'année 2011 à 1952,5 tonnes d'équivalent CO₂. Ce bilan sera rendu obligatoire à partir de fin 2012 (Méthode Bilan Carbone® Scope 1 et 2, article 75 de la loi Grenelle de l'environnement). Après avoir effectué plusieurs compensations carbone en 2011, Icade compensera l'ensemble de ses activités événementielles en 2012, en partenariat avec CDC Climat.

Énergie

Consommation d'énergie

(kWh ef/m²/an)



Le pilotage énergétique du siège fait l'objet d'un suivi spécifique visant à son efficacité dans le cadre de la certification HQE® Exploitation que le bâtiment a obtenue en 2011.

Déchets

Icade met à disposition de l'ensemble des collaborateurs du Millénaire 1 des poubelles à bacs séparés permettant le tri et le recyclage du papier. Le hall d'accueil du bâtiment dispose d'un bac de récupération des piles usagées et le RIE est équipé de bacs de tri sélectif pour le verre, l'aluminium et le plastique.

Papier

Part de papier/carton recyclé (en %)



Un bac permettant de collecter les livres d'occasion a été installé dans le hall de l'immeuble. Ceux-ci sont remis sur le circuit, distribués à des ONG ou recyclés par l'association Recyc'livre en partenariat avec Icade. 881 livres ont été collectés depuis le lancement de l'opération. Les imprimantes du bâtiment sont réglées systématiquement en recto/verso noir et blanc depuis 2009.

Eau

Consommation d'eau



Les sanitaires du Millénaire 1 sont tous équipés de robinets mousseurs et de chasses d'eau à double débit pour limiter les consommations d'eau.

Transports

Le développement des transports est un enjeu majeur pour la zone Paris Nord-Est dans laquelle se situent le siège et les parcs Icade, notamment avec l'extension du tramway T3, le nouveau terminus du métro 12 et la future gare RER E à proximité du siège d'Icade. L'objectif d'Icade est d'offrir la plus large gamme de transports possible pour ses collaborateurs en privilégiant les transports collectifs et respectueux de l'environnement comme, par exemple, les navettes fluviales 100 % électriques et les Vélib'. Elle offre aussi aux collaborateurs un système de voitures partagées (Carbox) et un site en ligne pour le co-voiturage. Fin 2010, un abri à vélos électriques en bois certifié PEFC, muni de panneaux photovoltaïques et de prises de recharge a été mis à disposition des locataires du parc du Millénaire.

Le siège d'Icade est desservi également par des lignes de bus (239, 65, navettes privées) et connecté aux lignes 7 et 12 du métro et aux RER B/D.

Services aux salariés

Icade a déployé dans l'immeuble de son siège social un panel de services répondant aux besoins des salariés. Icade prend ainsi en compte le confort de collaborateurs et limite les impacts environnementaux en évitant aux salariés de se déplacer en voiture pour leurs activités :

Conciergerie d'entreprise

- Centre de remise en forme
- Miniboutique
- Bibliothèque
- Offre « bio (AB) » et commerce équitable sur une partie des produits du Restaurant d'entreprise (RIE), de la cafétéria et des distributeurs de boissons chaudes et nourriture.



Portfolio 2011

Carte d'identité des actifs constitutifs des différents pôles d'Icade



- 72** Répartition géographique du patrimoine par type d'actif
- 73** Pôle Bureaux
- 75** Pôle Parcs Tertiaires
- 76** Pôle Centres commerciaux
- 77** Pôle Équipements publics et Santé
- 79** Pôle Entrepôts
- 80** Pôle Logements

Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

au 31 décembre 2011

En valeur (en millions d'euros)	Bureaux	Parcs Tertiaires	Centres commerciaux	Équipements publics et Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	2 354	1 542	201	519	8	311	4 936	73,4 %
% en valeur	88,0 %	100,0 %	45,9 %	34,3 %	3,3 %	99,7 %		
dont Paris (75)	436	749	7	-	-	1	1 193	
dont Seine-et-Marne (77)	-	-	4	-	-	-	4	
dont Yvelines (78)	-	-	-	138	-	16	154	
dont Essonne (91)	34	-	-	-	8	25	67	
dont Hauts-de-Seine (92)	1 551	-	-	168	-	20	1 739	
dont Seine-Saint-Denis (93)	-	793	189	33	-	151	1 167	
dont Val-de-Marne (94)	334	-	-	180	-	24	538	
dont Val-d'Oise (95)	-	-	-	-	-	74	74	
Province	16	-	236	995	239	1	1 487	22,1 %
% en valeur	0,6 %	0,0 %	54,1 %	65,7 %	96,7 %	0,3 %		
International	305						305	4,5 %
% en valeur	11,4 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		
TOTAL GÉNÉRAL	2 675	1 542	437	1 514	247	312	6 727	
% du patrimoine en valeur	39,8 %	22,9 %	6,5 %	22,5 %	3,7 %	4,6 %		100 %

En surface (en m ²) [*]	Bureaux	Parcs Tertiaires	Centres commerciaux	Équipements publics et Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	277 397	471 968	35 361	131 116	27 941	1 859 200	2 802 983	67,1 %
% en valeur	68,0 %	100,0 %	16,7 %	21,2 %	4,7 %	99,3 %		
dont Paris (75)	38 843	136 630	2 470	-	-	353	178 296	
dont Seine-et-Marne (77)	-	-	5 308	-	-	-	5 308	
dont Yvelines (78)	-	-	-	32 230	-	43 205	75 435	
dont Essonne (91)	25 724	-	-	-	27 941	715 436	769 101	
dont Hauts-de-Seine (92)	146 211	-	-	29 989	-	14 238	190 438	
dont Seine-Saint-Denis (93)	-	335 338	27 583	14 350	-	193 037	570 308	
dont Val-de-Marne (94)	66 619	-	-	54 547	-	49 356	170 523	
dont Val-d'Oise (95)	-	-	-	-	-	843 575	843 575	
Province	10 203		175 934	486 070	570 529	13 442	1 256 178	30,1 %
% en valeur	2,5 %	0,0 %	83,3 %	78,8 %	95,3 %	0,7 %		
International	120 397						120 397	2,9 %
% en valeur	29,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %		
TOTAL GÉNÉRAL	407 997	471 968	211 295	617 186	598 470	1 872 641	4 179 558	
% du patrimoine en surface	9,8 %	11,3 %	5,1 %	14,8 %	14,3 %	44,8 %		100 %

* Surface louables en m² au 31 décembre 2011.

Pôle Bureaux

au 31 décembre 2011

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 consolida-	Principaux locataires
France		287 600	257 050	17 909	12 642	4 303				
Île-de-France		277 397	254 555	10 555	12 288	4 219				
Sous-total Paris QCA		25 550	20 992	4 064	495	351				
Le Marignan - 29,31,33, av. des Champs-Élysées	Paris 8 ^e	75	9 961	6 286	3 486	189	0	2004	1950	100 % Pino Élysées - Europalace
7-9, avenue de Messine	Paris 8 ^e	75	8 382	8 095	0	287	167	2009	1995	100 % Groupe AXA
69, boulevard Haussmann	Paris 8 ^e	75	7 208	6 612	578	19	184	2004	1990	100 % UBS Securities
Sous-total Paris hors QCA		13 293	11 932	1 360	0	82				
Link - 28-32, bd de Grenelle	Paris 15 ^e	75	10 650	10 259	392	0	71	2009	2009	100 % Ingenico - Monop'
7, rue Armand Moisant	Paris 15 ^e	75	1 674	1 674	0	0	5	2007	1968	100 % CF Ingénierie - Groupe BNP Paribas
Tour Montparnasse - 33 à 36, avenue du Maine	Paris 15 ^e	75	969	0	969	0	6	2007	1972	100 % Roussev - Montaigne Diffusion
Sous-total Paris-La Défense		85 345	79 690	0	5 655	1 184				
Crystal Park - 62-64, boulevard Victor Hugo	Neuilly-sur-Seine	92	39 911	39 179	0	732	719	2009	2003	100 % PWC
Tour Scor - 1, avenue du Général de Gaulle	Paris - La Défense	92	30 173	26 413	0	3 760	276	2009	0	100 % Groupe SCOR
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 727	9 658	0	1 069	142	2004	2003	33 % RTE - Nexity
Tour Arago - 5, rue Bellini	Puteaux	92	2 440	2 440	0	0	40	2007	1967	100 % Stralfors
Tour Areva - 1, place de la Coupole	Paris - La Défense	92	2 094	2 000	0	94	7	2007	1974	100 % Areva
Sous-total Croissant Ouest		60 866	58 581	151	2 134	1 202				
H2O - 2, Rue des Martinets	Rueil-Malmaison	92	21 729	21 609	0	120	455	2007	2008	100 % DBapparel - Heineken
La Factory - Zac Séguin Rives de Seine	Boulogne-Billancourt	92	13 853	13 005	151	697	250	2009	2010	100 % Al Jazeera Sport
27, rue Camille Desmoulins	Issy-les-Moulineaux	92	9 064	8 603	0	461	213	2004	1999	100 % Coca-Cola
Etoile Park - 123, rue Salvador Allende	Nanterre	92	5 606	5 383	0	223	68	2009	-	100 % Société Générale - Infotel Conseil
11-15, avenue Morizet	Boulogne-Billancourt	92	4 982	4 730	0	252	131	2004	2000	100 % Omnicom Media GRP
Neuilly Madrid - 185, avenue du Général de Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92	2 035	2 000	0	35	49	2007	1976	100 % Société Fiduciaire
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 - Tricon
Sous-total reste Île-de-France		92 343	83 360	4 980	4 004	1 400				
Îlot 3 Loire - 32-36, av. de Paris	Villejuif	94	19 717	16 126	434	3 157	250	2010	-	100 % LCL
Îlot 5 Seine - 10-12, av. de Paris	Villejuif	94	14 341	14 215	0	126	238	2008	-	100 % LCL
Îlot 4 Rhône - 14-20, av. de Paris	Villejuif	94	8 007	7 931	0	76	99	2010	-	100 % LCL
Îlot 6 Rhin - 2-4, av. de Paris	Villejuif	94	20 465	20 000	465	0	250	2011	-	100 % LCL
Européen - 98, allée des Champs-Élysées	Évry	91	13 886	11 379	2 147	359	281	2009	-	100 % Services Fiscaux de l'Essonne - Groupe Itis
Mozart - 39-41, rue Paul Claudel	Évry	91	6 348	5 269	1 017	62	132	2009	-	100 % Groupe Carrefour - Groupe Marketing Lab
Champs - 60-72, boulevard des Champs-Élysées	Évry	91	5 490	4 573	917	0	124	2009	-	100 % Groupe BNP Paribas - Groupe Société Générale
Maisons-Alfort - 31, cours des Juilliottes - 2, rue Louis Pergaud	Maisons-Alfort	94	4 089	3 866	0	224	26	2009	-	100 % Egis Aménagement - DDASS

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

► Pôle Bureaux (suite)

au 31 décembre 2011

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
Province										
13, rue Carnot	La Flèche	72	400	0	226	174	0	2007	n/c	Maisons du Monde
11/13, rue Philibert Laguiche	Macon	71	981	0	981	0	0	2007	n/c	Maisons du Monde
ZI de la Madeleine RN 154	Évreux	27	750	0	750	0	0	2007	n/c	100 %
Champion - 27, avenue de Paris	Reims	51	2 177	0	2 177	0	0	2007	2003	100 %
Le Triangle - Avenue Jules Mihau	Montpellier	34	2 708	0	2 528	180	0	2007	1975	100 %
56, rue de Bourgogne	Fontaine-lès-Dijon	21	1 576	1 131	445	0	54	1976	1976-1982	100 %
2, rue Jean Artus	Bordeaux	33	1 203	956	247	0	30	1978	1978	100 %
La Vigie - 20, quai du commandant Malbert	Brest	29	408	408	0	0	0	2007	n/c	100 %
International										
Munich-Allach - Dachauer Strasse 665	Munich	58 758	52 752	0	6 005	3 554	2006	2003/2004	100 %	GMG Generalmietgesellschaft mb
Charlottenstrasse / Kochstrasse	Berlin	11 267	8 687	1 143	1 437	40	2006	2000	100 %	Medizinischer Dienst der
Hohenzollerndamm 151**	Berlin	11 255	9 433	0	1 822	47	2006	2000	100 %	Deutsche Post AG, Sitz Bonn
Hohenzollerndamm 150	Berlin	11 929	9 596	0	2 333	30	2006	2000	100 %	ARRI Schwarzkopf Berlin GmbH
Economic Center- Süderstrasse 30	Hambourg	10 206	8 849	774	583	87	2006	2002/2003	100 %	AXA Service AG
Heidenkamsweg	Hambourg	9 476	8 747	0	729	108	2006	2000	100 %	Atos Origin GmbH
Goldsteinstrasse 2	Francfort	7 508	6 038	0	1 470	95	2006	1958	100 %	Stadtentwässerung Frankfurt
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)										
407 997										

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Parcs Tertiaires

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface m ² (louable)	Surface Activité (louable)	Surface Bureaux (louable)	Surface Entrepôts (louable)	Surface Divers (louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition*	% de consolida-	Principaux locataires
Paris 19^e										
Parc du Pont de Flandre	Paris 19 ^e	75	78 510	6 546	71 297	0	666	1 037	2002	100 %
Parc du Millénaire	Paris 19 ^e	75	58 120	4 289	53 773	0	59	839	2002	100 %
Seine-Saint-Denis (93)										
Parc des Portes de Paris			214 393	118 380	64 152	29 027	2 835	789		
- Saint-Denis	Saint-Denis	93	65 527	43 488	18 078	3 884	78	217	2002	100 %
- Batigautier LEM	Aubervilliers	93	11 581	5 732	4 587	0	1 263	0	2002	100 %
- Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	137 285	69 160	41 487	25 143	1 495	841	2002	100 %
Pilier sud	Aubervilliers	93	26 269	20 793	0	4 461	1 015	0	2002	100 %
Parc CFL	Aubervilliers	93	62 063	33 167	26 249	2 647	0	609	2002	100 %
Parc du quartier du Canal	Aubervilliers	93	7 606	7 306	300	0	0	0	2002	100 %
Parc le Mauvin	Aubervilliers	93	16 305	6 518	4 157	5 310	320	50	2002	100 %
Parc du Millénaire	Aubervilliers	93	8 702	0	8 702	0	0	200	2011	50 %
TOTAL GÉNÉRAL		471 968	196 999	228 629	41 445	4 895	3 793			

* Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Centres commerciaux

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface m ² (louable)	Date d'acquisition*	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
Exploité par le groupe Mr. Bricolage		157 864				
Zac de Merlemont, Les Terres de Merlemont	Allonne	60	11 033	2008	Années 2000	100 %
Balaruc Loisirs	Balaruc-le-Vieux	34	8 669	2009	2008	100 %
540, avenue Léon Blum	Ambérieu-en-Bugey	1	6 452	2008	1984	100 %
Zac de Chateaugay	Domérat	3	5 695	2008	2002	100 %
Rue des Mérovingiens	Saint-Dizier	52	5 549	2010	n/c	100 %
Zac des Mazaud	Brive-la-Gaillarde	19	5 536	2008	1999	100 %
ZA de la Chesnais	Saint-Jouan-des-Guerets	35	5 453	2008	2000	100 %
Rue Alexandre Guillot	Guéret	23	5 414	2008	2003	100 %
115, Route Nationale	Saint-Gervais-La-Forêt	41	5 406	2008	Années 70/1988	100 %
Route de Sens	Montereau-Fault-Yonne	77	5 308	2009	2000	100 %
Avenue de l'Égalité - ZA d'Hellieule 2	Saint-Dié	88	4 884	2008	1992/2000	100 %
Espace Saumur Soleil - St Lambert des Levées	Saumur	49	4 846	2008	Années 90/2001	100 %
ZI Les Clairions - Avenue Haussman	Auxerre	89	4 502	2008	Années 80	100 %
Espace commercial de la Gaillard	Saint-Clément	89	4 474	2008	n/c	100 %
Rue René Cassin	Pithiviers	45	4 358	2008	1996/1998	100 %
Centre Commercial La Tuilerie	Sablé-sur-Sarthe	72	4 248	2008	Années 90	100 %
55, avenue de la Division Leclerc	Avranches	50	4 199	2008	2001	100 %
Mr. Bricolage – 270, avenue La Rochelle	Niort	79	4 158	2011	n/c	100 %
Centre Commercial Carrefour - Route de Rennes	Condé-sur-Sarthe	61	3 773	2008	Années 90	100 %
Espace Commercial Les Latteux	Migennes	89	3 743	2008	1993/1998	100 %
Rue Giret - Quartier des Isle	Vienne	38	3 582	2008	1987/1992/1997/2001	100 %
1118, Avenue de Paris	Saint-Lô	50	3 553	2008	2001	100 %
Mr. Bricolage Abbeville - Route d'Amiens	Abbeville	80	3 547	2011	n/c	100 %
91, rue de Longwy	Longwy	54	3 500	2008	Années 90	100 %
Centre Commercial Hyper U - Avenue de la Maine	Les Herbiers	85	3 493	2008	Années 90	100 %
Allée Maxenu	Pierry	51	3 361	2008	Années 2000	100 %
77, rue de Domfront	Flers	61	3 276	2008	1984/2002	100 %
191, av du Gal de Gaulle	Libourne	33	3 002	2008	1987	100 %
Mr. Bricolage Ruffec 2- Zac de Longchamps	Ruffec	16	2 960	2011	n/c	100 %
15, rue de la Croix Blanche	Autun	71	2 795	2008	1999	100 %
Centre Commercial - 15, rue d'Anet	Saussay	28	2 687	2008	Années 80	100 %
Forum de Picardie	Fayet	2	2 579	2008	n/c	100 %
34, rue de Reuilly - 28, rue du Colonel Rozanoff	Paris 12 ^e	75	2 470	2008	n/c	100 %
12, route de Pau	Tarbes	65	2 385	2008	1989	100 %
Route de Montargis	Noyers	45	1 881	2008	1989	100 %
ZA du Pinier	Melle	79	1 876	2008	2007	100 %
ZI Route de Rennes	Saint-Méen-le-Grand	35	1 810	2008	1979/2002	100 %
Centre commercial Carrefour - Route du Plan	Trans-en-Provence	83	1 407	2008	1993	100 %
Centres commerciaux		53 430				
Odysseum - Zac port Marianne	Montpellier	34	12 679	2009	2009	50 %
Odysseum - Pole ludique 1 et 2	Montpellier	34	13 169	2008	2001	50 %
Aubervilliers - Le Millénaire	Aubervilliers	93	27 583	2011	2011	50 %
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)		211 295				

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Équipements publics et Santé

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface m ² (louable)	Surface Autres (louable)	Surface Clinique MCO (louable) ⁽¹⁾	Surface Clinique SSR (louable) ⁽²⁾	Nombre lits	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
Équipements publics										
84, rue de Villiers	Levallois	92	29 989	29 989	0	0	0	2006	2006	100 %
Crèche Toulouse Blagnac	Blagnac	31	968	968	0	0	0	2008	2008	100 %
Cliniques										
Centre Médico-Chirurgical de Parly II - 21, rue Moxouris	Le Chesnay	78	15 818	0	15 818	0	280	2008	1971/1997	100 %
Clinique du bon secours - 9, place de la Préfecture	Arras	62	23 269	0	23 269	0	284	2009	2007	100 %
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien - 14, avenue Castiglione	Trappes	78	16 412	0	16 412	0	274	2008	1975/2000	100 %
Hôpital Privé Armand Brillard - 3-5, avenue Watteau	Nogent	94	13 170	0	13 170	0	240	2008	2003/2006	100 %
Hôpital Privé Paul d'Egine - 4, avenue Marx Dormoy	Champigny	94	11 421	0	11 421	0	233	2008	2001/2007	100 %
Hôpital Privé de Marme La Vallée - 33, rue Léon Menu	Bry-sur-Marne	94	12 305	0	12 305	0	190	2010	-	100 %
CERS - 83, avenue du Général de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	8 417	0	0	8 417	123	2009	-	100 %
Clinique du Bourget - 7-7, bis rue Rigaud	Le Bourget	93	7 893	0	0	7 893	150	2010	-	100 %
Clinique du Bois d'Amour - 19, avenue Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	0	0	6 457	104	2009	2009	100 %
Clinique de la Roseraie - 6, rue Neuve-de-l'Hôpital	Soissons	2	5 035	0	5 035	0	81	2009	2010	100 %
Cap Club Hôtel - 83, avenue du Général de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	5 120	0	0	5 120	75	2009	-	100 %
Clinique Monet - 34, rue de Verdun	Champigny	94	6 177	0	6 177	0	100	2011	-	100 %
Polyclinique de l'Atlantique - rue Claude Bernard	St-Herblain	44	32 506	0	32 506	0	309	2008	1993/2002	100 %
Polyclinique de Poitiers - 1, rue de la Providence	Poitiers	86	19 631	0	19 631	0	206	2008	1990/2004	100 %
Clinique Brétéché	Nantes	44	17 756	0	17 756	0	180	2009	2004/2007	100 %
Polyclinique de Keraudren - Rue Ernestine de Tremaudan - Zac de Keraudren	Brest	29	15 896	0	15 896	0	182	2010	-	100 %
Clinique de l'Archette - rue Jacques Monod	Olivet	45	15 354	0	15 354	0	165	2007	2000	100 %
Clinique de l'Occitanie - 20, avenue Bernard IV	Muret	31	13 358	0	13 358	0	170	2008	1973	100 %
Clinique St-François - 2, rue Rolland Buthier	Mainvilliers	28	11 212	0	11 212	0	155	2007	1998/2000	100 %
Maison de convalescence Roz Arvor - 2, rue du Fort	Nantes	44	6 653	0	0	6 653	95	2008	1989/1996	100 %
Clinique Saint-Charles - 3, rue de la Providence	Poitiers	86	4 110	0	0	4 110	76	2008	1990/2004	100 %
Clinique de l'Elorn - 30, rue Claude Bernard	Landerneau	29	5 019	0	0	5 019	60	2010	-	100 %
Clinique du Pont de Chaume 330, avenue Marcel Unal	Montauban	82	28 544	0	28 544	0	248	2011	-	100 %
Clinique Pasteur 22, rue de la Petite Saussaie	Vitry-sur-Seine	94	5 719	0	5 719	0	109	2011	-	100 %

(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 Équipements publics et Santé (suite)

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface m ² (louable)	Surface Autres (louable)	Surface Clinique MCO (louable) ⁽¹⁾	Surface Clinique SSR (louable) ⁽²⁾	Nombre lits	Date d'acquisition ⁽³⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
Cliniques (suite)										
Clinique Saint Charles - 11, boulevard René Levesque	La Roche-sur-Yon	85	17 773	0	17 773	0	210	2008	1988/2004	100 %
Polyclinique du Maine - 4, avenue des Français Libres	Laval	53	13 679	0	13 679	0	154	2008	1987/1994	100 %
Terrain PSO - Clinique du Val d'Olonne	Olonne	85	14 425	0	14 425	0	90	2008	2009	100 %
Clinique de convalescence Centre Vendée - 5, rue de la Grotte	Les Essarts	85	1 916	0	0	1 916	40	2008	1987/1988	100 %
Clinique du Renaison - 75, rue du Général Giraud	Roanne	42	12 274	0	12 274	0	170	2010	-	100 %
Clinique du Parc - 9 bis, rue Piot	St-Priest-en-Jarez	42	10 128	0	10 128	0	125	2008	n/c	100 %
Clinique Les Chênes - rue Chantemerle, lieudit « Capit »	Aire-sur-l'Adour	40	9 284	0	9 284	0	92	2007	1977-1978	100 %
Clinique Esquirol Saint-Hilaire - 1, rue du Docteur Delmas	Agen	47	33 414	0	33 414	0	329	2007	Années 70 et 80	100 %
Clinique Marzet - 42, boulevard Alsace Lorraine	Pau	64	16 329	0	16 329	0	192	2007	1973 à 1999	100 %
Clinique Saint Augustin – 106, avenue d'Arès	Bordeaux	33	15 919	0	15 919	0	227	2011	-	100 %
Clinique Pôle Santé République – 105, avenue de la République	Clermont Ferrand	61	21 400	0	21 400	0	270	2011	-	100 %
Clinique du Cap d'Or – 1361, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	La Seyne-sur-Mer	83	6 454	0	6 454	0	100	2011	-	100 %
Polyclinique Inkermann – 84, route d'Aiffres	Niort	79	21 434	0	21 434	0	223	2011	-	100 %
Clinique Richelieu – 22, rue Montlouis	Saintes	17	5 416	0	5 416	0	82	2011	-	100 %
Polyclinique du Parc - 48 bis, rue Henri Barbusse	Saint-Saulve	59	17 084	0	17 084	0	174	2011	-	100 %
Clinique Bercy – 9, quai de Bercy	Charenton-le-Pont	94	5 755	0	5 755	0	80	2011	-	100 %
Clinique Majorelle – 1240, avenue Raymond Pinchard	Nancy	54	11 729	0	11 729	0	146	2011	-	100 %
Clinique Ambroise Paré – 387, route Saint Simon	Toulouse	31	17 148	0	17 148	0	222	2011	-	100 %
Clinique Pasteur – 54, rue Professeur Pozzi	Bergerac	24	9 006	0	9 006	0	137	2011	-	100 %
Clinique Vauban – 10, avenue Vauban	Valenciennes	59	18 410	0	18 410	0	234	2011	-	100 %
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)		617 186	30 957	540 644	45 585	7 386				

(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 Entrepôts

au 31 décembre 2011

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		598 470	4 150	594 320	192				
Essonne (91)		27 941	1 738	26 203	144				
ZA de l'Orme Pomponne	Ris-Orangis	91	9 666	570	9 096	85	2007	2000	100 % SDV Internationale
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 % ING
Province		570 529	2 412	568 117	48				
8, rue Kästler	Besançon	25	73 661	0	73 661	0	2009	-	100 % Groupe Casino
Zac de l'Orme - Les Sources	Andrézieux	42	70 202	0	70 202	0	2009	-	100 % Groupe Casino
ZI Nord Avenue Louis de Broglie	Limoges	87	62 236	0	62 236	0	2009	-	100 % Groupe Casino
815, rue Jean Perrin	Aix-en-Provence	13	48 574	0	48 574	0	2009	-	100 % Groupe Casino
ZI Sud Pierre Pagenaud	Montmorillon	86	35 164	0	35 164	0	2009	-	100 % Groupe Casino
73, rue Ampère	Aix-en-Provence	13	31 524	0	31 524	0	2009	-	100 % Groupe Casino
234, route de la Crau	Toulon	83	31 210	0	31 210	0	2009	-	100 % Groupe Casino
Lieu dit Le Boutras	Grigny	69	30 885	0	30 885	0	2009	-	100 % Groupe Casino
ZI Plaine des Isles	Auxerre	89	30 653	0	30 653	0	2009	-	100 % Groupe Casino
Boulevard du Poitou	Cholet	49	6 933	0	6 933	0	2009	-	100 % Groupe Casino
ZAE de la Baume	Servian	34	5 610	0	5 610	0	2009	-	100 % Groupe Casino
320, rue Ampère	Aix-en-Provence	13	4 194	0	4 194	0	2009	-	100 % Groupe Casino
ZI de Chesnes Tharabie	St-Quentin-Fallavier	38	40 178	160	40 018	0	2007	n/c	100 % Eminza
Zone Eurofret Terrain	Strasbourg	67	27 814	0	27 814	48	2009	2009	100 % Mory
Zac de Sennecé les Mâcon	Macon	71	27 850	1 695	26 155	0	2007	2007	100 % Logidis
3, boulevard Longvic	Dijon	21	24 972	0	24 972	0	2009	0	100 % Groupe Transalliance
ZI la Palun	Marignane	13	13 635	557	13 078	0	2007	n/c	100 % Daher International
Avenue Pierre et Marie Curie	Rognac	13	5 234	0	5 234	0	2007	n/c	100 % -
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)		598 470	4 150	594 320	192				

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Logements

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
					Total	dont conventionnés
PATRIMOINE EN EXPLOITATION*						
Sous-total 95		3 709			42	
Tour Guyenne	Sarcelles	95	3 709	1963	100 %	42
SARVILEP						
Sous-total 93		205 750			3 559	965
Gros Buisson	Épinay-sur-Seine	93	27 336	1957	100 %	495
Orgemont	Épinay-sur-Seine	93	120 788	1957	100 %	2 215
Sous-total 95		148 124			2 710	354
Saint Saens	Sarcelles	95	57 626	1963	100 %	849
PATRIMOINE EN VENTE A L'UNITÉ						
Sous-total 75		79 083			1 226	
Porte de Vincennes vente	Paris	75	353	1968	100 %	6
Sous-total 78		353			170	
Gémeaux	Les Mureaux	78	429	1977	100 %	6
Sorrières	Montigny-le-Bretonneux	78	1 533	1979	100 %	24
Romarins	Montigny-le-Bretonneux	78	114	1977	100 %	2
Castillan	Poissy	78	141	1958	100 %	3
Foucauld	Poissy	78	96	1954	100 %	2
Montaigne	Poissy	78	68	1954	100 %	1
Corniche	Poissy	78	282	1954	100 %	6
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2
6-16, Montaigne	Poissy	78	1 363	1954	100 %	29
78-88, Maladrerie	Poissy	78	2 068	1954	100 %	44
6 à 16, rue de Montaigne-Lyautey	Poissy	78	1 558	1954	100 %	38
Square Cocteau	Trappes	78	3 028	1974	100 %	12
Mermoz	Versailles	78	64	1976	100 %	1
Sous-total 91		10 896			210	
2-6, d'Orbay	Draveil	91	119	1957	100 %	2
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	345	1967	100 %	6
1, rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	967	1967	100 %	13
11, rue du Petit Pont	Épinay-sous-Sénart	91	1 241	1967	100 %	16
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	747	1967	100 %	10
9-13, rue Johann Strauss	Épinay-sous-Sénart	91	1 820	1967	100 %	28
Saint Marc vente (Massy)	Massy	91	429	1960	100 %	6
Toulouse Lautrec (Massy)	Massy	91	783	1960	100 %	15
12-16 Mogador	Massy	91	865	1968	100 %	17
2-8 Lisbonne	Massy	91	837	1968	100 %	15
Thorez	Massy	91	308	1968	100 %	4
Blum	Massy	91	185	1968	100 %	3
Blum II	Massy	91	1 007	1968	100 %	14
2bis Herriot	Massy	91	1 908	1968	100 %	26
4 Herriot	Massy	91	1 281	1968	100 %	18
1 à 5, rue Julian Grimaud	Sainte-Geneviève	91	1 286	1954	100 %	17

Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
					Total	dont conventionnés
Sous-total 92		13 032			196	
Jacques Prévert	Bagneux	92	233	1960	100 %	4
Éluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1
Galilée	Bagneux	92	240	1959	100 %	4
Vaux Germains Vente	Chatenay	92	107	1959	100 %	2
Coppée (Châtillon)	Chatillon	92	142	1983	100 %	3
Pierre Loti (Châtillon)	Chatillon	92	63	1956	100 %	1
La Roue vente	Fontenay	92	468	1958	100 %	9
Voltaire	Rueil	92	295	1956	100 %	5
Arthur Rimbaud	Rueil	92	345	1957	100 %	6
Gibets II	Rueil	92	550	1957	100 %	11
3, place André Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	3 027	1980	100 %	45
9-10 Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	7 471	1980	100 %	105
Sous-total 93		18 520			306	
Courbet	Le Blanc-Mesnil	93	184	1965	100 %	3
Pont de Pierre	Bobigny	93	2 688	1957	100 %	48
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100 %	3
Jannin/Bouin	Gagny	93	5 352	1959	100 %	75
Moulin vente	Gagny	93	100	1957	100 %	2
Dumas	Gagny	93	586	1959	100 %	9
Jean Bouin	Gagny	93	803	1959	100 %	12
Moulin vente II	Gagny	93	886	1957	100 %	18
Couperin	Rosny	93	55	1983	100 %	1
Herodia	Rosny	93	408	1960	100 %	7
108/112 Alsace	Rosny	93	1 316	1960	100 %	24
10/14 Couperin- Blérioz	Rosny	93	1 396	1960	100 %	26
6-8 De la Lande	Rosny	93	1 216	1976	100 %	22
2-4 Couperin	Rosny	93	1 599	1960	100 %	27
2-4 Franck	Rosny	93	1 028	1975	100 %	18
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	490	1967	100 %	7
Sous-total 94		12 276			197	
Cachan I	Cachan	94	119	1957	100 %	2
Cachan II	Cachan	94	579	1957	100 %	9
Plumerette	Créteil	94	102	1961	100 %	2
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100 %	1
Savignat	Créteil	94	194	1961	100 %	4
1/3 Arcos	Créteil	94	642	1958	100 %	12
1/5 Timons	Créteil	94	686	1958	100 %	14
8/12 Vildrac	Créteil	94	2 040	1958	100 %	30
Roussel	Créteil	94	2 040	1961	100 %	30
Col Rivière (Fresnes)	Fresnes	94	264	1957	100 %	5
Poètes (Hay)	L'Haÿ-les-Roses	94	476	1957	100 %	7
Peintres (Hay)	L'Haÿ-les-Roses	94	258	1957	100 %	4
Château de Sucy vente	Sucy	94	57	1954	100 %	1
Cytises	Sucy	94	702	1965	100 %	11
Rodin	Villejuif	94	348	1957	100 %	5
Rembrandt	Villejuif	94	358	1957	100 %	5
10-16, rue Léon Moussinac	Villejuif	94	1 014	1954	100 %	16
Karl Marx	Villejuif	94	2 091	1954	100 %	35
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	250	1957	100 %	4

► Pôle Logements (suite)

au 31 décembre 2011

Ville	Dpt	Surface habitable m ²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
					Total	dont conventionnés
Sous-total 95		9 203			133	
Justice	Cergy	95	6 309	1983	100 %	94
Hauts de Cergy	Cergy	95	660	1983	100 %	8
Cergy Pissaro	Cergy	95	207	1983	100 %	3
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2
Orme St Edme vente	Franconville	95	480	1967	100 %	8
Entrée de Ville (1,2 et 3)	Sarcelles	95	1 008	1972	100 %	11
Ste-Honorine	Taverny	95	195	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		675			8	
SCI Grande terre des Vignes	Vénissieux	69	675	1966	100 %	8
TOTAL LOGEMENTS		288 541			4 827	965
AUTRES ACTIFS						
Commerces et actifs tertiaires		19 641			100 %	
Foyers, RPA et autres		1 564 459			100 %	
TOTAL GÉNÉRAL		1 872 641			4 827	965

Organigramme simplifié

AU 31/12/2011

FONCIÈRE

PROMOTION

SERVICES

Foncière logement

- SCI
- 100 % Icade Commerces SASU
- 100 % Savilep SAS

Promotion logement

- 100 % Icade Promotion Logement SASU
 - 100 % Duguesclin Développement SASU
 - SCI, SNC, SARL

Foncière tertiaire

- SCI / SNC / SAS / SCIA / SARL
- 100 % Icade Santé SASU
- 100 % Icade REIT BV
- 100 % Icade Bricolage SAS

Promotion tertiaire

- 100 % Icade Promotion SASU
 - 100 % Icade Setrhi-Sétaé SASU
 - SNC, SCI, SARL, SAS, SA

Ingénierie

- 100 % Icade Arcoba SASU
 - 100 % Icade Gestec SASU

- 100 % Icade Services SASU

- 100 % Icade Résidences Services SASU

- 100 % Icade Transactions SASU

- 100 % Icade Conseil SASU

- 100 % Icade Expertise SASU

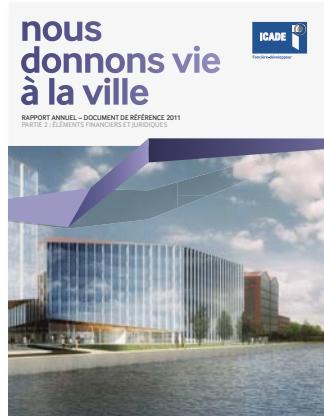
- 25 % Icade Asset Management SAS (75 % Icade)

- 100 % Icade Property Management SASU

- 100 % I-Porta SASU

- 100 % Icade Suretis SASU

- 100 % Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts España SASU



POUR ALLER PLUS LOIN

vous pouvez également consulter
le Document de référence sur notre site
icade.fr (rubrique Finance).

RESTEZ EN CONTACT AVEC ICADE



sur le site **icade.fr**, toute l'information
institutionnelle et financière, les actualités
et les offres d'emploi...



sur le compte **twitter icade_officiel**,
l'actualité de l'entreprise et de ses projets
en temps réel.



sur la chaîne **dailymotion icade_officiel**
pour découvrir les coulisses des chantiers,
des interviews d'experts, des visites guidées
de nos projets...

MARCHÉ DE COTATION

Les actions d'Icade sont cotées à Euronext Paris

Code : FR0000035081 – 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

Nicolas Dutreuil – Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs
Tél. : +33 (0)1 41 57 71 50 – E-mail : nicolas.dutreuil@icade.fr

Direction Grands comptes, Relations Institutionnelles et Communication d'Icade – mars 2012

Crédits photos et images : Photothèque Icade / Archives Icade, Frédéric Achdou, Audart & Favaro, Brainsonic, CALQ, Jean-Philippe Cailliez, Charre, Chaix & Morel, Pascal Dolémieux, Jean-Pierre Duplan, Fassio-Viaud, Grunhec, Philippe Guignard, Jean-Paul Houdry, Hubert & Roy, KPF, Éric Lechangeur, Alain Longeaud, Mimram, Josseline Minet, Jean-Marc Pettina/Caisse des Dépôts, Thomas Raffoux, Erick Salliet, Éric Sempé, Javier Urquijo, Benoit Ravier-Bollard, Sébastien Robert, Vezzoni & Jollivet, DC.

Conception et réalisation : W | W&CIE

Icade – Millénaire 1 – 35, rue de la Gare – 75019 Paris

SA au capital de 79 251 083,22 euros – RCS Paris 582 074 944

www.icade.fr

Ce rapport est imprimé sur un papier certifié FSC issu de sources responsables.



Icade

Millénaire 1,
35 rue de la Gare
75168 Paris Cedex 19
www.icade.fr



nous donnons vie à la ville

RAPPORT ANNUEL – DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011
PARTIE 2 : RAPPORT FINANCIER ET JURIDIQUE





Sommaire

CHAPITRE 1	ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ	1
CHAPITRE 2	INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES.....	59
CHAPITRE 3	COMPTES CONSOLIDÉS	61
CHAPITRE 4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....	137
CHAPITRE 5	COMPTES ANNUELS	141
CHAPITRE 6	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	177
CHAPITRE 7	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	181
CHAPITRE 8	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 SA ..	197
CHAPITRE 9	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	201
CHAPITRE 10	CONTRATS	285
CHAPITRE 11	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS.....	289
CHAPITRE 12	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	293
CHAPITRE 13	DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL	295
CHAPITRE 14	TABLE DE CONCORDANCE	301

Chapitre 1

Éléments d'activité

1. Compte de résultat et bilan consolidés au 31 décembre 2011	2
2. Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	5
2.1. Principes comptables / périmètre de consolidation.....	5
2.2. Faits marquants / chiffres-clés – 2011	5
2.3. Perspectives.....	12
2.4. Les grandes tendances des marchés immobiliers	12
2.5. Activités et résultats 2011	19
3. Actif net réévalué au 31 décembre 2011	42
3.1. Évaluation du patrimoine immobilier	42
3.2. Évaluation des activités de Services et de Promotion	50
3.3. Méthodologie de calcul de l'actif net réévalué	50
3.4. Calcul de l'actif net réévalué EPRA	51
4. Ressources financières	54
4.1. Liquidités.....	54
4.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2011	54
4.3. Structure financière.....	57

Chapitre 1

Éléments d'activité

1. Compte de résultat et bilan consolidés au 31 décembre 2011

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	1 492,0	1 431,8
Excédent Brut Opérationnel	355,5	304,4
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	23,8 %	21,3 %
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	(148,6)	(149,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(32,3)	23,2
Résultat sur cessions	63,7	1 173,9
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles	0,0	0,4
Résultat Opérationnel	238,3	1 352,5
Résultat Financier	(97,2)	(99,3)
Impôts sur les résultats	(44,1)	(33,6)
Résultat Net	98,1	1 222,6
Résultat Net part du Groupe	93,0	1 218,0
Cash-flow net courant	223,5	175,0
<i>Données par action en euros</i>		
<i>Nombre d'actions en circulation dilué retenu pour le calcul</i>	51 695 635	51 002 261
<i>Résultat Net part du Groupe par action après dilution</i>	1,80 €	23,88 €
<i>Cash-flow net courant par action après dilution</i>	4,32 €	3,43 €

1

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
ACTIF		
Goodwills	79,7	82,8
Immobilisations incorporelles, nettes	7,3	9,1
Immobilisations corporelles, nettes	129,4	135,7
Immeubles de placement, nets	4 878,1	4 495,7
Titres disponibles à la vente non courants	2,7	13,0
Titres mis en équivalence	1,3	3,8
Autres actifs financiers non courants	9,8	29,1
Actifs d'impôts différés	20,9	14,7
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	5 129,2	4 783,9
Stocks et en-cours	628,4	477,1
Créances clients	516,5	530,3
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	22,1	74,0
Créances d'impôts	6,9	24,8
Créances diverses	424,6	450,4
Titres disponibles à la vente courants	0,1	5,2
Autres actifs financiers courants	38,3	32,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	414,3	648,2
Actifs destinés à être cédés	99,4	115,5
TOTAL ACTIFS COURANTS	2 150,6	2 358,0
TOTAL DES ACTIFS	7 279,8	7 141,9

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
PASSIF		
Capitaux propres – part du Groupe	2 738,3	2 833,2
Participations ne donnant pas le contrôle	1,7	0,8
CAPITAUX PROPRES	2 740,0	2 834,0
Provisions non courantes	42,3	47,1
Dettes financières non courantes	2 575,2	2 598,4
Dettes d'impôts	0,0	0,0
Passifs d'impôts différés	9,2	7,1
Autres passifs financiers non courants et dérivés	188,2	169,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	2 814,9	2 821,6
Provisions courantes	22,6	23,7
Dettes financières courantes	423,9	277,2
Dettes d'impôts	20,0	13,1
Dettes fournisseurs	498,8	520,1
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	1,1	5,9
Dettes diverses courantes	657,5	582,1
Autres passifs financiers courants	11,4	17,6
Passifs destinés à être cédés	89,6	46,6
TOTAL PASSIFS COURANTS	1 724,9	1 486,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	7 279,8	7 141,9

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

ANR <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
ANR EPRA simple net en part du Groupe	4 508,3	4 462,3	4 385,0
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	87,5 €	86,1 €	84,8 €
ANR EPRA triple net en part du Groupe	4 312,5	4 352,2	4 208,5
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	83,7 €	83,9 €	81,4 €

(en millions d'euros)	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
Dette financière nette	2 690,9	2 400,9	2 292,2
Valeur d'expertise des foncières	6 727,3	6 283,8	6 128,9
Loan to value (LTV)	40,0 %	38,2 %	37,4 %

2. Analyse et commentaires de l'activité et des résultats

2.1. PRINCIPES COMPTABLES / PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés du groupe Icade sont établis au 31 décembre 2011 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 16 février 2012 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra au plus tard le 29 juin 2012. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2010 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, compte tenu de ce qui est indiqué au paragraphe 1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Au 31 décembre 2011, le périmètre de consolidation comprend 353 sociétés dont 67 dans les métiers de Foncière, 275 dans ceux de la Promotion et 11 dans ceux des Services.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale, intégration proportionnelle ou mise en équivalence est présentée en note 37 « périmètre » de l'annexe consolidée.

2.2. FAITS MARQUANTS / CHIFFRES-CLÉS – 2011

2.2.1. Les faits marquants de l'exercice 2011

En 2011, Icade a poursuivi l'accroissement de sa valeur en suivant 4 principaux axes :

- ◆ des commercialisations réussies auprès de grands noms ;
- ◆ une politique selective de croissance externe dans le secteur de la santé à forte valeur ajoutée ;
- ◆ la réalisation ou la poursuite de projets à technologie avancée dans le respect de l'environnement ;
- ◆ le maintien des accès aux marchés de capitaux par une stabilité de son *loan to value* (LTV) avec une cible aux alentours de 40 %.

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 détient 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.

Le 6 février 2012, la Caisse des Dépôts et Groupama ont signé un pacte d'associés régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Le résumé des clauses entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L.233-11 du Code de commerce a été notifié à la Société et a fait l'objet d'un avis diffusé par l'AMF sur son site internet.

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 détient 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 est, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Conformément à la réglementation applicable, Icade déposera dans le courant du mois de mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions Silic ainsi qu'une offre publique d'achat sur les ORNANEs émises par Silic. HoldCo SIIC s'est engagée à apporter à l'offre publique d'échange la totalité de sa participation dans Silic. A l'issue de l'opération, Icade contrôlera Silic qui sera consolidée par intégration globale.

La parité proposée dans le cadre de l'offre publique d'échange sera identique à celle retenue pour l'apport à HoldCo SIIC par Groupama de sa participation dans Silic, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des sociétés.

Pendant toute la durée et à l'issue de l'opération, Icade demeurera contrôlée par la Caisse des Dépôts.

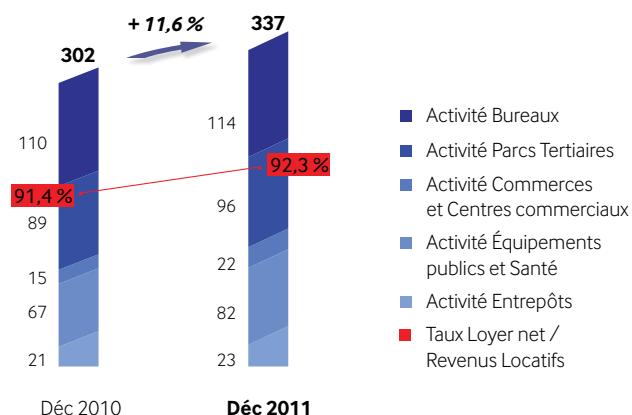
Le rapprochement entre les groupes Icade et Silic donnera naissance à la première foncière de parcs tertiaires et de bureaux en France avec un patrimoine estimé à plus de 9 milliards d'euros.

Grâce à ces actions, Icade, dans un contexte de marché difficile, a amélioré sa performance financière en 2011 et a initié des projets dont le développement va assurer sa performance future.

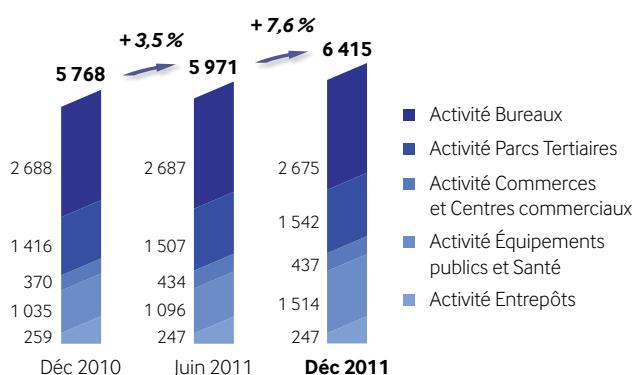
Par pôle, les principales réalisations en 2011 se présentent comme suit :

Foncière tertiaire – une performance à la hausse liée notamment à un fort développement des activités Parcs Tertiaires et Équipements publics et Santé

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS (EN M€) ET DU TAUX MOYEN LOYER NET / REVENUS LOCATIFS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE



ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE HORS DROITS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE (EN M€)



Parcs tertiaires – des solutions adaptées aux besoins des clients :

- Près de 80 hectares aux portes de Paris inscrits dans le Grand Paris dont environ 24 % sont développés ou sont en cours de développement.
- Des offres Icade générant un intérêt continu auprès des grands groupes parmi lesquels :
 - fin 2010, arrivée de l'IFOP, de l'ARS (Agence Régionale de Santé Île-de-France), de Quick France (totalisant une occupation de 24 700 m²) ;
 - mai 2011, signature d'un partenariat exclusif de Veolia Environnement pour un projet d'implantation de 85 000 m² avec une livraison attendue fin 2015 ;

- juillet 2011, arrivée de la DIRECCTE (Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi) (12 400 m² - quote-part Icade : 50 %) ;
- décembre 2011, signature d'un protocole d'accord exclusif avec le ministère de la Justice et des Libertés pour une acquisition, à horizon 2015, par le ministère, de l'immeuble Millénaire 3 (environ 34 000 m²) .

Équipements publics et Santé – une stratégie de croissance positionnant Icade Santé comme le partenaire immobilier privilégié de la Santé :

- Des actifs de première importance à couverture nationale :
 - Icade acquiert au cours du 2^e semestre 2011 les murs de 11 cliniques détenus et exploités par le groupe Médi-partenaires (prix d'acquisition d'environ 350 millions d'euros, 1 900 lits, baux fermes de 12 ans) ;
 - fin 2011, Icade possède 44 cliniques en exploitation et est présent dans les régions à la plus forte densité de population (dont l'Île-de-France, le Nord-Pas-de-Calais et la côte Atlantique).
- Des relations privilégiées avec les acteurs du secteur :
 - depuis 2009, les partenaires d'Icade, locataires exploitants, sont des opérateurs privés de cliniques de renom (Générale de Santé, Vedici, Médi-partenaires, Harpin, 3H et C2S) ;
 - au cours de l'année 2011, des discussions ont été initiées avec différents investisseurs tiers de premier ordre en vue de l'ouverture, du capital d'Icade Santé, courant 1^{er} trimestre 2012.

Bureaux – un asset management actif sécurisant la performance financière et des développements intégrés à leur environnement :

- Le 31 décembre 2011, les principaux indicateurs financiers sont en hausse par rapport au 31 décembre 2010 :
 - taux d'occupation financier : 92,2 % (85,1 % au 31 décembre 2010) ;
 - loyer net / revenus locatifs : 89,0 % (88,8 % au 31 décembre 2010).
- Ces augmentations résultent notamment des réalisations suivantes :
 - intégration réussie des actifs de l'ex-Compagnie la Lucette (consolidation mi-février 2010) ;
 - commercialisation de l'intégralité de l'immeuble Link (10 200 m²) situé à Paris 15^e (bail vert d'une durée de 10 ans avec le groupe Ingenico) ;
 - livraison de 2 immeubles de bureaux LCL à Villejuif (93).
- Les développements de l'année ont principalement porté sur des projets d'envergure innovants :
 - le Beauvaisis (Parc du Pont de Flandre, Paris 19^e) – livraison janvier 2012 – 12 000 m² de bureaux et de locaux d'activité - cible certification HQE / BBC Rénovation ;
 - Tour EQHO (La Défense – 92) - livraison prévue mi-2013 – 80 000 m² de surface de bureaux utile sur 40 étages – cible certification HQE Rénovation et Breeam Very Gooden cours.

Actifs de diversification – investissement dans les actifs contribuant au développement de l'ensemble et poursuite de l'arbitrage des actifs non stratégiques :

- ◆ Centres commerciaux – fin avril 2011, ouverture du centre commercial « Le Millénaire » (Aubervilliers – 93) :
 - plus de 110 enseignes de renom (dont Carrefour, Fnac, Toys'R'us, Sephora, Zara...) - 56 000 m² de surface commerciale utile – certification HQE Commerce et Breeam Very Good;
 - l'ouverture du centre a dynamisé le complexe des Parcs tertiaires. Il offre une large palette de services aux salariés des grands groupes implantés sur les Parcs tertiaires.
- ◆ Bureaux en Allemagne :
 - finalisation de la cession de l'immeuble conçu pour son locataire Ernst & Young au fonds Deka Immobilien Investment (19 300 m² - certification DGNB Gold);
 - allongement de la durée des baux de l'immeuble Munich Allach (59 139 m²) : la durée du bail des 2 principaux locataires, représentant plus de 81 % des surfaces louables, a été allongée de 5 ans. La durée moyenne des baux de l'immeuble est passée à 9 ans.

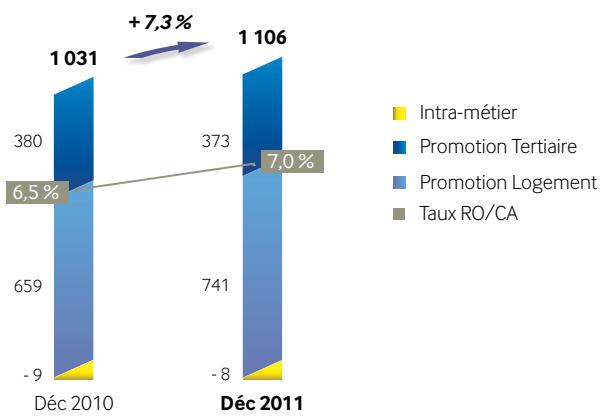
Foncière Logement – poursuite des arbitrages :

- ◆ Au cours du 1^{er} semestre 2011, cession en bloc de 264 logements situés à Sarcelles pour 12 millions d'euros et cession des commerces en pied d'immeubles, situés essentiellement à Epinay sur Seine, Bagneux, Sarcelles et Créteil pour 32,8 millions d'euros.
- ◆ Mi-décembre 2011, signature d'une promesse de vente avec la Maison du Cil (ex-Unilogi) pour un ensemble de 495 logements situé à Epinay sur Seine.

Promotion – une croissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel respectivement de 7 % et de 15 %, résultante d'un fort niveau d'activité

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (EN M€) ET DU TAUX RÉSULTAT OPÉRATIONNEL / CHIFFRE D'AFFAIRES (RO / CA)

Pôle Promotion



Promotion Logement – une performance à la hausse liée à une année de production soutenue et à des taux d'avancement commercial élevés

- ◆ Ce fort niveau d'activité a généré :
 - une croissance de chiffre d'affaires de 12,4 % par rapport à l'année 2010 ;
 - un taux de RO / CA de 7,7 % (+ 3,1 points par rapport au 31 décembre 2010) ;
 - un *backlog* de 883,7 millions d'euros (+ 8,9 % par rapport au 31 décembre 2010) représentant plus d'un an de chiffre d'affaires.
- ◆ En 2011, le nombre de logements mis en chantier ou livrés au cours de l'exercice est de 8 048 lots, similaire à celui de 2010 (8 696 lots), une année particulièrement forte en demande dans le marché du logement.
- ◆ Les taux d'avancement commercial élevés résultent d'une part des records de commercialisation en 2010 (6 788 lots actés) et d'autre part d'une activité commerciale soutenue en 2011 (4 695 lots actés).

Promotion Tertiaire – une rentabilité liée au développement de 3 principales activités (Santé, Bureaux et projets Grand Paris – Paris Nord Est) :

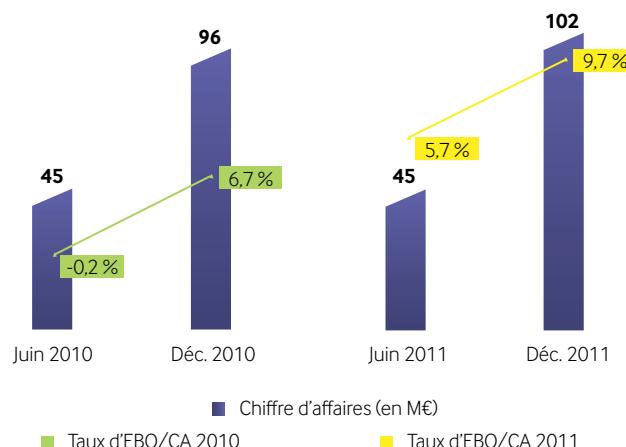
- ◆ **Santé** – une reconnaissance continue du savoir-faire d'Icade se matérialisant notamment par les réalisations suivantes en 2011 :
 - poursuite de la construction du centre hospitalier à Saint Nazaire (44) (92 000 m²) (livraison prévue en mars 2012) ;
 - Icade Setrhi-Sétae, associé au cabinet d'architecte Jacquet, a été désignée lauréate du concours de maîtrise d'œuvre de la construction de la clinique privée Bezannes (51) pour le Groupe de Courlancy (24 salles d'opération, 7 salles d'accouchement, 10 000 m² de consultation, 580 lits – bâtiment BBC à démarche HQE & Reims 2020) ;
 - assistance technique à Maîtrise d'ouvrage (ATMO) de plusieurs établissements de santé dans le cadre du plan Hôpital 2012 (dont les centres hospitaliers de Carcassonne (11), de Bourg-en-Bresse (01), de Le Vinais à Bron (69)...).
- ◆ **Bureaux et Commerces** – un développement sécurisé allié à une politique active de commercialisation, concrétisée notamment par :
 - la signature, en partenariat avec Altarea-Cogedim, d'une Vente en État Futur d'Achievement (VEFA) des immeubles Opale et Ambre, situés à Lyon Gerland (69), au groupe Crédit Mutuel Arkéa (total environ 25 000 m² avec cible certification NF HQE label BBC) ;
 - la signature d'une VEFA avec la Banque Populaire Rives de Paris de l'immeuble Pushed Slab, situé dans le futur éco-quartier de la ZAC de la Gare de Rungis, Paris 13^e (19 000 m², cible certification HQE label BBC et plan Climat de la Ville de Paris) ;
 - la cession, fin novembre 2011, du programme Costières Sud au groupe Altarea. Costières Sud est un centre commercial, à Nîmes (30), dédié à l'équipement de la maison (28 500 m²).

- ◆ **Projets Grand Paris – Paris Nord Est** – lancement en 2011 de 3 projets d'envergure :
 - dans le cadre du projet Grand Paris, reconversion des anciens entrepôts du Boulevard MacDonald, Paris 19^e avec pour cible 165 000 m² de logements, bureaux, commerces, activités et équipements ;
 - fin 2011, commercialisation de 635 lots aux bailleurs sociaux ;
 - réservation de 28 % des 278 lots en programme d'accession libre ;
 - signature d'une promesse de VEFA pour un immeuble de bureaux (15 000 m²) avec la RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris) (cible certification HQE label BBC) (livraison prévue en 2013).

Services France – une croissance en continu portée par le développement de secteurs rentables, avec maintien du niveau des charges

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DU TAUX D'EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL / CHIFFRE D'AFFAIRES (EBO / CA)

Services France



Quelques nouveaux contrats en 2011 :

- ◆ RFF a retenu Icade Conseil afin d'accompagner dans la mise en place d'un nouveau cadre contractuel à partir de 2012 concernant notamment la gestion des quais et l'encadrement des actions de la SNCF Gares & Connexions sur son patrimoine.
- ◆ La Sovafim (foncière publique) a choisi Icade Expertise pour réaliser des prestations d'expertises en évaluation immobilière.
- ◆ Exploitation par Icade Résidences Services de 5 nouvelles résidences, livrées au 3^e trimestre 2011 à Vanves (92), Marseille (13) et Villeurbanne (69).
- ◆ Création en novembre 2011 de la société Icade Asset Management qui sera dédiée à l'activité d'asset management pour compte de tiers.

Poursuite de la rationalisation du périmètre des activités

- ◆ Fin 2011, cession des titres de la société espagnole Résa spécialisée dans la gestion des résidences étudiantes (contribution au chiffre d'affaires consolidé en 2011 : 7,4 millions d'euros).
- ◆ Icade a reçu une offre indicative et poursuit des discussions en vue de la cession, courant 1^{er} trimestre 2012, de la société Icade Résidences Services (chiffre d'affaires en 2011 : 42,7 millions d'euros).

Financement – un endettement net maîtrisé et un accès confirmé à la liquidité :

- ◆ Un *loan to value* (LTV) à 40,0 %, en conformité avec la stratégie d'Icade.
- ◆ Souscription mi-novembre d'un placement privé auprès d'un investisseur long-terme américain, Pricoa Capital Group, une division de Prudential Financial, Inc. Ce placement, d'un montant de plus de 90 millions d'euros, d'une maturité de 15 ans est assorti d'un coupon global d'environ 5 %.
- ◆ Une capacité de tirage en lignes court et moyen terme de près de 344 millions d'euros, totalement libres d'utilisation.

Développement durable – un engagement effectif et des réalisations :

- ◆ **Foncière** : en valeurs d'expertises, les immeubles avec certification HQE représentent, au 31 décembre 2011, 28,0 % du patrimoine Bureaux (France), Parcs tertiaires et Commerces (22,3 % en 2010).
- ◆ **Promotion** : les ordres de services lancés, avec label BBC, représentent en 2011 :
 - pour la Promotion Tertiaire, 57 % des m² SHON (10 % en 2010) ;
 - pour la Promotion Logement, 70 % des logements (32 % en 2010) ;
 - Icade Setrhi-Setaé, spécialisée dans la conception des bâtiments de Santé, a obtenu les certifications Qualité ISO 9001 et 14001 (développement durable).

Événements postérieurs à la clôture :

Des institutionnels de premier plan ont donné leur engagement ferme d'investir 250 millions d'euros dans Icade Santé au cours du premier trimestre 2012 via une augmentation de capital réservée. Cette première augmentation de capital sera réalisée sur la base de l'ANR d'Icade Santé et ramènera la participation d'Icade dans Icade Santé à environ 70 %.

Icade conservera le contrôle de sa filiale. Pour Icade, cette opération permettra de financer les acquisitions d'actifs et de portefeuilles à venir.

2.2.2. Les chiffres clés

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires	1 492,0	1 431,8	4,2 %
Excédent Brut Opérationnel	355,5	304,4	16,7 %
Résultat sur cessions	63,7	1 173,9	(94,6) %
Résultat Opérationnel	238,3	1 352,5	(82,4) %
Résultat Financier	(97,2)	(99,3)	(2,2) %
Charge d'impôt	(44,1)	(33,6)	31,2 %
Résultat Net part du Groupe	93,0	1 218,0	(92,4) %
Cash-flow net courant	223,5	175,0	27,7 %

Le **Chiffre d'affaires** d'Icade s'élève à 1 492,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 1 431,8 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette croissance est liée à la progression de tous les pôles stratégiques d'Icade, expliquée principalement :

- pour la Foncière Tertiaire par une commercialisation active des actifs Bureaux et Parcs tertiaires et par des

investissements dans des actifs stratégiques du secteur de la Santé ;

- pour la Promotion par un fort niveau d'activité de la Promotion Logement et ;
- pour les Services par une diversification du portefeuille clients.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires			
Foncière	364,0	394,2	(7,7) %
Promotion	1 106,3	1 030,8	7,3 %
Services	110,1	107,4	2,5 %
Autres *	(88,4)	(100,5)	(12,1) %
Total Chiffre d'affaires	1 492,0	1 431,8	4,2 %

* L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupes d'Icade.

Le chiffre d'affaires du **pôle Foncière** se décompose en 339,1 millions d'euros pour la Foncière Tertiaire et en 25,9 millions pour la Foncière Logement.

Le chiffre d'affaires de la Foncière Tertiaire augmente de 11,7 % par rapport à 2010 pour s'établir à 339,1 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette hausse s'explique, dans des proportions similaires, par l'exploitation des actifs livrés en 2011 (notamment les bureaux à Villejuif (94) loués à LCL et le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers (93)), par la bonne intégration des actifs d'ex-Compagnie la Lucette depuis février 2010 et par les revenus des murs des cliniques nouvellement acquis. Le chiffre d'affaires de la Foncière Logement passe de 91,2 millions d'euros en 2010 à 25,9 millions d'euros suite à la cession de plus de 23 000 logements en 2010 à un consortium de 26 bailleurs sociaux.

Le chiffre d'affaires du **pôle Promotion** en 2011 passe de 1 030,8 millions d'euros en 2010 à 1 106,3 millions d'euros en 2011. L'essentiel de cette hausse vient de l'activité Logement dont le chiffre d'affaires a augmenté de 12,4 % grâce à des taux d'avancement commercial et chantier élevés. Le chiffre d'affaires de la Promotion Tertiaire baisse de 1,9 % par rapport à 2010. Les programmes de bureaux commercialisés fin 2010 et en 2011 produiront leur effet sur le chiffre d'affaires à partir de 2012.

Le chiffre d'affaires du **pôle Services** en France augmente de 6,1 % en lien avec le développement des activités de *Property Management* et de Résidences services. Le chiffre d'affaires des activités à l'international décroît de 11,1 % suite à la cession des filiales italiennes (en 2010) et espagnoles (en 2011).

L'évolution du chiffre d'affaires **Autres**, correspondant à l'élimination des opérations intra-groupe, reflète la diminution du nombre des opérations réalisées en VEFA et en CPI par la Promotion pour le compte de la foncière. La collaboration de la Promotion aux opérations de la Foncière Tertiaire se concrétise par des contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade, au 31 décembre 2011, se répartit pour 24,4 % sur l'activité Foncière, 74,1 % sur l'activité Promotion, 7,4 % sur l'activité Services et (5,9) % sur l'activité Autres.

L'**Excédent Brut Opérationnel (EBO)** s'élève à 355,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 304,4 millions d'euros à la même date en 2010. Il se répartit pour 80,9 % sur l'activité Foncière, 23,1 % sur l'activité Promotion, 2,9 % sur l'activité Services et (6,9) % sur l'activité Autres.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Excédent Brut Opérationnel			
Foncière	287,7	263,6	9,1 %
Promotion	82,0	60,9	34,6 %
Services	10,2	8,3	22,7 %
Autres	(24,4)	(28,4)	(13,5) %
Total Excédent Brut Opérationnel	355,5	304,4	16,7 %

L'EBO du **pôle Foncière** s'élève à 287,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 (+ 24,1 millions d'euros par rapport à 2010). Les principales explications de cette augmentation sont d'une part, l'amélioration des activités Parcs tertiaires (+ 10,9 millions d'euros) suite à la commercialisation des surfaces vacantes et à une meilleure maîtrise des charges et d'autre part, la croissance notamment par acquisition des activités Équipements publics et Santé (+ 13,4 millions d'euros). L'EBO de l'activité Logement passe de 9,8 millions d'euros en 2010 à 3,0 millions d'euros en 2011, en lien avec les cessions.

La croissance de l'EBO du **pôle Promotion** (+ 34,6 % par rapport à 2010) est essentiellement portée par l'activité Logement. Cette dernière, par rapport à 2010, a multiplié par 2,5 son EBO grâce à un

niveau soutenu de production. L'EBO de la Promotion Logement se situe en 2011 à 56,7 millions d'euros et représente 69,2 % de l'EBO du pôle. Le taux d'EBO / CA de la Promotion Tertiaire passe de 10,0 % en 2010 à 6,8 % en 2011 suite notamment à la baisse du chiffre d'affaires limitant l'absorption des charges de période.

L'EBO du **pôle Services** en France est multiplié par 1,5 par rapport à 2010 suite à la mise en œuvre de la stratégie consistant à développer les secteurs rentables et à maîtriser les charges. L'EBO à l'international baisse en lien avec les cessions.

Le **Résultat Opérationnel** (RO) s'élève à 238,3 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 1 352,5 millions d'euros au 31 décembre 2010.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Résultat Opérationnel			
Foncière	175,8	1 290,0	(86,4) %
Promotion	77,1	67,1	14,9 %
Services	9,3	6,9	33,5 %
Autres	(23,9)	(11,5)	108,8 %
Total Résultat Opérationnel	238,3	1 352,5	(82,4) %

Cette baisse vient essentiellement des plus-values de cession de la Foncière Logement.

La variation entre 2010 et 2011 des éléments entre l'EBO et le RO se détaille comme suit :

- ◆ les **plus-values nettes de cession** en 2011 s'élèvent à 63,7 millions d'euros contre 1 173,9 millions d'euros en 2010. En 2010, plus de 23 000 logements ont été cédés, générant 1 157,7 millions d'euros de plus-values de cession contre 32,4 millions d'euros en 2011 ;
- ◆ les **charges nettes d'amortissement** s'établissent à 148,6 millions d'euros en 2011 (149,4 millions d'euros en 2010) ;
- ◆ les **charges et reprises liées aux pertes de valeurs sur actifs** consistent, en 2011, en une charge nette de 32,2 millions d'euros contre une reprise nette de 23,2 millions d'euros en 2010. La charge nette de 2011 se rattache à hauteur de 20 millions d'euros aux actifs de la foncière (principalement la tour Scor et des actifs à

restructurer) et de 12 millions d'euros aux opérations de la Promotion (afin de notamment traduire les risques liés aux projets Grand Paris - Paris Nord Est). En 2010, la reprise nette se rattache principalement à l'annulation des risques liés aux actifs cédés de la Foncière Logement et à la reprise des provisions foncier de la Promotion Logement suite au redémarrage de l'activité.

Le **Résultat Net Part du Groupe** atteint 93,0 millions d'euros contre 1 218,0 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le **Cash-Flow Net Courant** (CFNC) s'établit à 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 (+ 27,7 % par rapport à 2010).

La croissance de la performance de tous les pôles a contribué à cette hausse. Parallèlement, Icade a maîtrisé son coût de l'endettement, malgré un marché de taux à la hausse et une forte pression des marges de financement. Grâce au pilotage de ses ressources financières, Icade a baissé l'encours moyen de sa dette brute de 307,5 millions d'euros et a stabilisé son coût de financement moyen à 4,08 % (après couverture) contre 3,93 % en 2010.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Excédent Brut Opérationnel	355,5	304,4	16,7 %
Résultat financier	(97,2)	(99,3)	(2,2) %
Effet de désactualisation de l'exit tax	0,0	1,7	(100,0) %
Résultat Financier Courant	(97,2)	(97,6)	(0,5) %
Impôt sur les sociétés (*)	(44,1)	(33,6)	31,2 %
Impôts sur dotation amortissement contrats clientèle et dotation nette de reprise des provisions foncier – Pôle Promotion	0,0	1,6	(100,0) %
Impôt sur plus-value de cession (**)	9,3	0,2	
IS Courant	(34,8)	(31,8)	9,0 %
Cash-flow net courant	223,5	175,0	27,7 %

(*) L'impôt sur les sociétés résulte d'une part des activités des pôles Promotion et Services et d'autre part de l'activité « Holding » d'Icade.

(**) Incluant l'IS sur les plus-values de cession aux sociétés liées non SIIC.

Loan to value (LTV) :

(en millions d'euros)	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
Dette financière nette	2 690,9	2 400,9	2 292,2
Valeur d'expertise des actifs des foncières	6 727,3	6 283,8	6 128,9
Loan to value (LTV)	40,0 %	38,2 %	37,4 %

Au 31 décembre 2011, l'**endettement net** d'Icade atteint 2 690,9 millions d'euros (contre 2 292,2 millions d'euros au 31 décembre 2010).

La **valeur d'expertise** des actifs des foncières (hors droits) d'Icade, telle qu'établie par les experts indépendants, s'élève à 6 727,3 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 6 128,9 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le ratio de « **loan to value** » (LTV) qui est calculé de manière prudentielle comme étant le rapport entre l'endettement net du Groupe couvrant l'ensemble des activités, y compris le financement des opérations de promotion, de services et de partenariat public et privé (PPP), et la valeur d'expertise des actifs (hors droits) des foncières atteint 40,0 % au 31 décembre 2011 contre 37,4 % au 31 décembre 2010.

ANR :

(en millions d'euros)	31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
ANR EPRA simple net en part du Groupe	4 508,3	4 462,3	4 385,0
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	87,5 €	86,1 €	84,8 €
ANR EPRA triple net en part du Groupe	4 312,5	4 352,2	4 208,5
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	83,7 €	83,9 €	81,4 €

Pour mémoire, l'ANR publié au 31 décembre 2010 était l'ANR de liquidation (en part du Groupe – totalement dilué : 4 186,8 millions d'euros et 81,4 € par action).

Dans le calcul de l'ANR EPRA, la dilution liée aux stock-options a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à due concurrence du nombre d'actions exercables à la clôture.

Pour mémoire, l'ANR de liquidation publié précédemment retenait la méthode du rachat par action pour le calcul de la dilution sans impact sur les capitaux propres consolidés. L'application de l'une ou l'autre méthode conduit à un ANR par action quasi-identique.

2.3. PERSPECTIVES

Dans le prolongement de la réussite des grandes opérations transformantes menées au cours des années 2010 et 2011 telles que la cession du portefeuille logement et l'acquisition et l'intégration de Compagnie la Lucette, Icade va poursuivre sa stratégie de tertiarisation notamment au travers du projet de rapprochement avec Silic. Cette opération va en effet permettre à Icade de se positionner comme leader du secteur des foncières tertiaires françaises, de renforcer son statut boursier tout en conservant une structure financière solide.

La période 2012-2015 verra en outre la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'environ 400 millions d'euros caractérise la volonté d'Icade de s'appuyer sur l'expertise de l'activité Promotion Tertiaire pour développer des projets générateurs de cash-flows futurs et créateurs de valeur à moyen terme.

Par ailleurs, des institutionnels de premier plan ont donné leur engagement ferme d'investir 250 millions d'euros dans Icade Santé au cours du 1^{er} trimestre 2012 via une augmentation de capital réservée. Cette 1^{ère} augmentation de capital est réalisée sur la base de l'ANR d'Icade Santé et ramène la participation d'Icade dans Icade Santé à environ 70 %. D'autres augmentations de capital seront réalisées dans le futur afin de financer les prochains investissements d'Icade Santé. Icade conservera le contrôle de sa filiale. Pour Icade, cette opération permettra de financer les acquisitions d'actifs et de portefeuilles à venir, en conservant une contribution de cette classe d'actifs à son cash-flow inchangée et en mutualisant les coûts de gestion. Après cette 1^{ère} augmentation de capital, le Loan to Value d'Icade est estimé à 36,3 % (contre 40,0 % au 31 décembre 2011).

À plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuiera sur l'important potentiel que représente le développement de ses

parcs tertiaires autour de Paris notamment dans le cadre du projet du Grand Paris. La maîtrise de ses réserves foncières uniques, auxquelles viennent s'ajouter celles de Silic, permettra d'offrir une gamme complète de produits pour les utilisateurs dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

L'important travail de restructuration de ses activités conjugué à la politique d'*asset management* dynamique menée ces dernières années permet à Icade d'envisager sereinement l'avenir. Pour l'année 2012, Icade anticipe une nouvelle progression à 2 chiffres de son cash-flow profitant d'une masse accrue de revenus récurrents et de perspectives maîtrisées de son pôle Promotion.

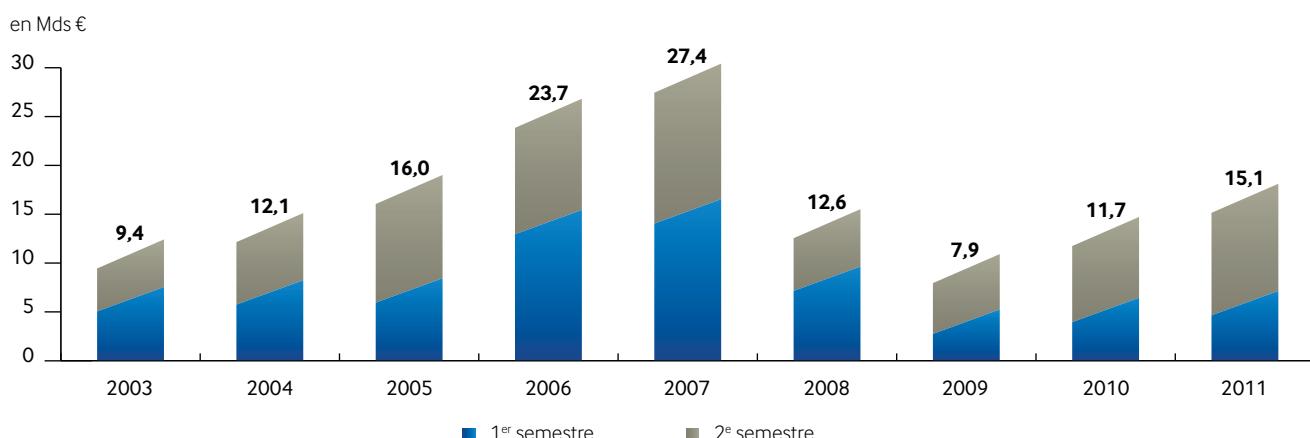
2.4. LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

2.4.1. Marché du Tertiaire

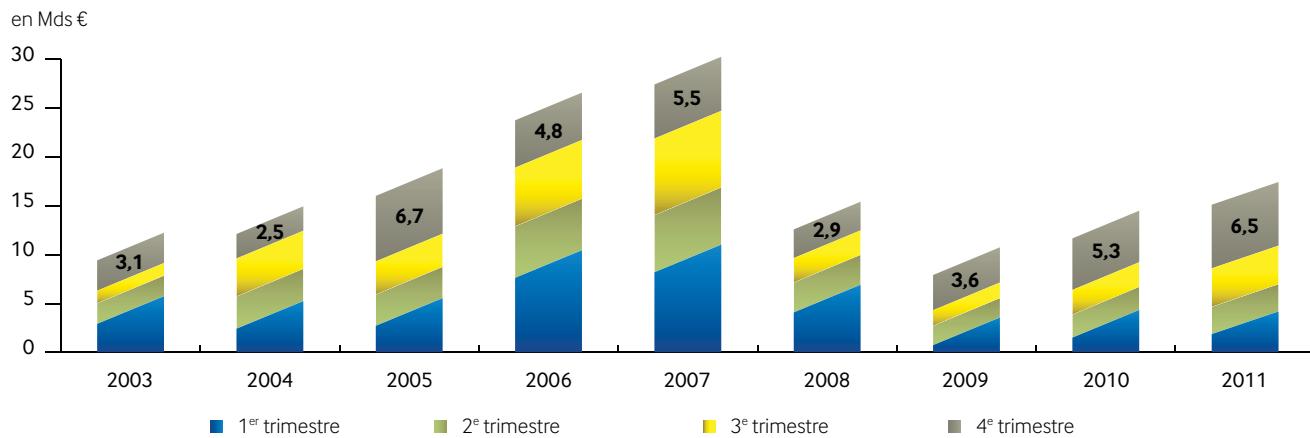
2.4.1.1. Investissement en immobilier d'entreprise – des volumes en progression

En 2011, près de 15,1 milliards d'euros ont été investis en France, le marché de l'investissement en immobilier est en hausse de 29 % sur un an. Un niveau d'engagements comparable à ceux enregistrés avant la crise, exception faite du pic de 2006-2007. Après un premier semestre relativement calme, la deuxième partie de 2011 a été très active. En effet, avec 6,5 milliards échangés, les trois derniers mois de 2011 se positionnent en termes de volumes parmi les 5 meilleurs trimestres jamais enregistrés. La fin programmée du 210 E, les incertitudes quant à l'évolution future des valeurs, le besoin pour certains acteurs de dégager des plus-values afin de compenser des pertes mobilières ont permis de réalimenter en produits de qualité le marché, qui est devenu à partir de l'automne clairement vendeur (Source : CB Richard Ellis).

ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



(Source : CB Richard Ellis)



(Source : CB Richard Ellis)

Malgré la raréfaction du crédit, la demande est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier. Les capitaux ont été disponibles sur l'ensemble des créneaux de taille du marché, y compris pour les très grosses transactions qui étaient restées rares en 2010. Ainsi les opérations supérieures à 100 millions d'euros ont représenté 46 % des volumes échangés et 7 opérations dépassant 300 millions ont été enregistrées en 2011. De nombreux dossiers ont été retirés de la vente tout au long de l'année en raison de prix attendus en inadéquation avec les stratégies des investisseurs. Les acquéreurs ont privilégié les localisations considérées comme les plus reconnues ainsi que les actifs les plus qualitatifs. Paris et le Croissant Ouest ont concentré à eux seuls 58 % des volumes engagés et les produits neufs ou récents ont une nouvelle fois pesé près de la moitié des investissements (Source : CB Richard Ellis).

En région, les engagements ont été de 2,9 milliards d'euros, soit 19 % des volumes investis hors portefeuilles non localisés (contre 23 % en 2010 et 26 % en 2009) (Source : CB Richard Ellis).

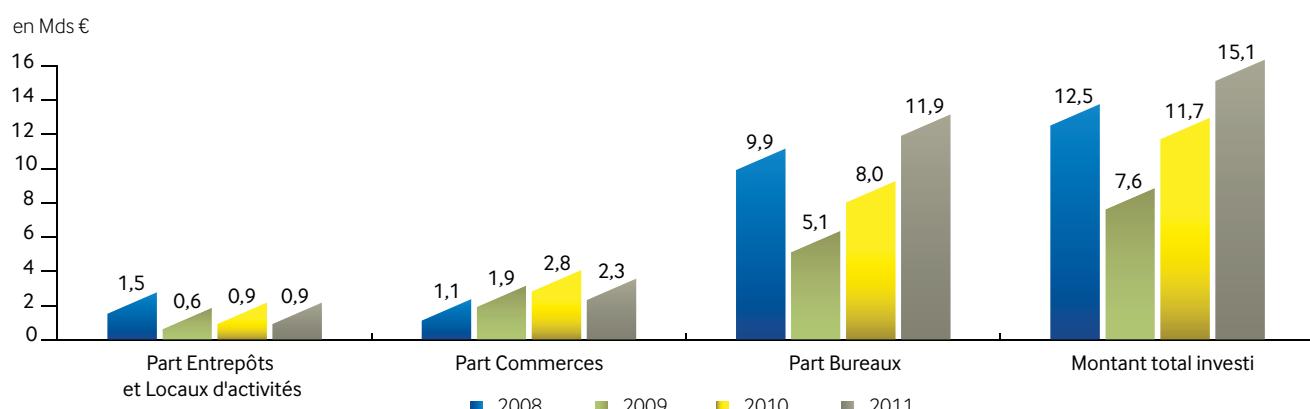
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été dominé par les institutionnels quasiment seuls à pouvoir se positionner sur les gros montants. Ils ont ainsi réalisé plus de

75 % des volumes signés sur des transactions supérieures à 150 millions d'euros. Par ailleurs, le marché est majoritairement circonscrit aux acteurs nationaux épaulés de quelques voisins européens (61 % par les Français et 10,5 % par les Allemands) (Source : CB Richard Ellis).

Le redémarrage des VEFA, même s'il est resté timide, a été réel, avec notamment une accélération perceptible à la fin de l'année, qui a totalisé plus d'un milliard d'euros transactés sur ce seul segment. 80 % des VEFA bureaux ont porté sur du « blanc » (non-précommercialisé) (Source : CB Richard Ellis).

En 2011, les immeubles de bureaux ont encore attiré les investisseurs qui ont représenté 79 % des volumes échangés, soit 11,9 milliards d'euros. Les commerces avec 2,3 milliards d'euros échangés, soit 15 %, ont reculé de 13 % par rapport à 2010 à 2,6 milliards. Ce recul est dû notamment à une raréfaction de l'offre de produits de taille significative à la vente. Le marché des entrepôts et des locaux d'activités a continué de souffrir de la désaffection des investisseurs pour l'industriel, jugé plus risqué et moins liquide. Au final, 6 % ont été recensés, soit 0,9 milliards d'euros d'engagement (Source : CB Richard Ellis).

RÉPARTITION PAR SECTEUR DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE DEPUIS 2008



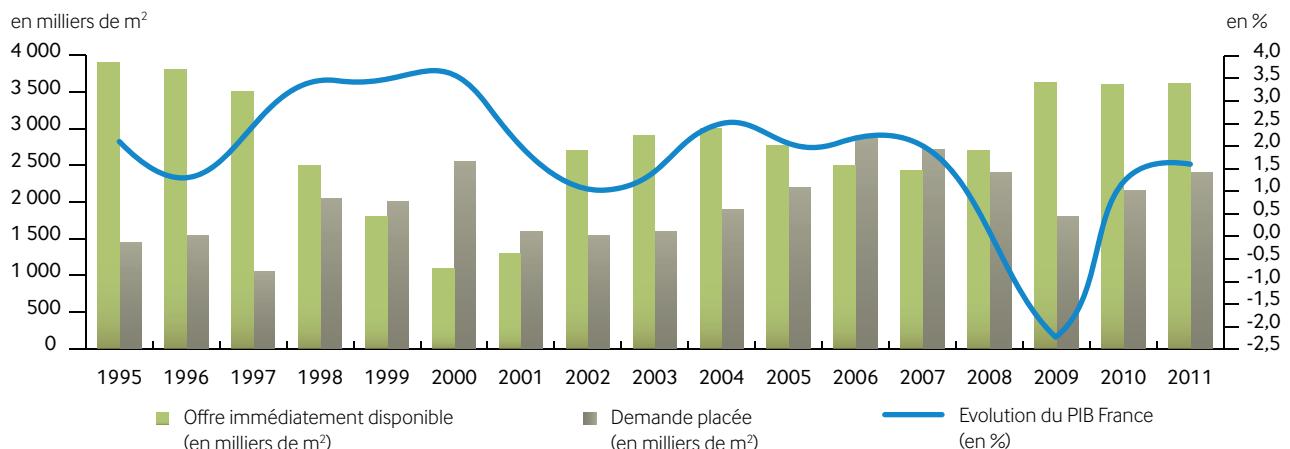
(Source : CB Richard Ellis)

2.4.1.2. Les bureaux

Les taux de rendement prime s'établissent au 1^{er} janvier 2012, pour Paris QCA entre 4,50 % et 6,00 %, pour la Défense entre 6,00 % et 7,00 %, pour le croissant Ouest entre 5,25 % et 8,75 %,

pour la 1^{re} Couronne entre 6,15 % et 9,00 %, pour la 2^e Couronne entre 6,75 % et 12,00 % et en Régions entre 5,75 % et 8,00 % (Source : CB Richard Ellis).

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE EN IDF – ÉVOLUTION DU PIB (FRANCE)



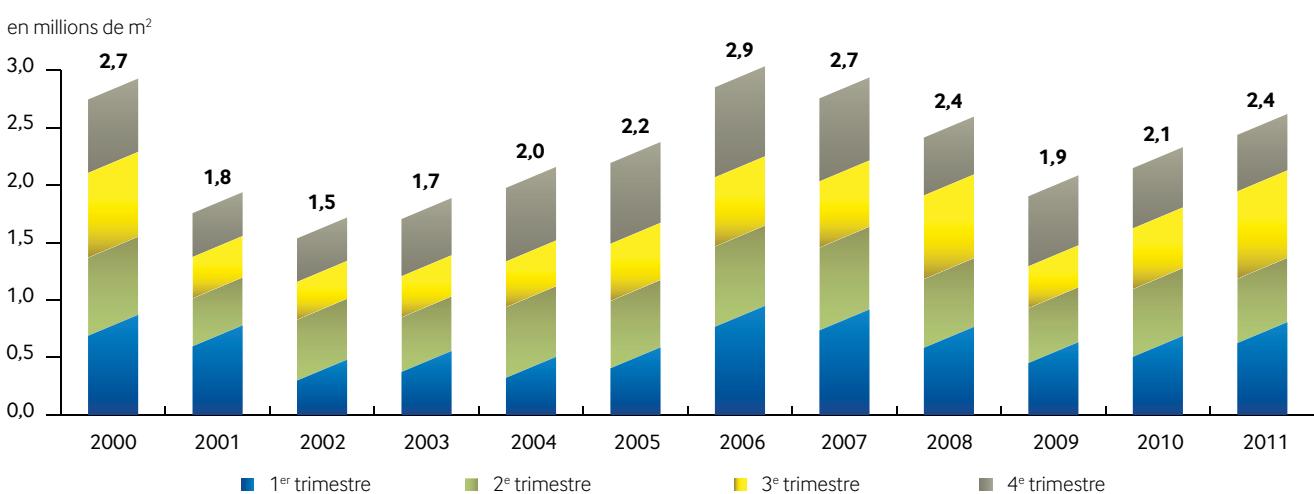
(Sources : CB Richard Ellis/INSEE)

Le volume de la demande placée de bureaux en IDF totalise 2,4 millions de m² en 2011, soit une progression de + 14 % par rapport à 2010. Cette performance a été portée par la concrétisation de très grandes transactions (13 > à 20 000 m²) dont 7 au cours du troisième trimestre (760 900 m²). Le quatrième trimestre a enregistré un volume moins important (796 000 m²). 68 transactions de plus de 5 000 m² ont été recensées en 2011, un nombre comparable à celui de 2010 (70) mais dont la taille moyenne a sensiblement crû, portant le volume total placé à près d'un million de m² sur ce marché. Le croissant Ouest enregistre une hausse des volumes placés sur l'année, portés par les transactions

comprises entre 1 000 m² et 5 000 m². À la Défense, l'activité peine à redémarrer notamment sur le créneau > 5 000 m². En périphérie, hormis pour les grandes transactions, le marché a été orienté à la baisse même si la deuxième Couronne a mieux résisté, en lien notamment avec les opportunités créées par la baisse des valeurs (Source : CB Richard Ellis).

La part du neuf / restructuré dans la demande placée est élevée, à 39 % (32 % en 2010, 36 % en 2009 et 44 % en 2008) et celle du rénové à 23 % (Source : CB Richard Ellis).

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ANNUELLE EN ÎLE-DE-FRANCE



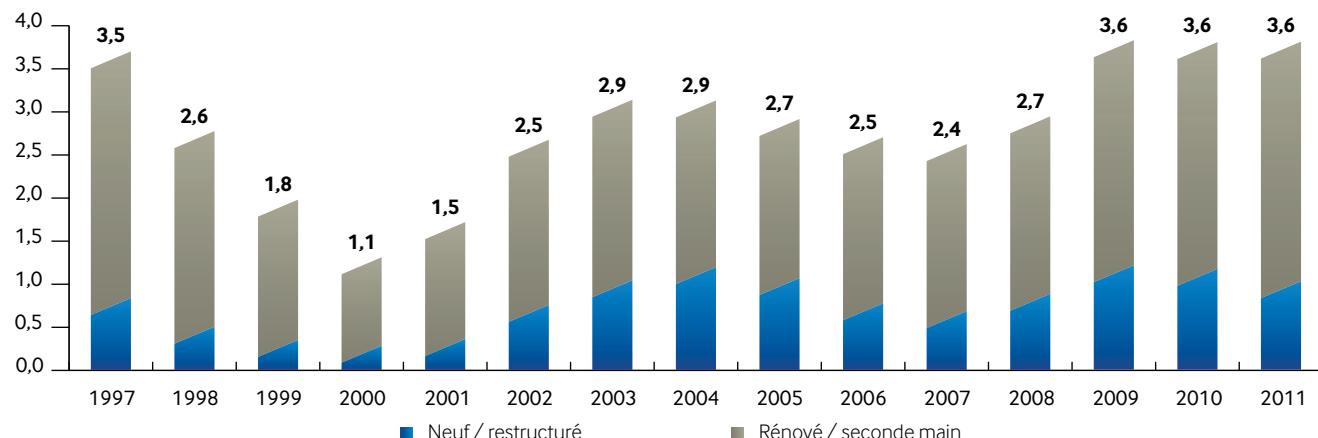
(Source : CB Richard Ellis)

L'offre immédiate à 3,61 millions de m² au 1^{er} janvier 2012 est stable depuis fin 2009. Cette stabilité francilienne revêt néanmoins des disparités géographiques et structurelles. Le stock parisien poursuit sa baisse, cette dernière étant compensée par une hausse en périphérie au sens large. Structurellement, la part du neuf /

restructuré diminue de façon plus marquée dans Paris. Au niveau francilien, cette part s'élève à 23 %. Elle se contracte donc de 2 points en 12 mois et de 5 points sur 2 ans, confirmant l'absorption progressive des surfaces neuves au gré des commercialisations alors que les livraisons restent limitées. (Source : CB Richard Ellis).

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN ÎLE-DE-FRANCE EN FIN DE PÉRIODE

en millions de m²



(Source : CB Richard Ellis)

Le taux de vacance en Île-de-France ressort à 6,6 %, (contre 6,8 % en 2010 et 2009). Au 1^{er} janvier 2012, le taux de vacance parisien

passe sous la barre des 4,5 % alors que celui du Croissant Ouest dépasse 10 % et celui 1^{re} Couronne, 9 % (Source : CB Richard Ellis).

ÉVOLUTION DES TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{er} JANVIER

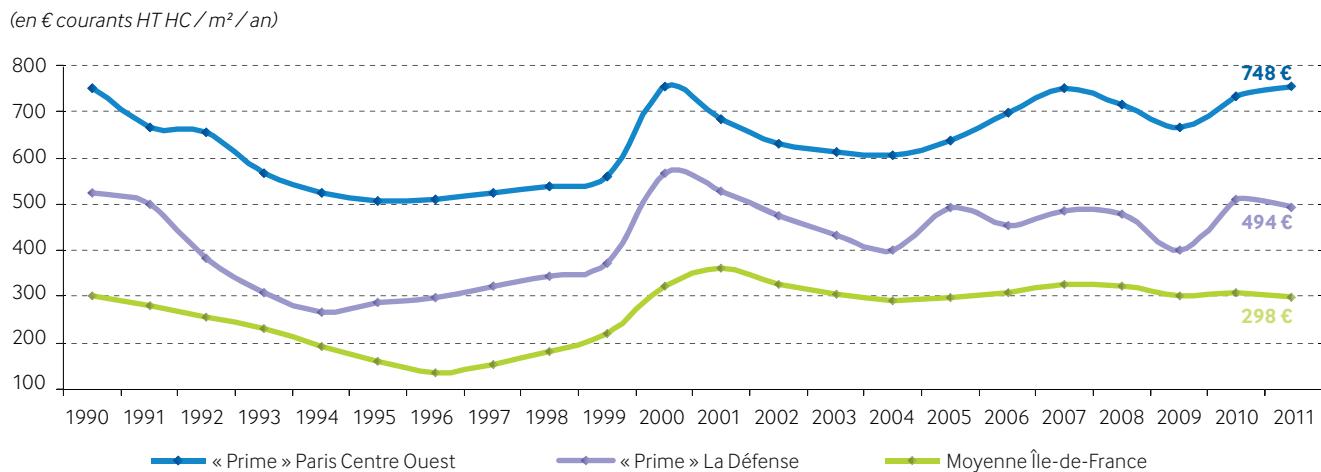
	2012	2011	2010	2009	2008
Paris Centre Ouest	4,9 %	5,6 %	6,2 %	4,1 %	3,3 %
Paris Sud (5 ^e , 6 ^e , 7 ^e , 12 ^e , 13 ^e , 14 ^e et 15 ^e)	4,2 %	5,9 %	6,1 %	3,1 %	2,5 %
Paris Nord Est (3 ^e , 4 ^e , 10 ^e , 11 ^e , 18 ^e , 19 ^e et 20 ^e)	3,3 %	3,4 %	4,3 %	4,0 %	3,6 %
Moyenne Paris	4,5 %	5,3 %	5,8 %	3,8 %	3,9 %
La Défense	7,0 %	6,0 %	4,5 %	3,6 %	4,6 %
Croissant Ouest	10,4 %	9,9 %	10,1 %	8,2 %	7,2 %
Première Périphérie Nord	11,7 %	9,1 %	10,5 %	7,9 %	9,0 %
Première Périphérie Est	7,9 %	8,4 %	6,9 %	4,3 %	4,2 %
Première Couronne Sud	7,3 %	8,6 %	11,6 %	11,6 %	8,0 %
Deuxième Couronne	6,0 %	6,3 %	5,8 %	5,4 %	5,0 %
Moyenne Île-de-France	6,6 %	6,8 %	6,8 %	5,4 %	4,8 %

(Source : CB Richard Ellis)

Du côté des valeurs locatives, on enregistre une hausse des loyers à Paris et une baisse confirmée en périphérie. Le loyer moyen francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'ajuste à la baisse pour s'établir à 298 € HT HC / m²/an (-1,3 % sur un an). Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest à 748 € HT HC/m²/an enregistre un rebond sur le quatrième trimestre (+ 7 %) suite à des signatures réalisées sur des produits de qualité.

Le loyer moyen « prime » de la Défense, à 494 € HT HC/m²/an est relativement stable sur un an mais accuse un recul de - 9 % sur un semestre en raison du peu de transactions significatives réalisées depuis la mi-année. Le loyer moyen pour les surfaces de seconde main enregistre une baisse plus marquée (- 3,6 %), drainée par les marchés secondaires, pour s'afficher à 216 € (Source : CB Richard Ellis).

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES EN ÎLE-DE-FRANCE SUR LA PÉRIODE 1990-2011 :



(Source : CB Richard Ellis)

2.4.1.3. Les commerces en France

En 2011, la plupart des secteurs a pratiquement fait du sur-place par rapport à 2010. Parmi ceux dont les variations de chiffre d'affaires ont été les plus importantes, citons les grands magasins, la santé-beauté et la parfumerie (Source : Banque de France). À contrario, l'habillement, les chaussures et l'électroménager ont affiché des replis significatifs. En tout état de cause, la faiblesse de la progression de la consommation des ménages constraint l'évolution des chiffres d'affaires à surface de vente constante. Les centres commerciaux (41 %) sont restés le produit de prédilection des investisseurs, notamment les centres régionaux de taille petite et moyenne, pour des montants compris entre 50 et 100 millions d'euros. 2,3 milliards d'euros ont été engagés en 2011 (Source : CB Richard Ellis).

Les taux de rendement « prime » oscillent au 1^{er} janvier 2012 entre :

- ◆ - 4,50 % - 9,00 % pour les boutiques France ;
- ◆ - 4,75 % - 6,50 % pour les centres commerciaux ;
- ◆ - 5,85 % - 9,00 % pour les parcs d'activités commerciales.

(Source : CB Richard Ellis).

2.4.2. Marché du logement neuf en France

Un marché fragilisé qui pourrait se gripper en 2012

Les résultats des ventes de logements neufs à la fin septembre 2011 dessinent un scénario d'érosion progressive de l'activité (source : Base BIEN – Notaires Paris-Île-de-France).

Quatre principaux facteurs se cumulent :

- ◆ un contexte économique globalement anxiogène : prévision d'une croissance du PIB quasi nulle en 2012 (+ 0,2 % en moyenne), un taux de chômage en hausse (qui devrait atteindre 9,7 % en moyenne en 2012), des hausses de revenus quasi-nulles. Une dégradation de la solvabilité des accédants en dépit du dispositif PTZ PLUS ;
- ◆ la progression des taux d'intérêt, la réduction de la quotité de prêt à taux zéro, et le risque de resserrement des critères

d'octroi du crédit (raccourcissement de la période d'emprunt et relèvement du taux d'apport) ;

- ◆ l'augmentation des prix des logements neufs (+ 4,4 % sur un an au troisième trimestre 2011). Outre le frein pour les primo-accédants, les prix élevés conduisent à des taux de rendement locatif modérés, de l'ordre de 3 % hors mesures fiscales ;
- ◆ la nette réduction des incitations fiscales :
 - le dispositif Scellier revu très nettement en baisse avec une défiscalisation à 22 % en 2011 puis à 13 % en 2012 pour les logements neufs BBC ;
 - l'abattement sur les plus-values immobilières hors résidences principales fortement réduit. À compter du 1^{er} février 2012, désormais, l'abattement est très progressif, 2 % par an de la 6^e à la 17^e année, 4 % de la 18^e à la 24^e et 8 % ensuite, l'exonération n'étant totale qu'au-delà de 30 ans ;
 - le taux de prélèvements sociaux sur les revenus du capital (y compris les plus-values immobilières) sont accrus de 1,2 % en 2012. Les plus-values, hors abattement, seront ainsi imposées à 32,5 % (19 % d'impôt et 13,5 % de prélèvements sociaux).

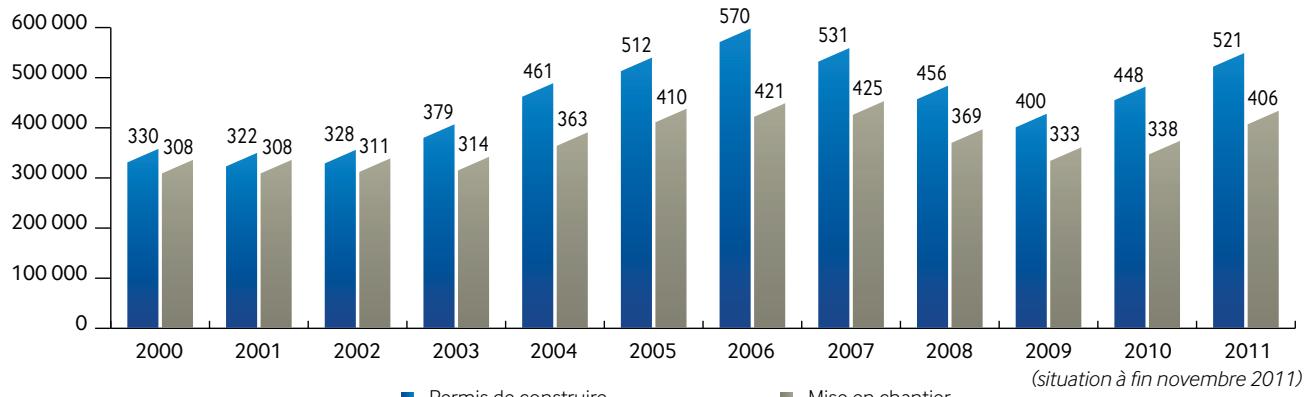
Un certain rebond des ventes de logements neufs est intervenu au quatrième trimestre 2011 pour profiter d'un Scellier à 22 % (Sources : Base BIEN – Notaires Paris-Île-de-France & Étude ECO CA).

2.4.2.1. Construction de logements

Les mises en chantiers s'établissent entre déc. 2010 et nov. 2011 à **406 000 unités** (soit une variation annuelle de + 20,2 %). Ces mises en chantier se répartissent entre 181 000 logements collectifs, 200 000 logements individuels (dont 144 000 individuels purs et 56 000 individuels groupés) et 25 000 logements en résidence (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS).

Les permis de construire s'établissent entre déc. 2010 et nov. 2011 à **521 000 unités** réparties entre 234 000 logements collectifs, 253 000 logements individuels (dont 174 000 individuels purs et 79 000 individuels groupés) et 34 000 logements en résidence (soit une variation annuelle de + 16,4 %) (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS).

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIERS ET DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN FRANCE ENTIÈRE
(y compris Départements et Régions d'Outre-mer)



(Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, Sit@del)

En 2010, la construction de logements s'était redressée, grâce à la bonne tenue de la demande et à des stocks proches de leur moyenne de longue période. Ce mouvement s'est poursuivi début 2011 mais s'infléchit sur les derniers mois, du fait du repli des ventes et de la remontée des stocks. Sur le troisième trimestre 2011, les mises en chantier rebondissent de 16,5 % sur un an et les permis de construire de 27 % (Sources : Base BIEN – Notaires Paris-Île-de-France & Étude ECO CA).

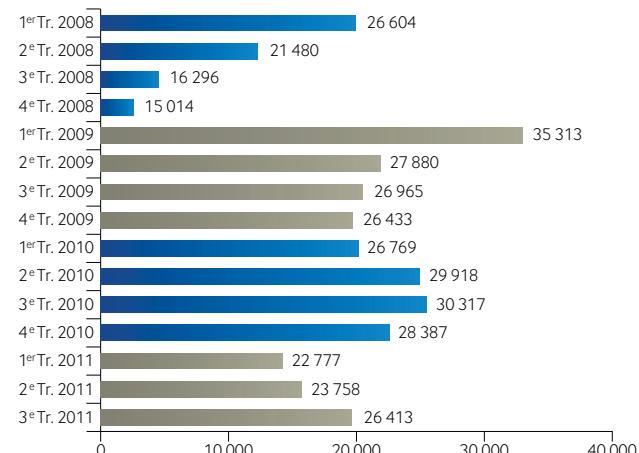
Nombre de logements vendus en France métropolitaine

Années	Logements vendus
2006	126 300
2007	127 300
2008	79 400
2009	106 000
2010	115 000
2011	100 000 (prévis. FPI)

(Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN)

2.4.2.2. Commercialisation des logements neufs

Au troisième trimestre 2011, plus de 26 000 logements ont été vendus, soit 12,9 % de moins qu'au troisième trimestre 2010. Du quatrième trimestre 2010 au troisième trimestre 2011, le nombre de ventes s'élève à près de 101 000 soit 10,7 % de moins qu'au cours des quatre trimestres précédents (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS).



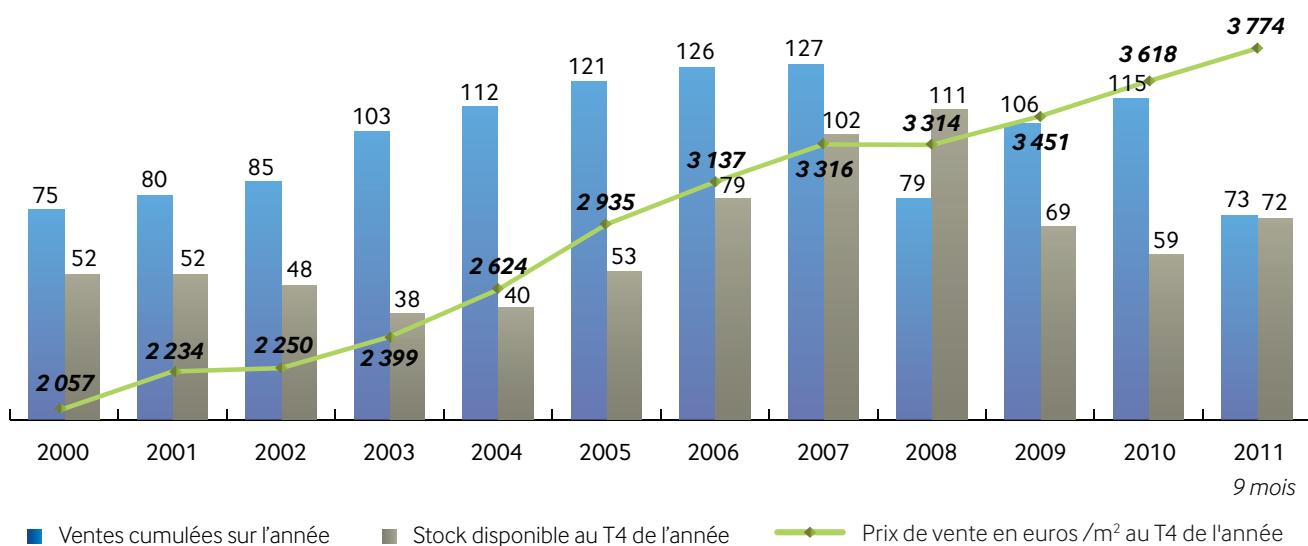
En ce qui concerne **le nombre de logements nouvellement proposés à la vente par les promoteurs**, il ressort à **29 800 logements au troisième trimestre 2011** soit 11,9 % de plus qu'au troisième trimestre 2010 (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS).

Du fait de la réduction du nombre de ventes et de l'augmentation des mises en vente, le niveau des stocks en France progresse de 14,7 % sur un an (troisième trimestre 2011 / troisième trimestre 2010). **Au 30 septembre 2011**, l'encours de logements neufs proposés à la vente **atteint 71 600 logements** (63 000 appartements et 8 600 maisons individuelles) soit en hausse sur an de 14,4 % (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS).

En un an, le délai moyen d'écoulement (ratio : stocks/ventes) passe de 6 mois à près de 8 mois et demi pour le collectif et de 8 mois et demi à un peu plus de 10 mois pour l'individuel (Source : MEEDDAT/SESP : SOeS). Il repasse au-dessus du niveau moyen de 2000-2010, 7,7 mois. Seulement 37 % des stocks sont achevés ou en cours de construction, et 63 % sont en projet (Source : Étude ECO CA).

En Île-de-France, les stocks remontent un peu, à 5 mois de vente contre 4,1 mois un an plus tôt. Mais ces niveaux de stocks demeurent faibles (Source : Étude ECO CA).

PROMOTION PRIVÉE : VENTES, STOCKS DISPONIBLES (EN MILLIERS DE LOGEMENTS) ET PRIX DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



En France, le prix de vente moyen au mètre carré des appartements neufs atteint 3 774 euros au troisième trimestre 2011, en hausse de 4,4 % par rapport au troisième trimestre 2010 (3 618 euros).

En Île-de-France, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs ressort au troisième trimestre 2011 à 4 954 €/m² (contre 5 031 €/m² au deuxième trimestre 2011 et 4 719 €/m² au premier

trimestre 2011). Il est en hausse de 10 % sur un an (4 954 contre 4 456 au troisième trimestre 2010). Cette hausse des prix s'explique par des niveaux des stocks qui restent assez bas et la nécessité d'amortir les hausses de coûts de production avec notamment le poids des normes environnementales « bâtiment basse consommation » (Sources : MEEDDAT/SESP : SOeS & Crédit Agricole).

ÉVOLUTION DU PRIX D'UN APPARTEMENT NEUF (EN EUROS/M²)

(Source : MEEDDAT/SESP : SOeS : ECLN)

2.5. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS 2011

2.5.1. Foncière

2.5.1.1. Pôle Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires	338,1	303,0	11,6 %
Excédent brut opérationnel	284,7	253,7	12,2 %
<i>EBO / CA</i>	84,2 %	83,7 %	
Résultat opérationnel	138,9	120,8	15,0 %

Présentation

Le **pôle Foncière Tertiaire Icade** est présent principalement sur le segment des bureaux et parcs tertiaires en Ile de France. Icade, également est présent sur le segment des centres commerciaux et sur celui des établissements de santé. Enfin, et plus marginalement, Icade est présente sur des segments qui ne constituent pas des actifs cibles, tels que les plates-formes logistiques et les bureaux en Allemagne.

L'activité Bureaux en France

Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux (d'une surface totale de 370 000 m²) principalement à Paris, dans le croissant ouest, et à Villejuif.

L'activité Parcs Tertiaires

Icade est propriétaire d'un territoire de près de 80 hectares sur les communes de Paris 19^e, Saint-Denis et Aubervilliers. Elle y a créé un campus d'entreprises alliant diversité, mixité et services dans une volonté de développement durable.

L'activité Parcs Tertiaires se distingue par son fort potentiel de développement organique. C'est la raison pour laquelle le pôle Foncière Tertiaire 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.

L'activité Commerces et Centres commerciaux

Cette activité recouvre :

- ◆ la détention, depuis sa livraison en octobre 2009, d'un centre commercial à Montpellier (détention à 50 % avec Klépierre) géré par Icade ;
- ◆ la détention, depuis sa livraison en avril 2011, d'un centre commercial à Aubervilliers (détention à 50 % avec Klépierre) géré par Klépierre ;
- ◆ la détention de magasins tel que « Mr. Bricolage » génératrice de cash-flows récurrents et immédiats.

L'activité Équipements publics et Santé

Icade est devenue en quatre années un acteur majeur de la santé. En effet, Icade a constitué depuis 2007 un portefeuille de murs de 44 établissements de santé en exploitation qui se caractérise par :

- des actifs générateurs de cash-flows immédiats ;
- des durées fermes initiales de baux de 12 ans ;
- des taux de marge (loyers nets / loyers bruts) proches de 100 %.

Icade bénéficie d'une équipe et d'un savoir-faire reconnus sur le marché.

Parallèlement, l'activité Équipements publics et Santé inclut l'exploitation d'un immeuble de bureaux situé à Levallois loué au Ministère de l'Intérieur, et l'exploitation d'une crèche située à Toulouse.

L'activité Entrepôts

Elle concerne principalement la détention d'un portefeuille d'actifs loué au groupe Casino représentant 431 000 m².

L'activité Bureaux en Allemagne

Icade est propriétaire d'un portefeuille résiduel de bureaux en Allemagne, composé aujourd'hui de huit immeubles (d'une surface totale de 140 000 m²) localisés principalement à Munich, Hambourg et Berlin et de 80 hectares de réserves foncières.

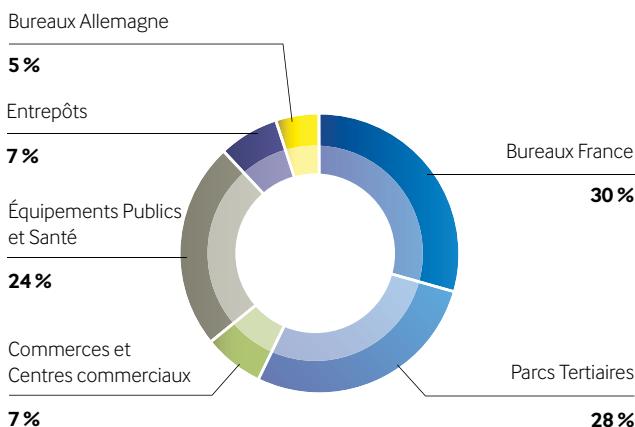
Chiffres clés au 31 décembre 2011

Le **chiffre d'affaires** du pôle Foncière Tertiaire représente, au 31 décembre 2011, 338,1 millions d'euros en augmentation de 11,6 % par rapport au 31 décembre 2010. À périmètre constant, il progresse de 2,6 %.

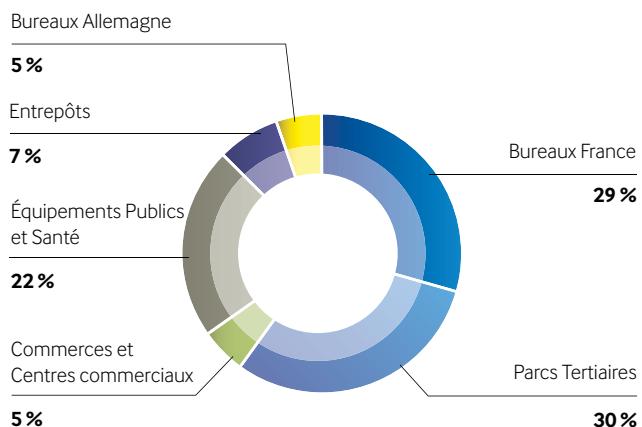
Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	
après élimination des intra-groupes métiers Foncière Tertiaire	
Bureaux France	98,6
Parcs Tertiaires	95,8
Commerces et Centres commerciaux	22,1
Équipements publics et Santé	82,2
Entrepôts	23,1
Bureaux Allemagne	16,3
FONCIÈRE TERTIAIRE	338,1
	303,0
	+ 11,6 %
	+ 2,6 %

	2011	2010	Variation	Variation Périmètre Constant
Bureaux France	98,6	93,6	+ 5,3 %	+ 2,1 %
Parcs Tertiaires	95,8	89,3	+ 7,3 %	+ 6,9 %
Commerces et Centres commerciaux	22,1	14,9	+ 48,3 %	(0,7) %
Équipements publics et Santé	82,2	67,4	+ 21,9 %	+ 0,3 %
Entrepôts	23,1	21,0	+ 9,8 %	(3,1) %
Bureaux Allemagne	16,3	16,7	(2,3) %	+ 1,1 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	338,1	303,0	+ 11,6 %	+ 2,6 %

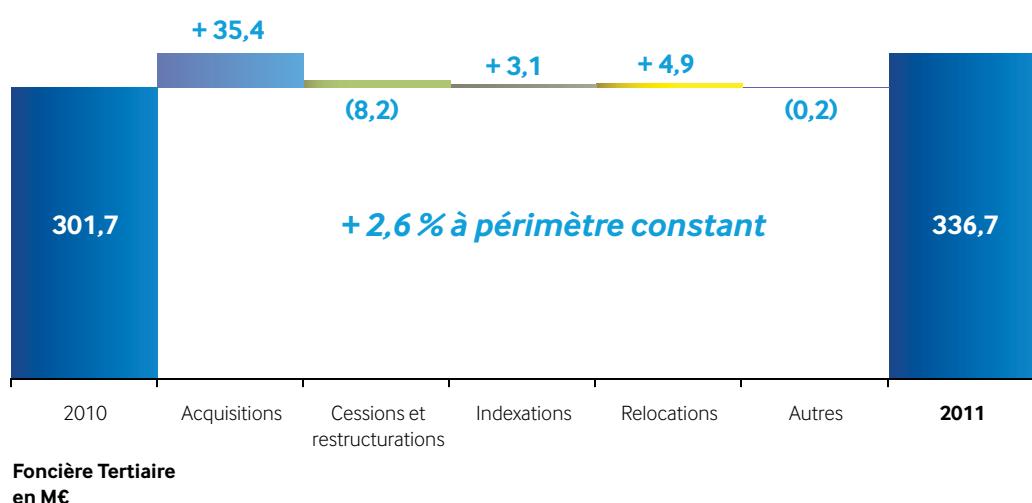
2011



2010



Le tableau ci-dessous présente l'évolution 2010 / 2011 des **revenus locatifs** :



Les **revenus locatifs** sont, à périmètre constant, en amélioration de 2,6 % par rapport à l'année 2010.

Revenus Locatifs (en millions d'euros) après élimination des intra-groupes métiers Foncière Tertiaire	2010	Acquisitions	Cessions	Indexations	Activité locative	Autres	2011
Bureaux France	93,0	9,7	(6,7)	0,8	1,2	-	97,9
Parcs Tertiaires	89,3	1,0	(0,7)	1,4	4,8	-	95,7
Commerces et Centres commerciaux	14,9	7,3	-	0,1	(0,2)	-	22,1
Équipements publics et Santé	66,8	14,7	(0,1)	0,7	(0,3)	(0,2)	81,7
Entrepôts	21,0	2,7	-	-	(0,7)	-	23,1
Bureaux Allemagne	16,7	-	(0,7)	-	0,2	-	16,2
FONCIÈRE TERTIAIRE - Revenus Locatifs	301,7	35,4	(8,2)	3,1	4,9	(0,2)	336,7
Autres Chiffre d'Affaires	1,3				0,1		1,4
FONCIÈRE TERTIAIRE - Chiffre d'Affaires	303,0	35,4	(8,2)	3,1	5,0	(0,2)	338,1

Les acquisitions et livraisons d'actifs : 35,4 millions d'euros de revenus complémentaires :

Les revenus locatifs liés à des livraisons d'actifs s'élèvent à 10,5 millions d'euros. C'est le cas principalement de deux actifs bureaux situés à Villejuif (2,3 millions d'euros), ou du Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers inauguré en avril 2011 (5,2 millions d'euros en quote-part) ;

Les revenus locatifs liés à des acquisitions d'actifs intervenues en 2010 et 2011 s'élèvent à 24,9 millions d'euros. Il s'agit essentiellement des actifs de l'ex-Compagnie la Lucette pour 10,4 millions d'euros (effet année pleine en 2011 puisque acquisition des actifs en février 2010), de cliniques pour 12,5 millions d'euros, des pôles ludiques 1 & 2 à Montpellier pour 1,3 million d'euros et des magasins Mr. Bricolage pour 0,7 million d'euros.

Les cessions et restructurations : 8,2 millions d'euros de pertes de loyers en 2011

Elles concernent principalement les arbitrages en mai 2010 de l'actif Colisée situé à la Défense (3,3 millions d'euros) et en juillet 2011 de l'actif Atrium situé à Paris (3,1 millions d'euros).

L'activité locative (locations, relocations, renouvellements, départs) et autres : 4,9 millions d'euros de revenus complémentaires

Il s'agit principalement de commercialisations intervenues en 2010 et 2011 :

- ◆ solde des surfaces vacantes sur l'immeuble du Millénaire 2 (4,0 millions d'euros de loyers) ;

- ♦ un tiers des surfaces de l'immeuble H₂O à Rueil-Malmaison (2,3 millions d'euros de loyers complémentaires générés sur 2011) portant son occupation physique à 75 % au 31 décembre 2011 ;
- ♦ commercialisation de l'immeuble Link situé à Paris 15^e (0,7 million d'euros de loyers).

La différence est principalement expliquée par l'effet des renouvellements de baux réalisés en 2010 et 2011. En effet, dans un objectif de sécuriser durablement ses cash-flows, Icade a poursuivi les discussions avec ses locataires, soit en profitant de l'arrivée à échéance de certains baux soit, en les anticipant afin de ramener les loyers correspondants à des niveaux de marché en contrepartie d'un allongement de la durée ferme de ces baux.

Le **loyer net** du pôle Foncière Tertiaire ressort pour l'année 2011 à 311,2 millions d'euros, soit un taux de marge de 92,4 % en augmentation de 1,0 point par rapport à 2010.

Loyers Nets (en millions d'euros)	2011		2010	
	Loyer net	Marge	Loyer net	Marge
Bureaux France	87,1	89,0 %	82,5	88,8 %
Parcs Tertiaires	87,2	91,1 %	77,3	86,6 %
Commerces et Centres commerciaux	20,1	90,8 %	14,6	98,3 %
Équipements publics et Santé	80,3	98,3 %	65,6	98,2 %
Entrepôts	21,0	91,0 %	19,8	94,0 %
Bureaux Allemagne	15,6	95,9 %	15,8	94,9 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	311,2	92,4 %	275,7	91,4 %

Cette évolution s'explique essentiellement par une amélioration de la récupération des charges d'exploitation suite aux commercialisations intervenues sur le 2nd semestre 2010 (Millénaire 2 et H₂O à Rueil-Malmaison) et en 2011 (Immeuble Link à Paris 15^e).

Sur l'activité Commerces et Centres commerciaux, la baisse du taux de marge entre 2010 et 2011 est liée au lancement du

Sur l'activité Commerces et Centres commerciaux, la baisse de revenus locatifs, à périmètre constant, est essentiellement expliquée par l'impact de la partie variable des loyers liée à la baisse de chiffre d'affaires des magasins Mr. Bricolage (0,2 million d'euros).

Sur l'activité Entrepôts, la baisse de revenus locatifs, à périmètre constant, est liée essentiellement au renouvellement du bail sur l'entrepôt de Longvic (0,3 million d'euros de baisse de revenus locatifs en contrepartie d'un allongement de la durée ferme du bail de 5 ans par rapport à fin 2010). Le solde s'explique par une augmentation des délais de commercialisation de certains actifs (périodes de vacance financière) sur l'exercice 2011. C'est le cas sur l'entrepôt de Marignane et de Saint Quentin Fallavier (0,3 million d'euros de baisse de revenus locatifs).

Le **Résultat Opérationnel** du pôle Foncière Tertiaire s'élève à 138,9 millions d'euros au 31 décembre 2011 en augmentation de 18,1 millions d'euros par rapport à 2010.

Centre Commercial Le Millénaire, inauguré en avril 2011, avec des coûts de lancement importants, représentés par des actions publicitaires et marketing.

Sur l'activité Entrepôts, la baisse du taux de marge entre 2010 et 2011 s'explique par une vacance financière plus importante en 2011 entraînant une baisse des revenus locatifs et une augmentation des charges non récupérées.

Résultat Opérationnel (en millions d'euros)	2011		2010	
	RO	RO / CA	RO	RO / CA
Bureaux France	33,1	33,6 %	41,4	44,2 %
Parcs Tertiaires	43,5	45,4 %	33,6	37,6 %
Commerces et Centres commerciaux	6,6	29,7 %	7,5	50,3 %
Équipements publics et Santé	45,1	54,9 %	37,5	55,6 %
Entrepôts	(1,9)	(8,1) %	(5,1)	(24,0) %
Bureaux Allemagne	12,5	76,6 %	5,9	35,4 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	138,9	41,1 %	120,8	39,9 %

Cette hausse s'explique par :

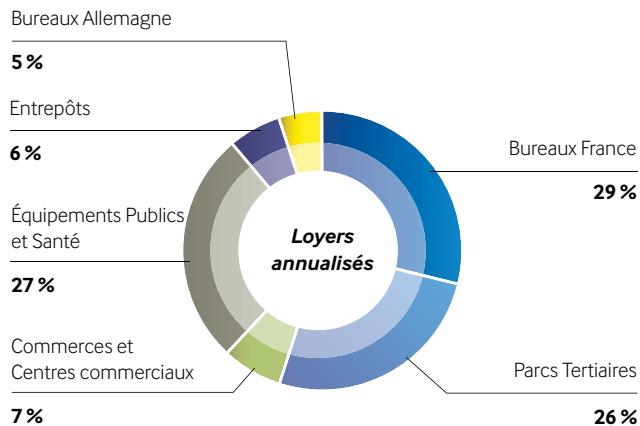
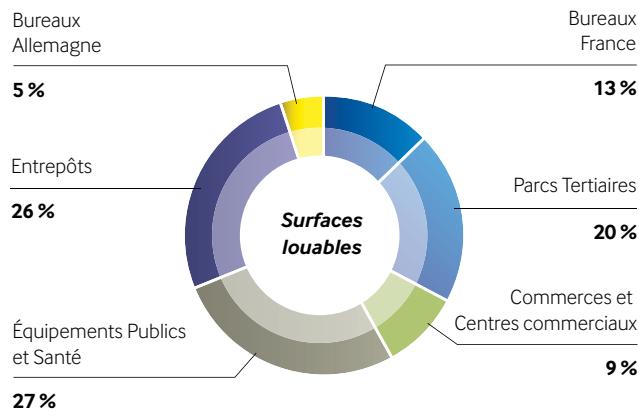
- ♦ un Loyer Net en forte progression par rapport au 31 décembre 2010 (35,5 millions d'euros d'augmentation) lié aux effets de variations de périmètre et une meilleure récupérabilité des charges d'exploitation des immeubles ;
- ♦ des plus-values de cession d'actifs à hauteur de 19,4 millions d'euros (cf. détail des cessions en secteur 1.5 Activité Arbitrages).

L'augmentation est atténuée par :

- ♦ des dépréciations d'actifs à hauteur de 23,3 millions d'euros, essentiellement liées à la tour Scor (13,2 millions d'euros sur 2011), le solde représentant des dépréciations sur des actifs à restructurer ;
- ♦ une augmentation des dotations aux amortissements par rapport à 2010 (11,2 millions d'euros de dotations aux amortissements supplémentaires) essentiellement liée aux acquisitions et livraisons d'actifs intervenues sur 2010 et 2011.

Activité Locative

Répartition des indicateurs par activité



Activités	Surfaces Louables	Surfaces Louées	Taux d'Occupation Physique	Taux d'Occupation Financier	Loyers Annualisés (en M€)	Loyers Moyens / m ²	Durée Résiduelle Ferme des Baux (années) (*)
Bureaux France	287 600	261 109	90,8 %	92,2 %	106,9	415	4,9
Parcs Tertiaires	471 968	442 686	93,8 %	93,9 %	96,4	271	3,6
Parc du Mauvin	16 305	16 305	100,0 %	100,0 %	2,8	170	1,8
Parc du Millénaire	66 822	64 327	96,3 %	96,4 %	20,2	314	4,2
Parc du Pont de Flandre	78 510	74 677	95,1 %	95,4 %	22,3	299	4,5
Parc des Portes de Paris Aubervilliers	237 199	220 947	93,1 %	92,3 %	39,0	177	2,6
Parc des Portes de Paris Saint-Denis	65 527	59 927	91,5 %	90,2 %	9,8	163	5,0
Quartier du Canal	7 606	6 503	85,5 %	93,4 %	2,3	357	1,7
Commerces et Centres commerciaux	211 295	209 625	99,2 %	97,4 %	23,9	114	5,6
Centres Commerciaux	53 430	51 760	96,9 %	95,8 %	14,5	280	2,8
Commerce Mr. Bricolage	157 864	157 864	100,0 %	100,0 %	9,5	60	10,0
Équipements publics et Santé	617 186	617 186	100,0 %	100,0 %	99,7	162	10,2
Cliniques	586 229	586 229	100,0 %	100,0 %	87,9	150	9,6
Autres	30 957	30 957	100,0 %	100,0 %	11,9	383	14,8
Entrepôts	598 470	537 530	89,8 %	89,8 %	22,0	41	5,4
Entrepôts Casino	430 846	430 846	100,0 %	100,0 %	17,6	41	6,2
Autres Entrepôts	167 624	106 684	63,6 %	64,0 %	4,4	42	2,3
Bureaux Allemagne	120 397	105 845	87,9 %	91,6 %	16,2	153	6,8
FONCIÈRE TERTIAIRE	2 306 917	2 173 981	94,2 %	94,7 %	365,2	168	6,2

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

Le **taux d'occupation financier** est en amélioration de 3,7 points au 31 décembre 2011 par rapport au 31 décembre 2010 (91,0 %). Cette évolution est principalement expliquée par les commercialisations détaillées ci-dessous.

Nouvelles Signatures

Icade enregistre sur l'exercice 2011 la signature de 207 nouveaux baux portant sur près de 105 000 m² et représentant 23,9 millions d'euros de loyers annualisés (dont 26 000 m² pour le centre commercial le Millénaire).

Nouvelles Signatures Actifs en Exploitation :

- ◆ Commercialisation de l'intégralité des surfaces de bureaux de **l'immeuble Link** situé au 28-32 boulevard de Grenelle à Paris (15^e) au groupe Ingenico en juin 2011 (10 200 m² – date d'effet le 1^{er} novembre 2011) ;
- ◆ Commercialisation du solde des surfaces vacantes de **l'immeuble Messine** situé Rue de Messine à Paris (8^e) avec la société Oberthur (2 200 m² – date d'effet le 1^{er} avril 2012) ;
- ◆ Commercialisation de 26 % des surfaces vacantes de **l'immeuble Factory** à Boulogne (92) en janvier 2012 avec la société Al Jazeera Sport (3 700 m² – date d'effet le 24 janvier 2012) ;
- ◆ Commercialisation de 15 % des surfaces vacantes du **bâtiment 521** au groupe Fnac en juin 2011 (2 200 m² – date d'effet le 15 juin 2011) ;
- ◆ Commercialisation de 38 % des surfaces vacantes du **bâtiment 521** en janvier 2012 au groupe Endemol Production (6 900 m² – date d'effet le 1^{er} juillet 2012) ;
- ◆ Commercialisation en juillet 2011, du **Millénaire 6** situé sur le Parc du Millénaire à la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi d'Île-de-France (DIRECCTE Île-de-France – 6 200 m² en quote-part – date d'effet le 1^{er} juillet 2011) ;
- ◆ Commercialisation de 44 % des surfaces du **bâtiment 126** sur le Parc des Portes de Paris en octobre 2011 avec le Groupe Nike France (1 600 m² – date d'effet le 6 octobre 2011) ;
- ◆ Commercialisation de l'intégralité des surfaces du **bâtiment 267** sur le Parc des Portes de Paris en août 2011 avec la société Tarkett (4 200 m² – date d'effet le 22 août 2011) ;
- ◆ Commercialisation à fin décembre 2011, de 97 % des surfaces du **centre commercial Le Millénaire** sur la

base des baux signés et des réservations (dont Boulanger, Carrefour, C&A, Fnac, H&M, Sephora, Toys'R'Us, Zara...).

Nouvelles Signatures Actifs en Développement :

- ◆ Accord de partenariat exclusif avec **Veolia** concernant un projet d'implantation de l'ordre de 85 000 m² destiné à accueillir le regroupement d'environ 4 000 personnes sur le quartier du Millénaire à Aubervilliers à horizon 2015.
- ◆ Icade finalise ainsi sa programmation pour le développement du quartier nord-est de Paris. D'ores et déjà Veolia Environnement se positionne pour son nouveau siège social et s'inscrit dans le renouveau de ce quartier. Ce projet, répondant aux dernières technologies de respect environnemental et de performance énergétique, et donnant directement sur le cours d'Aubervilliers, marquerait l'entrée de l'éco-quartier. Il développera environ 85 000 m² au pied des nouveaux transports et préfigure ce que sera l'éco-quartier d'Icade.
- ◆ Signature en décembre 2011 d'un protocole d'accord avec l'État, concernant la location et/ou la vente de l'îlot 3 du Parc du Millénaire au Ministère de la Justice et des Libertés. Icade a donc lancé dès janvier 2012 les études de conception de cet immeuble de 34 000 m² SHON environ.

Le permis de construire, déposé au mois de juillet 2011 a été obtenu le 9 décembre 2011. Le planning prévoit un démarrage des travaux à fin 2012/début 2013, pour une livraison de l'immeuble en avril 2015.

Il s'agit d'un immeuble neuf de 7 niveaux sur RDC, comprenant également 2 niveaux d'infrastructure regroupant 345 places de parkings et des locaux d'archives. Le projet, confié au cabinet d'architectes KPF, s'articule autour d'un atrium protégé par une verrière et au pied duquel sera regroupé l'ensemble des services (halls, restaurant, cafétéria, conciergerie). Certifié HQE et BREEAM-Excellent, il sera également labellisé BBC.

Renouvellements

Icade a poursuivi en 2011 sa politique locative qui consiste à proposer à ses principaux locataires le renouvellement de leur bail afin de sécuriser durablement ses cash-flows. Ce travail d'*asset management* s'est traduit par la signature de 29 baux portant sur 107 400 m².

Les renouvellements ont ainsi permis de sécuriser 14,5 millions d'euros de loyers faciaux sur une période ferme moyenne de 5 ans.

Départs de Locataires

Les **départs** sur l'exercice 2011 ont porté sur 72 baux (49 000 m²) et représentent une perte de loyers de 4,9 millions d'euros.

Les **surfaces vacantes** au 31 décembre 2011, de natures différentes, doivent être modulées en termes d'impacts selon leur affectation. Elles portent principalement sur les actifs suivants :

Actifs en Exploitation	Villes	Surfaces Vacantes (en m ²)	Loyers annuels potentiels (en M€)
H20	Rueil-Malmaison	5 300	
Factory (*)	Boulogne	10 200	
Autres Bureaux France		11 000	
	Sous Total Bureaux France	26 500	9,1
Bâtiment 521 (*)	Aubervilliers	5 900	
Bâtiment 026	Paris	2 800	
Bâtiment 270	Aubervilliers	2 700	
Millénaire 5	Aubervilliers	2 500	
Autres Parcs Tertiaires		15 400	
	Sous Total Parcs Tertiaires	29 300	6,3
CC Le Millénaire	Aubervilliers	1 500	
Autres Centres Commerciaux		200	
	Sous Total Centres Commerciaux	1 700	0,6
Tharabie	Saint Quentin Fallavier (38)	33 000	
Eurofret	Strasbourg (67)	19 600	
Rognac	Rognac (13)	5 200	
Autres Entrepôts		3 100	
	Sous Total Entrepôts	60 900	2,5
Autres Bureaux Allemagne		14 600	
	Sous Total Bureaux Allemagne	14 600	1,5
		133 000	20

(*) Le tableau ci-dessus prend en compte les surfaces louées début 2012 (Al Jazeera Sport sur l'immeuble de Factory et Endemol Productions sur le 521).

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – ANALYSE ET COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS

1

Répartition par principaux locataires au 31 décembre 2011

Occupants	Loyers (en %)	Surfaces louées (en %)
Générale de Santé	7,2 %	6,0 %
Groupe Médi-partenaires	6,3 %	6,9 %
Groupe Vedici	6,2 %	8,1 %
PwC	5,9 %	1,4 %
Groupe Casino	4,8 %	19,8 %
Crédit Agricole SA	4,6 %	2,9 %
Groupe Scor	3,6 %	1,4 %
Ministère de l'Intérieur	3,2 %	1,4 %
Groupe Icade	2,6 %	1,4 %
Groupe Mr. Bricolage	2,6 %	7,2 %
Groupe Harpin	2,0 %	2,3 %
Groupe Rhodia	1,8 %	1,7 %
Groupe Pierre & Vacances	1,7 %	0,9 %
Groupe 3H	1,5 %	2,2 %
GMG (t-systems)	1,5 %	1,8 %
Agence Régionale de Santé	1,4 %	0,8 %
Groupe Axa	1,3 %	0,3 %
Euromédia France	1,3 %	1,7 %
Groupe Ingenico	1,2 %	0,5 %
Club Méditerranée	1,0 %	0,6 %
Solde	38,2 %	30,7 %
	100 %	100 %

Au 31 décembre 2011, les 10 locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 171,6 millions d'euros (47 % des loyers annualisés).

Échéancier des Baux par Activité en loyers annualisés (en millions d'euros)

Activités	Bureaux France	Parcs Tertiaires	Commerces et Centres commerciaux	Équipements publics et Santé	Entrepôts	Bureaux Allemagne	Total	%
2012	21,9	12,0	2,4	-	1,6	1,2	39,1	10,7 %
2013	7,0	26,8	3,8	2,4	1,8	1,7	43,5	11,9 %
2014	12,3	20,6	3,2	-	3,7	1,2	41,0	11,2 %
2015	13,3	6,4	3,5	-	3,3	1,0	27,5	7,5 %
2016	8,4	7,6	-	-	-	1,7	17,8	4,9 %
2017	1,4	4,3	-	0,2	2,3	1,2	9,5	2,6 %
2018	6,0	4,2	-	-	0,8	-	11,0	3,0 %
2019	2,7	9,4	0,8	13,7	-	1,5	28,0	7,7 %
2020	3,5	2,1	1,0	27,4	8,5	-	42,5	11,6 %
>2020	30,3	3,0	9,3	56,0	-	6,7	105,4	28,9 %
TOTAL	106,9	96,4	23,9	99,7	22,0	16,2	365,2	100,0 %

Au 31 décembre 2011, la **durée moyenne ferme des baux** représente 6,2 ans et est identique par rapport au 31 décembre 2010. Cette stabilité est liée aux renouvellements de baux signés

sur 2011, aux nouvelles commercialisations intervenues sur l'exercice et aux acquisitions (cliniques principalement) opérées sur 2011.

Situation Locative – Risques de révisions de loyers

Activités	Loyers Annualisés (en M€)	Loyers en risque (en M€)	%	Loyers de Marché (en M€)	Risque Potentiel (en M€)
Bureaux France	106,9	19,1	17,9 %	16,4	(2,7)
Parcs Tertiaires	96,4	11,7	12,1 %	9,3	(2,4)
Commerce et Centres commerciaux	23,9	-	-	-	-
Équipements publics et Santé	99,7	-	-	-	-
Entrepôts	22,0	-	-	-	-
Bureaux Allemagne	16,2	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE	365,2	30,8	8,4 %	25,7	(5,1)

Icade, qui a bénéficié de hausses continues de loyers, doit parfois répondre aux demandes de certains locataires de réviser leurs baux au titre de l'article L. 145-39 du Code de commerce. En effet, celui-ci précise que, si par le jeu de l'indexation le montant du loyer indexé est supérieur de 25 % au montant du loyer de base initial, le locataire est en droit de demander la révision de son loyer pour le porter à la valeur de marché.

L'analyse faite sur le périmètre du pôle Foncière Tertiaire montre cependant que le risque est limité.

En effet, le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché représente 5,1 millions d'euros (soit un risque de perte potentielle de l'ordre de 1,4 % des loyers sur l'ensemble du pôle Foncière Tertiaire).

Âge moyen du Patrimoine en exploitation par Activité

Activités	Expertises DI 12/2011 (en M€)	dont HQE	Âge moyen du patrimoine	
			< 10 ans	> 10 ans
Bureaux France	1 883	599	1 434	449
Parcs Tertiaires	1 463	417	666	797
Commerce et Centres commerciaux	458	201	378	80
Équipements publics et Santé	1 548	-	1 155	393
Entrepôts	261	-	183	78
Bureaux Allemagne	264	-	207	57
FONCIÈRE TERTIAIRE	5 877	1 217	4 023	1 854
			68 %	32 %

L'âge moyen du patrimoine a été calculé en prenant en compte les dernières restructurations intervenues sur les actifs.

Sur le patrimoine en exploitation du pôle Foncière Tertiaire et sur la base des valeurs d'expertises droits inclus au 31 décembre 2011 des actifs en exploitation, près de 68 % des actifs ont été construits ou restructurés depuis moins de 10 ans.

De plus, la quote-part des actifs en exploitation certifiés HQE représente près de 21 % au 31 décembre 2011 en augmentation de près de 6 % par rapport au 31 décembre 2010 du fait de la livraison du Centre Commercial Le Millénaire en avril 2011 (la Tour EQHO et l'immeuble le Beauvaisis ne rentrent pas dans cet indicateur puisqu'ils sont en développement au 31 décembre 2011).

Répartition géographique du Patrimoine

Zone Géographique	Loyers Annualisés (en M€)	%	Surfaces Louables	%
Paris QCA	15,7	4,3 %	25 550	1,1 %
Banlieue Ouest	75,4	20,6 %	176 200	7,6 %
Autres Paris	46,7	12,8 %	152 393	6,6 %
Autre banlieue	107,9	29,5 %	589 640	25,6 %
Province	103,3	28,3 %	1 242 736	53,9 %
Étranger	16,2	4,4 %	120 397	5,2 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	365,2	100,0 %	2 306 917	100,0 %

Le patrimoine Bureaux et Parcs Tertiaires du pôle Foncière Tertiaire se situe à Paris et en Île-de-France.

Le patrimoine Commerces et Centres commerciaux et Cliniques se situe essentiellement en Île-de-France et en province.

Activité 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 **733,5 millions d'euros**.

Actifs	Total	Acquisitions d'Actifs	Restructurations d'Actifs	Constructions Extensions	Rénovation Gros Entretien
Bureaux France	180,8	-	102,9	68,7	9,2
Parcs Tertiaires	47,8	-	17,2	9,7	20,9
Commerces et Centres commerciaux	34,1	7,7	-	26,2	0,2
Équipements publics & Santé	459,6	399,8	-	59,8	-
Entrepôts	5,5	-	-	-	5,5
Bureaux Allemagne	5,8	-	-	1,3	4,5
FONCIÈRE TERTIAIRE	733,5	407,5	120,1	165,6	40,2

Cette politique se décline en quatre types d'investissements :

Acquisitions d'actifs : stratégie sélective sur des actifs à forte rentabilité et des cash-flows immédiats. Ils se décomposent en :

- ◆ Équipements publics et Santé : 399,8 millions d'euros. Elles concernent pour près de 350 millions d'euros l'acquisition de deux portefeuilles représentant un total de 11 cliniques. Ces établissements (150 000 m² – 1 900 lits) font l'objet de baux fermes de 12 ans signés avec l'exploitant Médipartenaires, 3^e groupe d'hospitalisation privée en France avec 25 cliniques exploitées. Cette opération permet à Icade de poursuivre son développement et la diversification de sa base locative dans le secteur de la santé.

Ces nouvelles acquisitions s'inscrivent dans la stratégie d'investissements qu'Icade mène dans la santé (stratégie de constitution d'un portefeuille attractif sur le plan du rendement net avec plusieurs opérateurs donc une diversification satisfaisante

du risque locatif) et complètent sa couverture nationale, avec un portefeuille total de 7 400 lits et places pour une surface de près de 585 000 m².

Enfin, il est à noter le caractère très favorable des baux de l'activité des Cliniques où les charges et les dépenses de gros entretien/renouvellement sont contractuellement à la charge du locataire (loyer triple net).

Parallèlement à ces acquisitions, au cours de l'année 2011, des discussions ont été initiées avec différents investisseurs tiers de premier ordre en vue de l'ouverture, courant 2012, du capital d'Icade Santé.

- ◆ Commerces et Centres commerciaux : acquisition en 2011 de trois magasins exploités par le groupe Mr. Bricolage (7,7 millions d'euros) dans le cadre du partenariat avec ce locataire.

Restructurations d'actifs: stratégie sélective de valorisation des actifs dégageant un potentiel de rentabilité important. L'essentiel porte sur :

- ◆ Bureaux France à hauteur de 102,9 millions d'euros et concernent les travaux de la Tour EQHO (ex Tour Descartes) dans le cadre de sa restructuration.

La Tour EQHO :

Icade a démarré les travaux de réhabilitation de la tour dont elle est propriétaire, en mars 2010, en signant un marché de travaux d'entreprise générale avec la société BATEG (Groupe VINCI).

Ces travaux débutent avec le curage et le désamiantage de tous les niveaux de la tour et se poursuivront avec la rénovation totale de tous les espaces intérieurs.

Par ailleurs, il a été décidé en cours d'année 2010 de réaliser la seconde tranche du programme de travaux qui consiste à remplacer la façade de la tour et à rénover le parking et les espaces extérieurs ; un avenant au marché de travaux a été ainsi signé avec l'entreprise au mois de décembre 2010.

Le permis de construire, relatif à la tranche 3 des travaux, a été obtenu le 26 avril 2011 et les travaux de cette phase démarrent au début du mois d'octobre 2011.

Il s'agit de restructurer le socle de la tour (étages -1 à 4), en créant notamment un second accès depuis le boulevard circulaire de la Défense et de réaliser un certain nombre d'espaces de services au pied de l'immeuble.

La tour, ainsi rénovée, pourra prétendre à un positionnement équivalent aux tours de dernière génération à la Défense (qualité des prestations, labels environnementaux, niveau de loyer « prime »).

Elle sera disponible à la location à la fin du 1^{er} semestre 2013.

- ◆ Parcs Tertiaires : 17,2 millions d'euros concernant les travaux du Beauvaisis (028).

Le Beauvaisis :

Cet immeuble est situé dans le Parc du Pont de Flandre, Paris 19^e. Ce parc s'étend sur 5 ha clos et offre plus de 90 000 m² de bureaux et des locaux d'activités sur 13 bâtiments. Le parc se situe à proximité immédiate de la Porte de la Villette, au pied du métro Corentin Cariou (ligne 7). Le parc bénéficie de deux restaurants inter-entreprises, de deux cafétérias, d'une salle de fitness, d'une crèche. Il est entouré de 10 000 m² d'espaces verts paysagers.

Les travaux sur le Beauvaisis consistent en une réhabilitation très lourde. Au 31 décembre 2011, les travaux se sont élevés à 37,5 millions d'euros.

Ce projet a fait l'objet depuis son lancement d'une démarche de certification HQE. La certification a été obtenue en avril 2009 pour la phase programme sur les bases des profils très performants ci-dessous :

- relation du bâtiment avec son environnement ;
- gestion de l'énergie ;
- gestion des déchets d'activité ;
- maintenance et pérennité des performances environnementales.

Il s'agit de la 1^{re} opération parisienne obtenant la labellisation BBC Rénovation doublée d'une certification HQE.

La livraison est intervenue début 2012.

Constructions/extensions d'actifs : les investissements portent essentiellement sur :

- ◆ Bureaux France : Opération Metropolitan à Villejuif pour 54,8 millions d'euros investis sur l'exercice 2011 qui consiste en la construction de 80 000 m² de surfaces de bureaux répartis en 5 bâtiments. Au 31 décembre 2011, 4 bâtiments (62 500 m²) sont en exploitation et loués à 100 % au locataire LCL. En effet, le bâtiment Rhin a été livré en décembre 2011 (20 500 m²). Le dernier immeuble, Garonne, sera livré en mars 2012. Ces immeubles font l'objet d'une clause d'option d'achat exercable par LCL à compter du 1^{er} juillet 2012.
- ◆ Commerces et Centres commerciaux : 26,2 millions d'euros concernant la fin des travaux du centre commercial du Millénaire à Aubervilliers. La livraison est intervenue en avril 2011.

Centre Commercial le Millénaire :

Le centre commercial accueille 140 magasins et restaurants sur une surface de 56 000 m² (base 100 %).

Cette opération représente un investissement total de l'ordre de 400 millions d'euros répartie à part égale entre les deux partenaires Icade et Klépierre. Le taux de commercialisation de la surface du centre à l'ouverture (96 %) atteste de la confiance des enseignes dans ce projet novateur et ambitieux, le plus grand développement commercial en France depuis 10 ans.

Conçue par Antoine Grumbach, l'architecture du Millénaire, à la fois quartier commercial et lieu de vie, exprime la diversité et joue sur une double perception, intérieure et extérieure avec ses 10 000 m² de verrières. Le long des quais aménagés en promenade, docks en briques rouges, façades en terre cuite, verre et profils d'acier se mêlent dans un ensemble architectural atypique visible depuis le périphérique.

Précurseur et emblématique des objectifs d'aménagement du territoire et de redéfinition urbaine du Grand Paris, Le Millénaire qui comprend également 17 000 m² de bureaux (base 100 %), s'inscrit dans une opération d'envergure d'une superficie de 5 hectares.

Situé à proximité immédiate de Paris, au sein d'une aire d'attractivité extrêmement dense, Le Millénaire est le centre commercial qui manquait à cette zone de chalandise de près d'1 million de personnes.

Seul centre commercial à être certifié HQE® Commerce et BREEAM Very Good, Le Millénaire possède toutes les qualités d'un centre commercial hautement responsable (optimisation des ressources, choix des matériaux...).

- ◆ Équipements publics & Santé : Il s'agit essentiellement de constructions ou d'extensions de cliniques pour un montant de 59,8 millions d'euros. Ces travaux font partie des conditions locatives, fixées contractuellement lors des acquisitions et feront l'objet d'un surloyer à la livraison.

Rénovations / Gros Entretiens & Réparations : représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs tertiaires et des mesures d'accompagnements (travaux preneurs).

Activité Arbitrages

Icade mène une politique active d'arbitrage de son patrimoine qui s'articule autour de 3 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.

Au 31 décembre 2011, le montant des cessions réalisées représente 217,6 millions d'euros.

Actifs	Total	Optimisation	Rationalisation du Portefeuille	Tertiarisation
Bureaux France	136,4	106,0	30,4	-
Parcs Tertiaires	1,2	-	1,2	-
Commerces et Centres commerciaux	0,9	-	-	0,9
Équipements publics & Santé	6,7	-	6,7	-
Entrepôts	-	-	-	-
Bureaux Allemagne	72,5	-	-	72,5
FONCIÈRE TERTIAIRE	217,6	106,0	38,2	73,4

Elles concernent essentiellement :

- ◆ la vente de l'immeuble de bureaux situé à Munich pour un montant de 72,5 millions d'euros. Cet actif prime de 19 300 m², loué pour 10 ans fermes à la société Ernst & Young, est certifié DGNB Gold (équivalent HQE). Vendu en l'état futur d'achèvement au fonds allemand Deka Immobilien Investment, l'immeuble a été livré fin 2010 ;
- ◆ la vente de l'immeuble de bureaux Atrium situé à Paris (12^e) pour un montant contractuel de 106,0 millions d'euros ;

La réitération de l'acte authentique a été enregistrée en juillet 2011 ;

- ◆ la vente en décembre 2011 d'un portefeuille de commerces essentiellement loués aux enseignes Maison du Monde et Kiloutou pour un montant de 19,2 millions d'euros ;
- ◆ la vente sur le deuxième semestre 2011 de quatre immeubles de bureaux de taille modeste pour un montant de 17,4 millions d'euros.

2.5.1.2. Pôle Foncière Logement

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires	25,9	91,2	(71,6) %
Excédent brut opérationnel	3,0	9,9	(69,6) %
<i>EBO / CA</i>	11,6 %	10,8 %	
Résultat opérationnel	36,9	1 169,2	(96,8) %

PRINCIPAUX INDICATEURS

	31/12/2011	31/12/2010
Cessions en bloc		
En nombre de lots	264	23 133
Prix de vente (en millions d'euros) (*)	45	1 548
Cessions à l'unité		
En nombre de lots	133	225
Prix de vente (en millions d'euros)	16	27

(*) Logements et commerces en pied d'immeubles inclus.

En 2010, 23 133 logements ont été vendus à un consortium constitué de 26 bailleurs sociaux.

En 2011, Icade a poursuivi le processus de cession des logements par la vente en bloc de 264 logements situés à Sarcelles pour 12 millions d'euros. Par ailleurs, des commerces en pied d'immeubles, situés essentiellement à Epinay sur Seine, Bagneux, Sarcelles et Créteil, ont été cédés pour 32,8 millions d'euros.

Mi-décembre 2011, une promesse de vente a été signée avec la Maison du CIL (ex-Unilog) pour un ensemble de 495 logements situé à Epinay-sur-Seine. La vente deviendrait effective courant 2012.

2.5.2. Promotion

2.5.2.1. Chiffres clés

L'année 2011 a été caractérisée par un contexte économique difficile, doublé d'une crise politique liée aux incertitudes sur le devenir de la zone euro et à la gestion de l'endettement des pays en difficulté. Les taux d'intérêts sont cependant restés à un faible niveau même si l'on peut craindre un resserrement du volume de crédit distribué et une hausse de taux espérée modérée en 2012.

Sur le marché du logement

L'environnement fiscal a fortement évolué avec la fin annoncée du dispositif Scellier au 31 décembre 2012, la réforme du régime de taxation des plus-values immobilières et le relèvement de la TVA sur le secteur du logement social de 5,5 % à 7 %. Le marché entre dans une zone d'incertitudes avec la disparition d'une partie importante de ses facteurs de soutien.

L'année 2011 a été une année de production soutenue pour la **Promotion Logement** suite au niveau record de commercialisation intervenu en 2010 (6 788 lots vendus en 2010). Ce fort niveau d'activité a généré, en 2011, une croissance du

chiffre d'affaires de 12,4 % par rapport à 2010 et une amélioration du taux de Résultat opérationnel / chiffre d'affaires, qui passe de 4,6 % en 2010 à 7,7 % en 2011.

En lien avec le marché, l'activité commerciale s'est ralentie en 2011. Par rapport à 2010, le nombre des réservations et des ventes actées a baissé respectivement de 11,4 % et de 30,8 %. Cependant, le niveau des commercialisations en 2011 est demeuré satisfaisant et permet d'augmenter le *backlog* en valeurs de 8,9 % par rapport à 2010. Au 31 décembre 2011, le *backlog* Logement s'élève à 883,7 millions d'euros et continue de représenter plus d'un an de chiffre d'affaires.

Sur le marché du tertiaire

Le niveau d'investissement a été de 15,1 milliards d'euros soit une progression de 29 % sur 1 an.

La part des bureaux (près de 12 milliards d'euros) a représenté 79 % des investissements loin devant les commerces (2,3 milliards d'euros).

En 2011, des projets d'envergure ont été commercialisés par la **Promotion Tertiaire** dont la VEFA portant sur 19 000 m² de bureaux à la Banque Populaire Rives de Paris (immeuble Pushed Slab, Paris 13^e) et les VEFA portant sur 25 000 m² de bureaux à 2 filiales du groupe Crédit Mutuel Arkéa (immeubles Opale et Ambre à Lyon Gerland (69)). La livraison de ces opérations s'échelonnera entre 2013 et 2014.

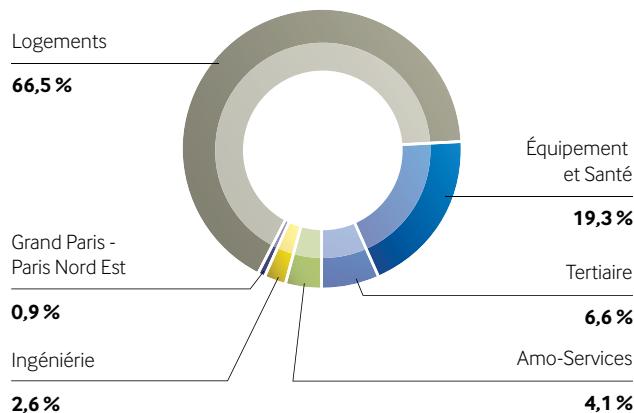
Les résultats financiers de 2011 sont principalement portés par l'activité Équipements publics et Santé (dont le chiffre d'affaires représente 57,7 % du chiffre d'affaires de la Promotion Tertiaire en 2011), la construction des bureaux LCL à Villejuif (94) et la cession à Altarea de la SCI portant le projet du centre commercial Costières Sud à Nîmes (30) (28 500 m²).

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES (*)	1 106,2	1 030,8	7,3 %
Promotion Logement	740,5	658,9	12,4 %
Promotion Tertiaire	373,3	380,4	(1,9) %
Intra-métier promotion	(7,6)	(8,5)	(10,5) %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	82,0	60,9	34,6 %
Promotion Logement	56,7	23,0	146,9 %
Promotion Tertiaire	25,3	37,9	(33,4) %
Intra-métier promotion	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	77,1	67,1	14,9 %
Promotion Logement	57,4	30,5	88,1 %
Promotion Tertiaire	19,7	36,6	(46,1) %
Intra-métier promotion	-	-	-

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

Chiffre d'affaires

RÉPARTITION DU CA 2011



En croissance de 81,6 millions d'euros par rapport à 2010, l'activité Logement explique l'essentiel de la hausse du chiffre d'affaires du pôle Promotion (+ 7,3 % par rapport à 2010).

Le chiffre d'affaires de la Promotion Équipements publics & Santé s'établit à 215,4 millions d'euros, en recul de 6,8 % par rapport à 2010. Les principales opérations d'envergure qui ont contribué au chiffre d'affaires de 2011 sont : la cité sanitaire de Saint Nazaire (chiffre d'affaires 2011 : 101,7 millions d'euros, livraison prévue en mars 2012), les archives du Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée (MuCEM) (13 000 m² SHON, livraison prévue en juin 2012), le Zoo de Vincennes (livraison prévue en décembre 2013) et l'opération Lyon-Sucrière (livré en 2011) ; ces 3 projets ont généré, individuellement, un chiffre d'affaires aux alentours de 10 millions d'euros en 2011.

À 73,8 millions d'euros, le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire est stable. Les principales opérations contributives au chiffre d'affaires ont été la poursuite de la construction des immeubles LCL à Villejuif (l'îlots 1 et 6 – dernière livraison prévue courant 2012), Lyon Vaise (immeuble tertiaire à énergie zéro, de 6 618 m², livré en 2012) et l'immeuble Prélude à Bordeaux (33) (VEFA à UFG-LFP, 9 347 m², certification HQE label BBC, livraison prévue au 1^{er} trimestre 2013).

L'activité Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) a poursuivi en 2011 le développement des grands projets (la tour EQHO,

le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers, le projet de regroupement du Ministère de la Défense, le plan directeur de Nice, le Médipôle à Nouméa, l'hôpital à Calais...). Son chiffre d'affaires s'élève à 45,7 millions d'euros en 2011.

L'Ingénierie, dont une grande partie de l'activité est dédiée au secteur de la Santé, est demeurée stable avec un chiffre d'affaires de 28,8 millions d'euros en 2011.

Les projets Grand Paris - Paris Nord Est consistent en la reconversion des anciens entrepôts du boulevard MacDonald, Paris 19^e. Sur ce site, un programme ambitieux sera développé : la construction de plus 165 000 m² avec une mixité du programme offrant 913 logements, des bureaux, des locaux d'activité et des commerces. En 2011, la commercialisation des programmes logements a été lancée :

- ◆ sur les 278 logements en accession libre, 79 ont été réservés ;
- ◆ sur les 635 lots en logements sociaux, en résidences étudiantes ou en foyers, 100 % ont été acquis par les bailleurs sociaux EFIDIS, RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris), Société Immobilière 3F, Paris Habitat OPH.

Parallèlement, la RIVP a signé la promesse d'une VEFA pour un immeuble de bureaux (15 000 m², cible certification HQE label BBC, livraison prévue en 2013).

Le **résultat opérationnel** progresse de 14,9 % par rapport à 2010 et représente 7 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2011. Cette amélioration est essentiellement portée par l'activité Logement et par la constatation de la plus-value sur la cession des titres de la SCI portant le projet Costières Sud à Nîmes. Elle a été amoindrie par des dotations nettes aux provisions de 12 millions d'euros (afin notamment de traduire les risques liés aux opérations Grand Paris – Paris Nord Est). Les mouvements sur provisions fonciers ont consisté, en 2011, en une dotation nette de 7 mille euros contre une reprise nette de 14,8 millions d'euros en 2010.

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 services (hors taxes) signés et non encore produits.

Backlog Promotion au 31 Décembre 2011 (en millions d'euros)

	Total	Île-de-France	Régions
Promotion Logement (inclus lotissement)	883,7	376,9	506,8
Promotion Tertiaire	485,5	415,5	70,0
Promotion Commerce	-	-	-
Promotion Équipements publics et Santé	323,0	218,5	104,5
Carnet de commandes Ingénierie	38,8	28,4	10,3
Carnet de commandes AMO-Services	77,2	42,9	34,4
Total	1 808,2	1 082,2	726,0
	100,0 %	59,9 %	40,1 %

Le *backlog* total du pôle Promotion s'élève à 1 808,2 millions d'euros (contre 1 438,0 millions d'euros en 2010) en augmentation de 25,7 %.

Cette progression résulte principalement :

- ◆ de l'augmentation de 9 % du *backlog* Promotion Logement qui passe de 811,1 millions d'euros à 883,7 millions d'euros en raison de la croissance de l'activité. Ce *backlog* reste fortement sécurisé car la fraction correspondant à des ventes actées représente 62 % du total (contre 71 % au 31 décembre 2010) ;
- ◆ du doublement du *backlog* Promotion Tertiaire qui passe de 225,5 millions d'euros à 485,5 millions d'euros, principalement en raison des signatures de VEFA sur les

immeubles d'activité et de bureaux de l'immeuble Pushed Slab – ZAC de Rungis (75) et partiellement de l'opération Pyrénées (75), ainsi que l'opération Landy à Saint-Denis (93), (CPI, en partenariat avec Altarea Cogedim, signé avec Silic, 22 000 m² de bureaux, cible certification HQE, début des travaux en 2012) ;

- ◆ de l'augmentation du *backlog* Équipements publics et Santé qui augmente de près de 24 % en passant de 261,3 millions d'euros à 323 millions d'euros grâce aux opérations Grand Paris - Paris Nord-Est.

La part de l'activité Logement dans le *backlog* recule légèrement à 49 % du *backlog* total (contre 56 % à fin 2010) au bénéfice du Tertiaire dont le *backlog* contribue au total à hauteur de 27 % (16 % à fin 2010). La part des Équipements publics & Santé se maintient à 18 %.

2.5.2.2. Promotion Logement

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires (*)	740,5	658,9	12,4 %
Excédent brut opérationnel	56,7	23,0	146,9 %
Taux de marge (EBO/CA)	7,7 %	3,5 %	
Résultat opérationnel	57,4	30,5	88,1 %

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

2011 est une année de forte production avec 8 048 logements livrés ou pour lesquels les ordres de services ont été lancés en 2011 (8 696 en 2010).

La commercialisation s'est ralentie. Les réservations et les ventes actées, en nombre, ont baissé, par rapport à 2010, respectivement de 11,4 % et de 30,8 %. Ces baisses se sont davantage traduites en régions (réservations : - 15,2 % par rapport à 2010) qu'en Île-de-France (réservations : 3,4 %).

Mise en commercialisation de logements neufs & lots de terrains à bâtir en 2011

	Île-de-France	Régions	Total
Lots en nombre	2 022	3 939	5 961
Chiffre d'affaires (Potentiel en millions d'euros)	463,2	746,1	1 209,3

En 2010, les lots mis en commercialisation ont représenté 4 591 lots pour un chiffre d'affaires potentiel de 857,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2011, le niveau de stock achevé invendu a fortement diminué et demeure faible : 118 logements représentant 16,3 millions d'euros de chiffre d'affaires (au 31 décembre 2010 : 218 logements / 33,4 millions d'euros de chiffre d'affaires).

Lancement d'opérations de logements neufs & lots de terrains à bâtir en 2011

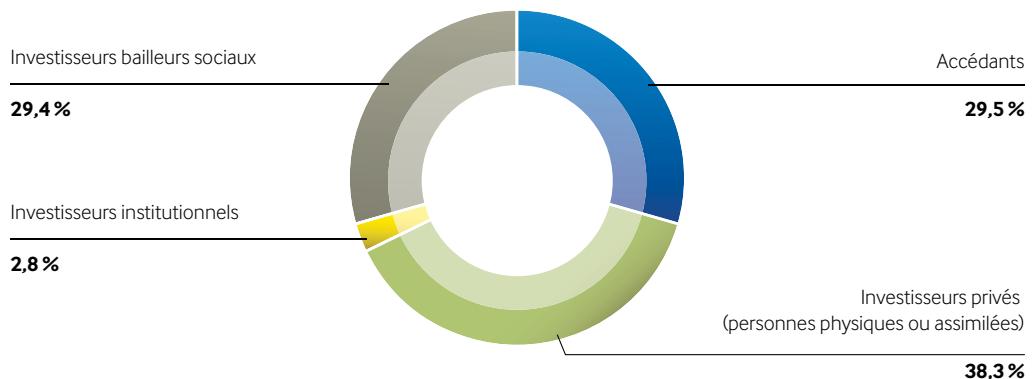
	Île-de-France	Régions	Total
Lots en nombre	1 511	2 919	4 430
Chiffre d'affaires (Potentiel en millions d'euros)	375,1	507,5	882,6

Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Réservations logements en nombre	4 663	5 173	(9,9) %
Réservations logements en millions d'euros (TTC)	936,0	989,6	(5,4) %
Taux de désistement logements	15 %	19 %	
Réservations lots à bâtir en nombre	246	368	(33,1) %
Réservations lots à bâtir en millions d'euros (TTC)	23,1	25,9	(10,8) %

Le taux de désistement des logements s'établit sur l'année 2011 à 15 % en amélioration par rapport à 2010 (19 %).

Répartition par typologie de client logement



Les réservations des accédants sont en forte diminution et représentent 1 450 logements soit 29,5 % de l'activité (contre 46,5 % l'an dernier).

Les investisseurs particuliers ont représenté 38,3 % des réservations, les investisseurs institutionnels et sociaux ont pour leur part réservé 32,2 % des logements (respectivement contre 36,2 % et 17,3 % en 2010).

Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations

	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Prix moyen TTC au m ² habitable (€/m ²)	3 261	3 426	(4,8) %
Budget moyen TTC par logement (K€)	200,7	191,4	4,9 %
Surface moyenne par logement (m ²)	61,6	55,9	10,2 %

Le budget moyen des logements réservés sur l'année s'établit à 200,7 K€.

Le prix moyen TTC au m² s'inscrit en baisse par rapport à 2010 (- 4,8%) sous l'impact d'une part significative d'opérations portant sur des logements de moyenne surface et, d'un nombre plus important de programmes vendus à des opérateurs sociaux au taux de TVA réduit.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir représente 8 135 lots (9 036 lots à fin 2010) pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,6 milliard d'euros (contre 1,7 milliard d'euros à fin 2010).

Résultant d'une politique prudente d'engagement foncier, la production en développement représente environ 2 années d'activité.

2.5.2.3. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Chiffre d'affaires	373,3	380,4	(1,9) %
Excédent brut opérationnel	25,3	37,9	(33,4) %
Taux de marge (EBO/CA)	6,8 %	10,0 %	
Résultat opérationnel	19,7	36,6	(46,1) %

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
Promotion Tertiaire	373,3	380,4	(1,9) %
Équipements publics et Santé	215,4	231,2	(6,8) %
Tertiaire	73,8	74,8	(1,3) %
Commerce	-	1,7	NS
Assistance à maîtrise d'ouvrage	45,7	44,2	3,4 %
Ingénierie	28,8	27,4	5,1 %
Autres	9,6	1,2	NS

Équipements publics et Santé

Dans le domaine des PPP (Partenariats publics privés), Icade a lancé les travaux du nouveau Zoo de Vincennes qui sera livré en 2013 et achevé le grand chantier de la Cité Sanitaire de Saint Nazaire qui sera livré début 2012.

Pour le projet de regroupement du Ministère de la Défense à Balard, remporté par le groupement dont Bouygues est mandataire, Icade a signé un contrat de co-promotion pour les bureaux privés et un contrat d'AMO pour la partie publique.

Plusieurs autres PPP ont été gagnés dans les DOM TOM.

2011 a connu le lancement des premières opérations universitaires Campus en PPP à Grenoble, Toulouse, Dijon sur lesquelles Icade s'est portée candidate aux côtés de la Caisse des Dépôts.

Dans le domaine de la Santé, les opérations des grands hôpitaux se sont poursuivies dans les délais prévus (Saint-Denis, Orléans, Dunkerque, Nantes...). Malgré le ralentissement des financements hospitaliers de nombreux nouveaux mandats importants ont été gagnés : Aix-en-Provence, Marseille, Fort-de-France, Nouméa, Saint-Pierre (La Réunion). Parallèlement, le projet du nouvel hôpital de Monaco a été relancé.

En 2011, Icade a confirmé son fort développement dans le secteur médico-social et l'accompagnement résidentiel des séniors avec la signature de 80 millions d'euros de contrats de promotion d'EHPAD. Tours, Dijon-Valmy, Limoges, Paris 6^e sont les opérations les plus importantes. Des partenariats avec les principaux investisseurs (dont la Caisse des Dépôts) et exploitants d'EHPAD ont été développés.

Les études de valorisation menées avec Poste Immo dans le cadre d'ARKADEA ont débouché sur le lancement d'une opération de logements, en joint-venture avec Poste Immo, au centre-ville de La Rochelle (17). D'autres opérations seront lancées en 2012.

Au 31 décembre 2011, **le portefeuille de projets** d'Icade dans le domaine de la Promotion Équipements publics et Santé correspond à 210 989 m² (238 923 m² au 31 décembre 2010) de projets en cours de réalisation, dont 121 577 m² (115 000 m² au 31 décembre 2010) pour les PPP, et 146 039 m² (217 304 m² au 31 décembre 2010) de projets en cours de montage, dont 10 713 m² de PPP.

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – ANALYSE ET COMMENTAIRES DE L'ACTIVITÉ ET DES RÉSULTATS

1

Au 31 décembre 2011, les principales opérations en cours de réalisation sont les suivantes :

Opérations en cours	Surface en arrondie (m ² SHON)	Type ouvrage	Montage	Localisation	Date prévue de livraison
Centre hospitalier de Saint-Nazaire (PPP)	92 000	Hôpital	CPI	Saint-Nazaire (44)	2012
Zoo de Vincennes (PPP)	10 000	Parc zoologique	CPI	Paris 12 ^e (75)	2013
Sablé-sur-Sarthe	16 000	Centre de soins	CPI	Sablé-sur-Sarthe (72)	2012
Centre MuCEM Marseille (PPP)	13 000	Archives	CPI	Marseille (13)	2012
DIJON Mutualité Gérontopôle	13 000	Établissement médico-social	VEFA	Dijon (21)	2013
BOURGOIN Médipôle Synergie	11 355	Médipôle	VEFA	Bourgoin (69)	2013
Montpellier Pôle de services Grisettes	7 405	Équipement médico-social	CPI	Montpellier (34)	2013

Principales opérations livrées en 2011 :

- ◆ Chalon-sur-Saône – Saint-Cosme (71) : VEFA Bureaux, commerces et parkings de 12 225 m² ;
- ◆ Saint Nazaire Pen Bron (44) : établissement médicalisé en CPI de 4 475 m² ;
- ◆ Saint-Philibert-de-Grand-lieu (44) : PPP Gendarmerie en CPI de 3 600 m² ;
- ◆ Toulouse Cancéropole (31) : résidence hôtelière en CPI de 5 278 m² ;
- ◆ Limoges (87) : EHPAD des 5 sens en CPI de 5 095 m² ;
- ◆ Lyon La Sucrière 2 (69) : équipements médico-sociaux en CPI de 11 522 m² ;
- ◆ Chevilly-la-Rue (94) : logements, bureaux et commerces en VEFA de 5 985 m² ;
- ◆ Saint-Aignan Daher (44) : 2^e tranche - bâtiment industriel en CPI de 8 939 m².

Au cours de l'année 2011, 140,3 millions d'euros (en quote-part Icade) de contrats ont été signés en VEFA ou CPI.

Principaux contrats signés en 2011 :

- ◆ VEFA Établissement sanitaire et médical Mutualité de Dijon (21) pour 25,4 millions d'euros ;
- ◆ VEFA du Médipôle Synergie de Bourgoin (69) pour 21,5 millions d'euros ;
- ◆ CPI de Cayenne Bureaux EDF pour 12,9 millions d'euros ;
- ◆ CPI pôle de services médico-sociaux de Montpellier (34) pour 11,3 millions d'euros ;
- ◆ CPI de Saint-Denis de la Réunion (97) pour 10,6 millions d'euros ;
- ◆ CPI EHPAD Viviani pour Orpéa à Nantes (44) pour 8,9 millions d'euros ;
- ◆ CPI centre de l'obésité à Saint-Yrieix (87) pour 7,5 millions d'euros.

Tertiaire et Commerces

Les activités Tertiaire et Commerces ont réalisé en 2011 un chiffre d'affaires de 73,8 millions d'euros. Les principales opérations en 2011 ont été la poursuite de la construction des immeubles LCL à Villejuif (94) et la cession à Altarea des titres de la SCI qui porte l'opération Costières Sud à Nîmes (30).

Au 31 décembre 2011, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces d'environ 667 104 m² (603 063 m² au 31 décembre 2010) qui se décompose en :

- ◆ projets en cours de réalisation pour 221 331 m² (93 668 m² au 31 décembre 2010), soit un chiffre d'affaires restant à apprêhender de 485,5 millions d'euros (225,5 millions d'euros au 31 décembre 2010), dont 9 % pour la foncière (25 % au 31 décembre 2010) ;
- ◆ projets en cours de montage pour 445 773 m² (509 395 m² au 31 décembre 2010), soit un chiffre d'affaires de 1 007,9 millions d'euros (1 443,1 millions d'euros au 31 décembre 2010). Ces derniers représentent des projets non encore lancés ou livrés pour lesquels ont été signés soit une promesse de vente du terrain d'assiette de l'immeuble à bâtrir (s'il s'agit d'un projet sous forme de VEFA), soit un avant-contrat avec le client investisseur ou utilisateur (s'il s'agit d'un projet sous forme de CPI), soit un protocole de partenariat pour une opération en commun. Certains peuvent avoir un permis de construire, instruit ou obtenu (purgé ou non d'éventuels recours) et les autres non.

Les principaux projets en cours de réalisation sont résumés dans le tableau ci-après :

	Surface totale arrondie (en m ² SHON)	Type d'ouvrage (bureaux, commerces, etc.)	Type d'opération	Acquéreur	Date prévue de livraison
Saint-Denis Landy (50 %)	22 001	Bureaux	CPI	SILIC	2014
Villejuif 1 « Rhin »	10 839	Bureaux	CPI	Icade	2012
Joinville « Canadiens »	18 950	Bureaux	VEFA	Wereldhave	2013
Toulon	6 700	Bureaux	VEFA	SCP AGPM	2013
Bordeaux « Prélude »	9 347	Bureaux	VEFA	UFG	2013
Lyon Nexans « Ambre » (50 %)	12 320	Bureaux	VEFA	CM ARKÉA	2013
Lyon Nexans « Opale » (50 %)	12 837	Bureaux	VEFA	ARKÉA	2013
Guyancourt (50 %) (*)	30 101	Bureaux	VEFA	*	2013
Paris Nord-est Activités	15 094	Locaux d'activités	VEFA	RIVP	2013
Paris Nord-est Bureaux (50 %)	27 624	Bureaux	VEFA	BNP PARIBAS	2013
Lyon Vaise	6 618	Bureaux	CPI	SPI WEST	2012
ZAC RUNGIS Paris 13 ^e	18 900	Bureaux	VEFA	BPRP	2014
Pyrénées Paris 20 ^e	1 814	Bureaux	CPI/VEFA	NATIOCREDITBAIL / RATP	2014
Pyrénées Paris 20 ^e (*)	28 186	Bureaux	CPI/VEFA	**	2014
Total	221 331				

* Opération en blanc, déjà loué à Egis en totalité.

** Opération en blanc.

Au 31 décembre 2011, 73,7 % des surfaces en cours de réalisation sont vendues.

Les opérations en blanc sont constitutives d'un engagement irréversible représentent environ 241,6 millions d'euros. L'augmentation des engagements de 54,2 millions d'euros par rapport à 2010 provient principalement de l'opération à

Guyancourt dont les travaux ont été lancés en mars 2011. Cet immeuble est d'ores et déjà loué en totalité à EGIS.

Au 31 décembre 2011, les opérations en cours de montage, avec un foncier maîtrisé et un permis de construire instruit ou obtenu, sont résumées dans le tableau ci-après :

Surface totale arrondie (en m ² SHON)	Type d'ouvrage (bureaux, commerces...)	Date prévue de livraison
4 468	Bureaux	2013
33 090	Bureaux	2013
11 995	Bureaux	2014
23 830	Bureaux	2014
73 383	Total	

Au 31 décembre 2011, les opérations en cours de montage, avec un foncier maîtrisé mais sans permis de construire sont résumées dans le tableau ci-après :

Surface totale arrondie (en m ² SHON)	Type d'ouvrage (bureaux, commerces...)	Date prévue de livraison
8 500	Bureaux	2013
5 540	Bureaux + Hôtel	2013
31 673	Centre Commercial	2013
996	Bureaux	2013
4 503	Bureaux	2014
58 982	Centre Commercial	2014
31 000	Bureaux-Logements	2014
14 803	Bureaux	2015
16 484	Bureaux + village artisanal	2015
172 481	Total	

Assistance à maîtrise d'ouvrage

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

En 2011, les principaux contrats ont représenté 26,7 % du chiffre d'affaires de l'activité. Ils ont porté sur des projets de la foncière Icade (la tour EQHO – La Défense, Paris, le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers (93) et le Beauvaisis situé au Parc du Pont de Flandre (Paris 19^e)), les hôpitaux à Nouméa et à Calais, le plan directeur de Nice, le projet de regroupement du Ministère de la Défense à Balard (75) et le projet des bureaux Paris Nord-Est (75).

Le carnet de commandes s'élève à 76,9 millions d'euros représentant 20 mois de chiffre d'affaires (base des 12 derniers mois).

Ingénierie

L'année 2011 aura vu la mise en collaboration des expertises d'Icade Arcoba et d'Icade Gestec, société spécialisée dans l'ingénierie de l'exploitation de bâtiments (anciennement rattachée au pôle Services). Ces 2 sociétés disposent maintenant d'une compétence complète, de la conception des projets à leur exploitation. Le marché de la transformation énergétique des bâtiments pourra ainsi être abordé dans sa globalité.

Pour Icade Setrhi-Setae, l'année 2011 a permis d'augmenter significativement le carnet de commandes avec plusieurs succès sur des opérations d'envergure tels que les établissements de Nouméa, de Villeneuve sur Lot et de Reims totalisant plus de 1 174 lits et places à construire au cours des trois prochaines années. La société s'est également vu attribuer les certifications QUALITÉ ISO 9001 et 14001 (développement durable).

Ces expertises et gains de contrats ont permis d'augmenter le chiffre d'affaires de 5,1 % en 2011 et d'amener le carnet de commandes à 16 mois d'activité.

Opérations intra-groupes avec la Foncière Tertiaire

Pour la Promotion Bureaux

- ◆ La poursuite des programmes, pour le siège social de LCL à Villejuif (94) ;
- ◆ Le chiffre d'affaires restant à réaliser au 31 décembre 2011 est de 4,4 millions d'euros.

Pour l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

- ◆ Le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers (93) ;
- ◆ La rénovation lourde de la tour EQHO à la Défense (92) ;
- ◆ La rénovation lourde du bâtiment le Beauvaisis, situé au Parc du Pont de Flandres à Paris (75) ;
- ◆ La convention de projet Veolia ;
- ◆ Le chiffre d'affaires restant à réaliser au 31 décembre 2011 est de 7,4 millions d'euros.

2.5.2.4. Besoin en fonds de roulement

Le **besoin en fonds de roulement** (BFR) du pôle Promotion représente 20 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2011 contre 21 % en 2010. En valeurs, il a augmenté de 21,6 millions d'euros.

Cette hausse vient principalement de l'activité Promotion Tertiaire suite aux acquisitions de terrains nécessaires à la réalisation des opérations commercialisées en 2011. Ces acquisitions ont été en grande partie financées par les acomptes reçus des clients.

Parallèlement, le BFR de l'activité Promotion Logement continue à se réduire en lien avec l'avancement des travaux et des commercialisations. Il représente, en 2011, 14 % du chiffre d'affaires (17 % à la même date en 2010).

En 2011, le marché, bien qu'en ralentissement, est demeuré dynamique dans le secteur du logement. Il s'est rétréci dans le secteur des Équipements publics & Santé avec les difficultés de financement des collectivités et administrations, et est demeuré relativement actif sur le Tertiaire avec le retour des investisseurs. Dans ce contexte, le pôle Promotion réalise en 2011 un chiffre d'affaires et une rentabilité en progression sur 2010.

L'EBO de l'année atteint 7,4 % du chiffre d'affaires et dépasse largement la prévision de l'année fixée à 4,4 %.

Le Résultat Opérationnel s'élève à 7,0 % du chiffre d'affaires, soit 77,1 millions d'euros, en hausse de 14,9 % par rapport à 2010.

L'objectif pour 2012 sera de maintenir la rentabilité et d'avoir un chiffre d'affaires comparable à celui de 2011 tout en étant sélectif dans la prise de commande et en lançant les opérations après une commercialisation réussie.

2.5.3. Services

Le pôle Services développe principalement les activités de property management, d'exploitation des résidences services et de conseil et d'expertise.

Conformément à la stratégie mise en œuvre par le management d'Icade, les activités en 2011 se sont développées sur des segments rentables tout en maintenant les charges à leur niveau de 2010. Des efforts ont notamment été réalisés sur la réduction des charges de structure et le maintien des effectifs. Cela se traduit directement dans les résultats, avec une forte augmentation de l'Excédent Brut Opérationnel (EBO) du pôle en France.

Parallèlement, fin 2011, le recentrage des activités s'est poursuivi avec la cession de la filiale espagnole, spécialisée dans la gestion des résidences étudiantes. Des discussions sont menées en vue de la cession d'Icade Résidences Services, qui devrait se produire au cours du 1^{er} trimestre 2012.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation
CHIFFRES D'AFFAIRES	110,1	107,4	2,5 %
Services en France	102,1	96,2	6,1 %
Property Management	34,3	31,2	9,7 %
Résidences Services	42,7	37,8	13,0 %
Activités de Conseil et d'Expertise	25,6	27,7	(7,8) %
Intra-métier services	(0,4)	(0,5)	(15,4) %
Services à l'international	8,0	11,1	28,1 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	10,2	8,3	22,7 %
Services en France	9,9	6,4	54,7 %
Property Management	3,7	2,5	45,1 %
Résidences Services	3,3	1,5	122,6 %
Activités de Conseil et d'Expertise	2,9	2,4	22,0 %
Intra-métier services	-	-	-
Services à l'international	0,3	1,9	(83,7) %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	9,2	6,9	33,5 %
Services en France	8,5	5,1	65,8 %
Property Management	3,5	2,1	61,6 %
Résidences Services	2,7	1,2	137,1 %
Activités de Conseil et d'Expertise	2,4	1,9	26,4 %
Intra-métier services	-	-	-
Services à l'international	0,7	1,8	(60,2) %

En France,

Le **Chiffre d'affaires** des activités atteint 102,1 millions d'euros au 31 décembre 2011 en progression de 6,1 % par rapport à 2010. Cette croissance vient des activités de property management et de résidences services ; les activités de conseil et d'expertise ont réussi à maintenir leur chiffre d'affaires dans un contexte extrêmement concurrentiel.

- ◆ Le chiffre d'affaires de l'activité property management est en forte progression (+ 3,1 millions d'euros, soit + 9,7 %), grâce aux nouveaux mandats gagnés fin 2010 qui produisent leur plein effet en 2011 ainsi qu'à une meilleure défense de portefeuille au cours de l'année.
- Les principaux mandats concourant à l'amélioration du chiffre d'affaires en 2011 :
les mandats de syndic des tours First, Les Miroirs et Cristal signés fin 2010 ;

le mandat de gérance de MMA avec près de 1 000 lots et 100 000 m² de locaux tertiaires ;

le mandat de gestion technique de 140 sites de Poste Immo sur le territoire national ;

le patrimoine de la foncière : actifs d'ex-Compagnie la Lucette (220 000 m²) et 18 murs de cliniques.

– Patrimoine géré en France au 31 décembre 2011 :

2 400 000 m² de gérance ;

1 400 000 m² de syndic ;

725 000 m² de pilotage ;

15 300 logements gérés pour le compte d'institutionnels ;

45 cliniques.

- ◆ L'activité de résidences services augmente son chiffre d'affaires de 4,9 millions d'euros, soit + 13,0 % par rapport à 2010. Cette croissance vient principalement :

- des résidences du Pré-Saint-Gervais et de Chelles livrées au 3^e trimestre 2010 avec un effet en année pleine pour 2011 ;
- de cinq résidences livrées au 3^e trimestre 2011 sur Vanves (Bleuzen et Monet), Marseille Timone et Villeurbanne (Tranches 1 et 2). Les produits accessoires à ces livraisons représentent un chiffre d'affaires important (vente de meubles et honoraires de développement).

Elle a été atténuée par les arrêts de gestion des résidences de Noisy-le-Grand et de Talence (205 lots) qui sont intervenus fin 2010 et début 2011.

Patrimoine géré en France au 31 décembre 2011 :

Icade exploite 60 résidences services, représentant près de 8 000 lots répartis sur l'ensemble du territoire national. Icade est le 3^e exploitant privé de résidences pour étudiants. Au 31 décembre 2011, les lots sont exploités pour 66 % en bail commercial et 34 % en mandat de gestion.

- ◆ Le chiffre d'affaires des activités d'expertise et de conseil est en relative stabilité (- 2 % par rapport à 2010). Icade a maintenu sa compétitivité grâce à :

- une visibilité accrue des marchés : Icade a mis en place en 2011 un réseau européen au travers de partenariats avec 3 cabinets (FBS Real Estate en Italie, Immofori en Allemagne et J Peiser Wainwright au Royaume-Uni) ;
- des mandats gagnés auprès de grandes institutions : pour la Sovafim des prestations d'expertise en évaluation immobilière, pour le compte de GDF Suez la reprise et l'actualisation du schéma directeur immobilier de l'Alsace-Lorraine et de la région nantaise et pour RFF (Réseau Ferré de France) l'assistance dans les négociations financières et contractuelles avec SNCF gares et Connexions ;
- un élargissement de ses offres par notamment la création en novembre 2011 de la société Icade Asset Management qui sera dédiée à l'activité d'*asset management* pour compte de tiers.

Les opérations intra-groupes avec les autres activités d'Icade.

En 2011, le chiffre d'affaires des activités intra-groupes du pôle Services progresse à 12,8 millions d'euros, soit + 16 % par rapport à 2010, la progression étant principalement constatée sur Icade Conseil, Icade Property Management et Icade Suretis.

Ainsi, le pôle Services intervient dans la gestion des cliniques et des logements résiduels diffus mais également dans la cession de ces derniers logements et de patrimoines arbitrés par Icade.

En matière de conseil technique, le pôle Services accompagne Icade pour assurer la sécurité de l'ensemble des parcs tertiaires d'Icade et Iporta continue d'accompagner la foncière sur certains projets.

L'Excédent Brut Opérationnel des activités en France est multiplié par 1,55 par rapport à 2010 et s'élève à 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le taux d'EBO / CA approche, pour la première fois, 10 %. Il se situe à 9,7 % au 31 décembre 2011 contre 6,7 % en 2010.

L'amélioration de la rentabilité vient principalement des activités de *property management* et de résidences services. La croissance de l'activité du pôle Services (+ 6,1 % du chiffre d'affaires) s'est réalisée avec le maintien des charges et une amélioration de la productivité. Les ETP (Effectif équivalent Temps Plein) diminuent de 2 % entre 2010 et 2011 (540 ETP en 2011 contre 553 ETP en 2010).

Le Résultat Opérationnel des activités en France représente 8,4 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2011. Il est multiplié par 1,65 par rapport à 2010 et s'élève à 8,5 millions d'euros au 31 décembre 2011.

À l'international,

Dans la poursuite du recentrage des activités Services, la filiale espagnole dédiée à la gestion des résidences étudiantes a été cédée fin 2011. Son chiffre d'affaires en 2011 s'est élevé à 7,4 millions d'euros.

2.5.4. Autres

L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupes d'Icade.

Le **chiffre d'affaires** « Autres » atteint (88,4) millions d'euros au 31 décembre 2011 contre (100,5) millions d'euros en 2010. Il correspond essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations intra-groupes. La foncière achète :

En tertiaire : des CPI et de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage au pôle Promotion Tertiaire : Bureaux à Villejuif (94), Centre Commercial Le Millénaire à Aubervilliers (93), tour EQHO à la Défense (92), l'immeuble Le Beauvaisis à Paris (75). Impact sur le chiffre d'affaires de (66,0) millions d'euros en 2011.

Le Résultat Opérationnel « Autres » atteint (23,9) millions d'euros au 31 décembre 2011 contre (11,4) millions d'euros en 2010. En 2011, il se compose, d'une part, des éliminations de marge sur les opérations intra-groupes d'Icade, pour (16,7) millions d'euros et d'autre part, de la contribution négative des charges « siège » d'Icade pour (7,1) millions d'euros.

La contribution négative du « siège » d'Icade s'élevait à (9,7) millions d'euros en 2010. Elle incluait des plus-values nettes de cession de 2,6 millions d'euros et des charges nettes d'exploitation de 12,3 millions. En 2011, les charges nettes d'exploitation s'élèvent à 7,4 millions d'euros et baissent de 5,2 millions d'euros par rapport à 2010, traduisant ainsi la volonté d'Icade à maîtriser ses charges de structure.

2.5.5. Résultat 2011

2.5.5.1. Résultat financier

Le résultat financier d'Icade au 31 décembre 2011 s'élève à (97,2) millions d'euros contre (99,3) millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette amélioration s'explique par la politique d'optimisation des ressources financières d'Icade consistant en :

- ◆ une maîtrise des emplois/ressources rendant ainsi possible la baisse de l'encours moyen de la dette brute de 307,5 millions d'euros entre 2010 et 2011 (Encours moyen 2010 : 3 033,6 millions d'euros. Encours moyen 2011 : 2 726,1 millions d'euros) ;
- ◆ une gestion prudente du risque de taux d'intérêt stabilisant le coût moyen de la dette : 4,08 % après couverture en 2011 contre 3,93 % en 2010 ;
- ◆ une diversification des ressources de financement confirmant la capacité d'Icade à disposer d'un accès aux liquidités dans de bonnes conditions de financement.

2.5.5.2. Charge d'impôt

La charge d'impôt au titre de l'exercice 2011 s'élève à 44,1 millions d'euros contre 33,6 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Cette hausse vient essentiellement de l'activité de Promotion Logement dont le résultat opérationnel a augmenté de 88,2 % par rapport à 2010.

Icade a fait l'objet d'une vérification de comptabilité sur l'exercice 2010.

L'Administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs véniales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base de calcul à 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. Après avoir pris connaissance des observations de la société (le 11 février 2011), l'administration fiscale a minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros,

en principal. La société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses deux cabinets conseils.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires. En conséquence, comme au 31 décembre 2010, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2011.

2.5.5.3. Résultat net part du Groupe

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le **résultat net part du Groupe** atteint 93,0 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 1 218,0 millions d'euros au 31 décembre 2010.

2.5.6. 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 7,48 % au 31 décembre 2011.

Le résultat net comptable 2011 d'Icade s'élève à 92,2 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 24,9 millions d'euros.

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

- ◆ 49,5 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution à 85 % ;
- ◆ 13,5 millions d'euros de résultat des cessions, soumis à une obligation de distribution de 50 % dans les 2 années à venir ;
- ◆ les dividendes des filiales SIIC s'établissant à - 21,7 millions d'euros ;
- ◆ le résultat taxable qui s'élève à - 16,4 millions d'euros.

L'obligation de distribution s'élève à 48,8 millions d'euros en 2011 dont :

- ◆ 42,1 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 85 %) ;
- ◆ 6,7 millions d'euros au titre des cessions (obligation de 50 % sur 2 ans maximum) dont Icade décide de s'acquitter en une seule fois.

Conformément à l'offre ferme faite à Groupama par Icade et la Caisse des Dépôts le 22 décembre 2011, il sera proposé à l'assemblée générale annuelle, qui se tiendra après le règlement-livraison de l'offre publique sur Silic et, en tout état de cause, avant le 29 juin 2012, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,72 € par action, dont 0,37 € à titre exceptionnel. Cette proposition est déterminée sur la base d'une hypothèse de dividende Silic de 4,65 € par action, stable par rapport à 2010. Sur la base des actions existantes au 16 février 2012, soit 51 992 262 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 193,4 millions d'euros. Ainsi, Icade respectera son obligation de distribution.

3. Actif net réévalué au 31 décembre 2011

Au 31 décembre 2011, l'actif net réévalué EPRA simple net s'élève à 4 508,3 millions d'euros, soit 87,5 euros par action, soit une hausse de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2010 et l'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 312,5 millions d'euros, soit

83,7 euros par action, soit une hausse de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2010 et de 6,8 % après retraitement du dividende de 3,3 euros par action versé en avril 2011.

3.1. ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

3.1.1. Synthèse des valeurs expertisées du patrimoine d'Icade

Le patrimoine du Groupe ressort à 6 727,3 millions d'euros en valeur hors droits contre 6 128,9 millions d'euros à fin 2010,

soit une variation de + 598,4 millions d'euros sur l'année 2011 (+ 9,8 %). À périmètre constant, la variation annuelle de la valeur du patrimoine s'établit à + 156,9 millions d'euros, soit une augmentation de 2,7 % par rapport au 31 décembre 2010, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Valeur du patrimoine hors droits (en millions d'euros) ⁽¹⁾	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant ⁽²⁾ (en M€)	Variation pér. constant ⁽²⁾ (en %)
Pôle Foncière Tertiaire	6 415,5	5 768,3	+ 647,2	+ 11,2 %	+ 146,5	+ 2,6 %
Pôle Foncière Logement	311,8	360,6	(48,8)	(13,5) %	+ 10,4	+ 3,5 %
Valeur du patrimoine immobilier	6 727,3	6 128,9	+ 598,4	+ 9,8 %	+ 156,9	+ 2,7 %

(1) Selon périmètre de consolidation au 31/12/11 (intégration à 100 % des actifs consolidés par intégration globale et à hauteur du pourcentage de participation pour les autres actifs consolidés).

(2) Variation nette des cessions de la période et des investissements.

Au 31 décembre 2011, le pôle Logement ne représente plus que 5 % de la valeur totale du patrimoine d'Icade (contre 6 % à fin 2010).

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'expertises immobilières ont été confiées à Jones Lang LaSalle, DTZ Eurexi, CB Richard Ellis Valuation et Catella.

En début d'année 2011, Icade avait lancé une consultation auprès des principaux experts immobiliers dans le cadre du renouvellement des missions d'évaluation de son patrimoine de bureaux en France, de parcs tertiaires, de commerces et centres commerciaux et d'entrepôts. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation et de réactivité et de niveau de prix proposé mais également avec la volonté de procéder à une rotation des experts par portefeuille. Au terme de ce processus, un contrat d'une durée de trois ans a été signé avec les experts retenus. Pour les portefeuilles bureaux en Allemagne, équipements publics et santé et logement, un contrat d'expertise renouvelable chaque année est établi entre Icade et les experts immobiliers, ceux-ci procédant, au terme de sept années, à la rotation interne de leurs équipes.

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*, troisième édition, publiée en juin 2006 ;
- ◆ 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 prévoient 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 établies en valeur droits inclus et en valeur 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 Scor 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).

À l'issue de leurs travaux, les experts émettent un rapport d'expertise qui se présente généralement sous la forme d'un rapport d'expertise résumé et/ou d'un certificat d'expertise. Pour les actifs n'ayant pas fait l'objet d'une visite, les experts établissent une actualisation de leur précédent rapport d'expertise après revue des modifications intervenues dans leur situation juridique, urbanistique ou locative.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2011, 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 2011, des lots de la galerie commerciale de Montparnasse, de l'immeuble de bureaux Goldsteinstrasse à Francfort et d'un bâtiment à Évreux ;

- des immeubles sous-jacents à une opération de financement (i.e. crédit bail ou location avec option d'achat lorsque Icade est crédit bailleur à titre exceptionnel) qui sont maintenus à leur coût de revient 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 2011 ;
- 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 in fine à l'État à l'issue des concessions. Ces actifs restent, de ce fait, maintenus à leur valeur nette comptable et ne sont pas repris dans la valeur du patrimoine immobilier actuellement publiée par Icade ;
- des immeubles acquis en VEFA et/ou auprès de promoteurs du Groupe qui sont également valorisés à leur coût de revient jusqu'à leur date de livraison, à l'instar de l'immeuble de bureaux Rhin de Villejuif ; ces actifs sont maintenus à leur coût de revient décaissé au 31 décembre 2011 ;
- des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont maintenus à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2011, les cliniques de Nancy, Toulouse, Bergerac, Valenciennes et Montauban et le magasin Mr. Bricolage d'Abbeville ont été retenus à leur prix d'acquisition.

3.1.2. Le pôle Foncière Tertiaire

La valeur globale du portefeuille du pôle Foncière Tertiaire s'établit à 6 415,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 5 768,3 millions d'euros à fin 2010, soit une augmentation de 647,2 millions d'euros (+ 11,2 %).

Valeur du patrimoine tertiaire hors droits (en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en M€)	Variation pér. constant (en %)
Pôle Bureaux	2 674,9	2 687,7	(12,8)	(0,5) %	+ 17,5	+ 0,7 %
Pôle Parcs Tertiaires	1 542,0	1 416,1	+ 125,9	+ 8,9 %	+ 78,2	+ 5,5 %
Pôle Commerces et Centres commerciaux	437,1	370,3	+ 66,8	+ 18,0 %	+ 32,2	+ 8,7 %
Pôle Équipements publics et Santé	1 514,2	1 035,3	+ 478,9	+ 46,3 %	+ 35,6	+ 3,5 %
Pôle Entrepôts	247,3	258,9	(11,6)	(4,5) %	(17,0)	(6,6) %
Total pôle Foncière Tertiaire	6 415,5	5 768,3	+ 647,2	+ 11,2 %	+ 146,5	+ 2,6 %

En neutralisant l'impact des acquisitions et cessions réalisées en 2011, la variation de la valeur du patrimoine tertiaire est de + 2,6 % à périmètre constant. Cette augmentation de valeur témoigne de la très bonne résistance des actifs du pôle Foncière Tertiaire au regard des tendances de marché observées sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise au cours de l'année 2011.

En valeur, 72 % du portefeuille est localisé en Île-de-France, avec une prédominance pour Paris et la première couronne. Les immeubles situés à Paris et La Défense représentant à eux seuls 30 % de l'ensemble. Les actifs situés en Allemagne, intégrés dans le pôle Bureaux, représentent 5 % du portefeuille.

Évaluation du patrimoine immobilier tertiaire par secteur géographique	Valorisation hors droits (en M€)		Variation (en M€)	Variation pér. constant (en M€)	Variation pér. constant (en %)
	31/12/2011	31/12/2010			
Paris QCA	270	276	(6)	0	+ 0,2 %
Paris (hors QCA)	923	918	+ 5	+ 72	+ 8,8 %
La Défense	698	611	+ 87	(17)	(2,7) %
Croissant Ouest	1 021	1 024	(3)	(6)	(0,6) %
Première couronne	1 382	1 194	+ 188	+ 82	+ 6,9 %
Deuxième couronne	331	289	+ 42	+ 5	+ 1,8 %
S/T île-de-France	4 625	4 312	+ 313	+ 136	+ 3,3 %
Province	1 486	1 076	+ 410	+ 18	+ 1,7 %
Allemagne	304	380	(76)	(8)	(2,6) %
TOTAL	6 415	5 768	+ 647	+ 146	+ 2,6 %

Le montant des réserves foncières et des projets en développement s'élève à 851,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 se décomposant en 185,8 millions d'euros de réserves foncières et 665,2 millions d'euros de projets en développement.

Sont repris ci-après les valeurs au 31 décembre 2011 pour chacun des portefeuilles immobiliers constitutifs du pôle Foncière Tertiaire : Bureaux, Parcs Tertiaires, Commerces et Centres commerciaux, Équipements publics et Santé et Entrepôts.

3.1.2.1. Le pôle Foncière Tertiaire – Bureaux

Cette activité comprend les immeubles de la Foncière Bureaux France ainsi que les actifs immobiliers d'Icade REIT en Allemagne.

La valeur globale de ce portefeuille s'établit à 2 674,9 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 2 687,7 millions d'euros à fin 2010, soit une diminution de 12,8 millions d'euros.

Valeur du patrimoine (en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en M€)	Variation pér. constant (en %)
					(en M€)	(en %)
Foncière Bureaux France	2 370,4	2 307,3	+ 63,1	+ 2,7 %	+ 25,4	+ 1,2 %
Icade REIT	304,5	380,4	(75,9)	(20,0) %	(7,9)	(2,6) %
Pôle Bureaux	2 674,9	2 687,7	(12,8)	(0,5) %	+ 17,5	+ 0,7 %

Au cours de l'année 2011, les investissements réalisés dans des actifs de bureaux, qui comprennent principalement les travaux de la tour EQHO et des deux immeubles de bureaux de Villejuif, se sont élevés à un total de 167,8 millions d'euros. En neutralisant l'impact de ces investissements et des cessions des commerces ex-SIICInvest, des lots de copropriété de l'immeuble Hoche-Courcelles à Paris et des immeubles Atrium à Paris, Lille La Madeleine et MK9 de Munich vendus en 2011, la variation de valeur du patrimoine du pôle Bureaux au 31 décembre 2011 s'élève à + 17,5 millions d'euros à périmètre constant, soit + 0,7 %.

D'une manière générale, cette variation s'explique principalement par l'effet d'une légère baisse des taux entraînant une augmentation des valeurs d'environ + 15,5 millions d'euros et par un impact business plan des immeubles, regroupant notamment l'évolution de la situation locative et des budgets de travaux et l'effet des indexations des loyers, de + 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation du patrimoine immobilier de bureaux	Valorisation droits inclus ⁽¹⁾ (en M€)	Valorisation hors droits ⁽²⁾ (en M€)	Taux de rendement net hors droits ⁽³⁾	Prix €/m ² moyen ⁽⁴⁾
Paris QCA	286	270	6,1 %	10 549
Paris (hors QCA)	111	109	6,1 %	8 216
La Défense	235	222	9,3 %	4 882
Croissant Ouest	897	849	6,3 %	8 429
Première couronne	296	291	6,4 %	4 656
Deuxième Couronne	41	38	10,7 %	1 275
Total Île-de-France	1 866	1 779	6,7 %	6 412
Province	17	16	9,2 %	1 564
Allemagne	241	232	7,5 %	1 926
TOTAL	2 124	2 027	6,8 %	4 967
Réserves foncières et projets en développement ⁽⁵⁾	660	648	n/a	n/a
TOTAL	2 784	2 675		

(1) Valorisation droits inclus du patrimoine de Bureaux établie à partir de la moyenne des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011.

(2) Valorisation hors droits du patrimoine de Bureaux établie à partir de la moyenne des valeurs d'expertises au 31 décembre 2011 (après déduction des droits et frais d'actes calculés forfaitairement par les experts).

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

(5) Comprend principalement les terrains et les projets en développement en Allemagne (Arnulfstrasse 61 à Munich, Mercedesstrasse à Düsseldorf, Hohenzollerndamm et Salzufer à Berlin et Ahrensdorf à Ludwigsfelde), l'immeuble en construction à Villejuif (avenue de Paris), la tour EQHO et le projet Le Mistral à Paris 12^e.

Le rendement des immeubles du pôle Bureaux est de 6,8 % au 31 décembre 2011 (identique à fin 2010) pour un potentiel de réversion (*) valorisé à - 4,2 % d'après les valeurs locatives de marché estimées par les experts immobiliers. Ceci s'explique par la stabilité des taux pris en compte par les experts pour le calcul des valeurs des actifs.

Le taux de rendement de la Défense s'établit à 9,3 %, en raison principalement de la dégradation du taux de rendement de la tour Scor, suite à la confirmation du départ du locataire.

3.1.2.2. Le pôle Foncière Tertiaire – Parcs Tertiaires

Les actifs immobiliers des parcs tertiaires 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.

La valeur vénale des actifs des Parcs Tertiaires est évaluée à 1 542,0 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 1 416,1 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une variation à la hausse de 125,9 millions d'euros (+ 8,9 %).

Au cours de l'année 2011, Icade a réalisé 47,8 millions d'euros d'investissements de maintenance et de développement sur les Parcs Tertiaires.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année, la valeur du patrimoine des Parcs Tertiaires augmente de 78,2 millions d'euros sur l'année 2011, soit + 5,5 %. Cette variation s'explique à hauteur + 130,0 millions d'euros par l'ajustement à la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts immobiliers et à hauteur de - 51,8 millions d'euros par l'impact business plan des immeubles.

(*) Potentiel de réversion : 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.

Ventilation géographique des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier des parcs tertiaires	Valorisation hors droits	
	(en M€)	(en %)
Paris (75)	749	48,5 %
Saint-Denis (93)	161	10,5 %
Aubervilliers (93)	632	41,0 %
TOTAL	1 542	100 %

La valeur des parcs localisés en Seine-Saint-Denis (93) représente environ 51 % de la valeur totale des parcs tertiaires, les parcs

situés dans Paris représentant les 49 % restants (parc du Pont de Flandre et parc du Millénaire).

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation du patrimoine immobilier des parcs tertiaires	Valorisation	Valorisation	Taux de	Prix €/m ² moyen
	droits inclus (en M€)	hors droits (en M€)	rendement net hors droits	
Parc du Pont de Flandre	362	341	6,9 %	4 346
Parc des Portes de Paris	716	679	8,4 %	2 133
Parc du Millénaire	332	327	6,3 %	4 897
Parc le Mauvin	33	31	10,3 %	1 404
TOTAL	1 443	1 378	7,6 %	2 839
Réserves foncières et projets en développement ⁽¹⁾	166	164	n/a	n/a
TOTAL	1 609	1 542		

(1) Comprend principalement les bâtiments en restructuration (parc du Pont de Flandre : bâtiment 028, parc des Portes de Paris : bâtiments 114, 206, 287 et 291) et les projets de développement (parc du Millénaire : bâtiments 3 & 4).

Sur la base des loyers au 31 décembre 2011, le rendement des actifs des parcs tertiaires ressort à 7,6 % (identique à fin 2010), le potentiel de réversion du portefeuille étant estimé à + 2,6 % d'après les valeurs locatives de marché retenues par les experts immobiliers.

3.1.2.3. Le pôle Foncière Tertiaire – Commerces et Centres commerciaux

Au 31 décembre 2011, cette classe d'actifs comprend le centre commercial Odysséum à Montpellier développé par Icade

Promotion et ouvert en 2009, le centre commercial Le Millénaire situé à Aubervilliers, développé en partenariat avec Klépierre à 50/50 et livré en avril 2011, ainsi que le portefeuille de murs des magasins de Mr. Bricolage acquis début 2008.

Au 31 décembre 2011, la valeur globale des actifs des Commerces et Centres commerciaux ressort à 437,1 millions d'euros hors droits contre 370,3 millions d'euros à fin 2010, soit une hausse de 66,8 millions d'euros (+ 18,0 %).

Valeur du patrimoine immobilier (en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation (en M€) pér. constant	Variation (en %) pér. constant
Centres commerciaux	317,0	257,5	+ 59,5	+ 23,1 %	+ 32,5	+ 12,6 %
Icade Bricolage	120,1	112,8	+ 7,3	+ 6,4 %	(0,3)	(0,2) %
Commerces et Centres Commerciaux	437,1	370,3	+ 66,8	+ 18,0 %	+ 32,2	+ 8,7 %

Après retraitement des coûts de développement engagés au cours de l'année 2011 notamment sur le centre commercial d'Aubervilliers et de l'acquisition des magasins de Mr. Bricolage de Bessines, Ruffec et Abbeville, la variation de valeur à périmètre constant des Commerces et Centres commerciaux s'élève à

+ 32,2 millions d'euros sur 2011 (+ 8,7 %). Cette variation s'explique à hauteur de + 17,4 millions d'euros environ par un ajustement à la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts immobiliers et par la révision des hypothèses des business plans des immeubles pour + 14,8 millions d'euros.

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier de commerces	Valorisation droits inclus (en M€)	Valorisation hors droits (en M€)	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m ² moyen
Paris	8	8	6,3 %	3 022
Première couronne	201	189	5,4 %	6 367
Deuxième couronne	4	4	7,4 %	734
Province	245	236	6,7 %	1 343
TOTAL	458	437	6,1 %	2 047

Le rendement net du portefeuille de commerces ressort à 6,1 % au 31 décembre 2011 (contre 6,7 % à fin 2010). Cette variation du taux de rendement s'explique principalement par l'évolution favorable des taux pris en compte pour le calcul de la valeur d'expertise des actifs, par l'effet ouverture du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers et la montée en puissance du centre commercial Odysseum à Montpellier.

3.1.2.4. Le pôle Foncière Tertiaire – Équipements publics et Santé

Le portefeuille immobilier d'Équipements publics et Santé est constitué des murs de cliniques et d'établissements de santé, d'un immeuble de bureaux situé à Levallois-Perret (92) et d'une crèche située à Toulouse-Blagnac (31).

L'immeuble de bureaux situé à Levallois Perret (92) représente 30 000 m² SHON. Cet immeuble acquis en 2006 pour 179,2 millions d'euros frais et travaux inclus a été loué au Ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA). Au regard des dispositions retenues dans le contrat de location qui assimilent cette opération à un financement immobilier, l'immeuble n'a pas

fait l'objet d'une expertise immobilière au 31 décembre 2011 comme au 31 décembre 2010. Ce contrat de location a été retenu dans le calcul d'ANR pour une valeur correspondant au montant de la créance financière, soit 168,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 (contre 170,5 millions d'euros en 2010).

La valeur globale de ce portefeuille est estimée à 1 514,2 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 1 035,3 millions d'euros à fin 2010, soit une hausse de 478,9 millions d'euros.

Cette évolution de la valeur est principalement attribuable aux acquisitions de 13 cliniques (Vitry-sur-Seine, Bordeaux, Clermont-Ferrand, La Seyne-sur-mer, Niort, Saintes, Saint-Saulve, Charenton-le-Pont, Nancy, Toulouse, Bergerac, Valenciennes et Montauban) et aux travaux réalisés au cours de l'année 2011.

À périmètre constant, la valeur du portefeuille varie de + 35,6 millions d'euros sur l'année 2011, soit + 3,5 %. Cette variation s'explique à hauteur de + 12,2 millions d'euros environ par l'impact des taux et à hauteur de + 23,4 millions d'euros par l'impact des business plans des immeubles.

Ventilation géographique des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier des Équipements publics et Santé	Valorisation hors droits	
	(en M€)	(en %)
Croissant Ouest	168	11,1 %
Première couronne	70	4,7 %
Deuxième couronne	281	18,5 %
Total Île-de-France	519	34,3 %
Province	995	65,7 %
TOTAL	1 514	100 %

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier des Équipements publics et Santé	Valorisation droits inclus (en M€)	Valorisation hors droits (en M€)	Taux de rendement net hors droits ⁽¹⁾	Prix €/m ² moyen
Cliniques et établissements de santé	1 376	1 304	6,8 %	2 225
Levallois	168	168	n/a	n/a
Réserves foncières et projets en développement ⁽²⁾	40	39	n/a	n/a
Autres ⁽³⁾	3	3	n/a	n/a
TOTAL	1 587	1 514		
<i>Dont Icade Santé</i>	<i>1 388⁽⁴⁾</i>	<i>1 317⁽⁴⁾</i>	<i>6,8 %⁽⁵⁾</i>	

(1) Loyer annualisé nets des charges non récupérables des actifs rapportés à leur valeur d'expertise hors droits, complétés le cas échéant des compléments de loyers contractualisés en cas de réalisation de travaux.

(2) Hôpital privé de Villeneuve-d'Ascq et terrains de Naveil et La-Roche-sur-Yon.

(3) Crèche de Toulouse Blagnac.

(4) Valeur des actifs Icade Santé y compris réserves foncières et projets en développement.

(5) Sur la base de la valeur des actifs Icade Santé hors réserves foncières et projets en développement.

Le rendement net du portefeuille de cliniques ressort à 6,8 % au 31 décembre 2011 (contre 7,0 % à fin 2010).

3.1.2.5. Le pôle Foncière Tertiaire – Entrepôts

La valeur vénale des actifs des Entrepôts est évaluée à 247,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 258,9 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une variation à la baisse de 11,6 millions d'euros (-4,5 %).

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année 2011, la valeur de ces actifs diminue de 17,0 millions d'euros, soit - 6,6 %. Cette variation s'explique par l'effet combiné d'une augmentation des taux entraînant une diminution des valeurs d'environ 11,6 millions d'euros et par un effet business plan des immeubles ayant un impact de - 5,4 millions d'euros.

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation du patrimoine immobilier de bureaux	Valorisation droits inclus (en M€)	Valorisation hors droits (en M€)	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m ² moyen
Deuxième Couronne	8	8	19,3 %	288
Province	253	239	10,1 %	419
TOTAL	261	247	10,4 %	413

Le rendement des actifs d'Entrepôts ressort à 10,4 % au 31 décembre 2011 pour un potentiel de réversion valorisé à - 4,8 % d'après les valeurs locatives de marché estimées par les experts immobiliers.

La valeur du portefeuille du pôle Foncière Logement ressort à 311,8 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2011 contre 360,6 millions d'euros à fin 2010, soit une variation de - 48,8 millions d'euros (-13,5 %).

3.1.3. Le pôle Foncière Logement

Le patrimoine du pôle Foncière Logement est constitué au 31 décembre 2011 des immeubles gérés par la SNI et des logements en copropriété et de divers actifs résiduels du pôle Foncière Logement qui sont valorisés sur la base des expertises immobilières.

Cette variation s'explique principalement par l'effet de la cession des commerces de pied d'immeubles résidentiels réalisée en fin de premier semestre 2011. À périmètre constant, la variation de la valeur du patrimoine du pôle résidentiel est de + 10,4 millions d'euros (+ 3,5 %) et est essentiellement due à l'ajustement des valeurs des réserves foncières.

3.1.4. 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) avec un recouplement avec 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. Il est à noter que le taux d'actualisation retenu est assis sur trois critères : le taux de l'argent à faible risque, une prime relative au marché immobilier, enfin une prime relative à l'immeuble, tenant compte de ses qualités (emplacement, construction, sécurité des revenus).

Qu'il s'agisse de capitalisation ou d'actualisation, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Pour les immeubles d'exploitation (siège notamment), ceux-ci sont évalués sur la valeur d'un immeuble en service loué aux conditions de marché à la date d'expertise (en d'autres termes, les immeubles d'exploitation notamment à usage de bureaux, ne sont pas considérés comme vacants et les baux internes ne sont pas pris en compte).

S'agissant des réserves foncières et des immeubles en développement, les principes de valorisation de ces actifs sont détaillés ci-dessous.

Cas particulier des immeubles en développement sur terrain propre

La notion d'immeubles en développement recouvre une très vaste diversité de situations et la question n'est actuellement que très peu traitée dans les textes réglementaires ou professionnels. Seul le traitement comptable de cette classe d'actifs fait l'objet, en fonction du régime applicable, d'une affectation déterminée.

Avant d'exposer les principales méthodes utilisées pour valoriser ces actifs, sont recensées en préambule les principales catégories d'immeubles en développement, sachant que chaque catégorie peut elle-même recouvrir plusieurs variantes :

Principales catégories d'immeubles en développement

1) Les réserves foncières

Cette catégorie d'actifs regroupe les grandes unités foncières qui ne sont que partiellement viabilisées, dont la constructibilité est parfois soumise à des compléments d'aménagement et dont la constructibilité ne peut pas être mise en œuvre globalement et immédiatement (question de délai pour obtenir les autorisations, nécessité d'effectuer les travaux d'aménagement, problématique d'absorption par le marché). Ces réserves peuvent être évaluées puisqu'elles constituent un actif mais avec une certaine prudence liée aux conditions décrites plus haut.

2) Les terrains à bâtir ou les droits à construire

Cette deuxième classification concerne les unités foncières individualisées correspondant à une taille moyenne commercialisable telle quelle sur le marché en milieu urbain ou périurbain, viabilisée et disposant d'une constructibilité qui peut être exercée à moyen terme.

3) Les constructibilités résiduelles

Les constructibilités résiduelles sont des constructibilités non consommées sur des parcelles individualisées accueillant d'ores et déjà des constructions. La constructibilité résiduelle peut également être évaluée à partir du moment où elle peut juridiquement et techniquement être mise en œuvre, sous réserve des droits d'éventuels locataires implantés dans les constructions et des contraintes d'urbanisme attachées.

4) Immeubles en développement

Les immeubles en développement recouvrent les terrains à bâtir disposant des autorisations telles que permis de démolir, permis de construire, autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC), où l'horizon de sortie se situe généralement dans une période de deux à quatre ans avec un degré de risque et de revalorisation qui évolue au fil du temps jusqu'à la livraison de l'immeuble, sa commercialisation et sa mise en service.

5) Immeubles en redéveloppement

Les immeubles en redéveloppement concernent les parcelles individualisées accueillant des constructions, occupées ou non, qui ont été considérées initialement comme immeubles de placement mais qui du fait, soit d'une décision d'urbanisme, soit d'une décision stratégique du propriétaire, passent dans la catégorie « redéveloppement » (locataire partant ou évincé, travaux de démolition et redéveloppement).

Méthodes d'évaluation retenues par les experts pour les immeubles en développement

Pour les besoins du calcul de l'ANR, 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. Les immeubles dits « en redéveloppement » ou en « restructuration », dans la mesure où ils ont été initialement expertisés comme immeuble de placement, peuvent être expertisés en considération de leur projet dès leur approbation par le comité d'engagement d'Icade.

Les méthodes retenues par les experts pour évaluer les projets en développement comprennent principalement la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée(s) le cas échéant par la méthode par comparaison (voir *supra* le détail des deux dernières méthodes).

La méthode établie sur la base d'un 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 en 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.

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 qui sont considérés comme des actifs immobiliers mono-vaillants, les experts immobiliers retiennent la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative ou par actualisation des flux futurs.

Il est à noter que 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 « mono-vaillants » 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 des 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...) et son éventuelle concurrence. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par Icade.

3.2. ÉVALUATION DES ACTIVITÉS DE SERVICES ET DE PROMOTION

Les sociétés de services et de promotion 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 business plan de chaque société, assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Sur ces bases, au 31 décembre 2011, la valeur des sociétés de services et de promotion s'établit à 426,6 millions d'euros contre 443,5 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit une diminution annuelle de 3,8 %. La valeur de ces sociétés au 31 décembre 2011 se répartit à hauteur de 83 % pour les sociétés de promotion et de 17 % pour les sociétés de services.

Parmi les paramètres financiers retenus, l'expert a utilisé un coût moyen pondéré du capital stable par rapport à l'évaluation réalisée à fin 2010, compris entre 8,66 % et 9,64 % pour les sociétés de services et entre 8,66 % et 12,94 % pour les sociétés de promotion.

3.3. MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'Actif Net Réévalué (ANR) EPRA simple net a été calculé sur la base des fonds propres consolidés établis selon les normes IFRS auxquels sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :

- (+) l'impact de la dilution des titres donnant accès au capital ;
- (+) la plus-value latente sur les actifs immobiliers établie sur la base des expertises immobilières, hors droits de mutation et coûts de cession des actifs. Pour les actifs sous promesse de vente signée sur l'exercice, la valeur de référence est celle figurant dans la promesse ;
- (+) la plus-value latente sur les valeurs des sociétés de promotion et de services établies sur la base de l'évaluation indépendante réalisée ;
- (+/-) l'annulation des effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des instruments de couverture de flux de trésorerie, comptabilisés dans les capitaux propres consolidés en normes IFRS.

L'ANR EPRA triple net correspond à l'ANR EPRA simple net retraité des éléments suivants :

- (+/-) la prise en compte des effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des instruments de couverture de flux de trésorerie, comptabilisés dans les capitaux propres consolidés en normes IFRS ;
- (+/-) les effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des dettes financières à taux fixe non pris en compte en normes IFRS (en application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés apparaissent à leur juste valeur au bilan et les dettes financières sont comptabilisées au coût) ;
- (-) la fiscalité sur les plus-values latentes des immeubles (cette fiscalité étant limitée aux plus-values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC) et sur les plus-values latentes des participations dans les sociétés de promotion et de services.

Les capitaux propres servant de référence au calcul de l'ANR EPRA incluent le résultat net de la période de référence. L'ANR EPRA est calculé en part du Groupe et par action diluée, après annulation des éventuelles actions auto-détenues et prise en compte de l'impact dilutif des options de souscription ou d'achat d'actions.

3.4. CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

3.4.1. Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2011, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élèvent à 2 738,3 millions d'euros incluant un résultat net part du Groupe de 93,0 millions d'euros. La mise en valeur de marché des instruments financiers de couverture de flux de trésorerie a un impact négatif de 32,8 millions d'euros sur les capitaux.

3.4.2. Plus-values latentes sur le patrimoine immobilier

Les plus-values latentes à prendre en compte résultent de l'évaluation des actifs immobiliers dont la comptabilisation reste au coût au bilan. Au 31 décembre 2011, les plus-values latentes hors droits et frais s'élèvent à 1 504,7 millions d'euros.

3.4.3. Plus-values latentes sur les sociétés de promotion et services

L'évaluation des sociétés de promotion et de services a été effectuée au 31 décembre 2011 par un expert indépendant. Il en résulte une plus-value latente de 101,7 millions d'euros qui a été prise en compte dans le calcul de l'ANR EPRA au 31 décembre 2011.

3.4.4. Valeur de marché de la dette

En application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur au bilan consolidé d'Icade. La mise à la juste valeur de la dette à taux fixe a un impact négatif de 18,5 millions d'euros et est prise en compte dans le calcul de l'ANR EPRA.

3.4.5. Calcul des impôts latents

La fiscalité sur les plus-values latentes des immeubles non éligibles au régime SIIC est calculée au taux de 34,43 % sur l'écart entre la juste valeur des actifs et leur valeur nette comptable (VNC). Elle s'élève à 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette fiscalité s'applique principalement aux actifs portés par Icade Commerces et aux actifs d'Icade REIT en Allemagne fiscalisés à 15,83 %.

La fiscalité sur les plus-values latentes des participations dans les sociétés de promotion et de services est calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 3,44 % pour les titres détenus depuis plus de deux ans. Ces taux sont augmentés de 0,17 % au titre de la contribution exceptionnelle pour les titres détenus directement par Icade. Au 31 décembre 2011, la fiscalité sur les plus-values latentes des titres de participation s'élève à 9,4 millions d'euros.

3.4.6. Actions auto-détenues et titres donnant accès au capital

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'ANR EPRA au 31 décembre 2011 s'élève à 51 551 923, après annulation des actions auto-détenues. L'impact des instruments dilutifs est de 15 890 actions au 31 décembre 2011.

L'actif Net Réévalué EPRA simple net part du Groupe ressort à 4 508,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit 87,5 euros par action.

L'actif Net Réévalué EPRA triple net part du Groupe ressort à 4 312,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit 83,7 euros par action.

Dans le calcul de l'ANR EPRA, la dilution liée aux stock-options a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à dû concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

Pour mémoire, l'ANR de liquidation publié précédemment retenait la méthode du rachat par action pour le calcul de la dilution sans impact sur les capitaux propres consolidés. L'application de l'une ou l'autre méthode conduit à un ANR par action quasi-identique.

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – ACTIF NET RÉÉVALUÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

Détermination de l'Actif Net Réévalué EPRA part du Groupe (en millions d'euros)		31/12/2011	30/06/2011	31/12/2010
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	2 738,3	2 772,4	2 833,2
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital	(2)	0,0	17,0	21,7
Plus-values latentes sur actifs immobiliers (hors droits)	(3)	1 504,7	1 424,3	1 240,4
Plus-values latentes sur les sociétés de promotion	(4)	71,0	128,9	121,1
Plus-values latentes sur les sociétés de services	(5)	30,8	20,0	38,0
Retraitements de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(6)	163,5	99,7	130,6
ANR EPRA simple net en part du Groupe	(7)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	4 508,3	4 462,3	4 385,0
Retraitements de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(8)	(163,5)	(99,7)	(130,6)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(9)	(18,5)	(0,6)	(13,1)
Fiscalité sur plus-values latentes des actifs immobiliers (hors droits)	(10)	(4,4)	(4,5)	(13,9)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion	(11)	(7,6)	(4,7)	(3,8)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres des sociétés de service	(12)	(1,8)	(0,6)	(15,1)
ANR EPRA triple net en part du Groupe	(13)=(7)+(8)+(9)+(10)+(11)+(12)	4 312,5	4 352,2	4 208,5
Nombre d'actions totalement dilué en millions	n	51,6	51,8	51,7
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe - totalement dilué en €)	(7)/n	87,5	86,1	84,8
Progression annuelle				+ 3,1 %
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe - totalement dilué en €)	(13)/n	83,7	83,9	81,4
Progression annuelle				+ 2,8 %

Variation de l'ANR de liquidation en euros par action

ANR EPRA simple net en part du Groupe au 31/12/10 <i>(en euros par action)</i>	81,4 €
Variation semestrielle des capitaux propres	(1,3) €
<i>dont augmentation de capital</i>	0,2 €
<i>dont dividendes versés au 1^{er} semestre</i>	(3,3) €
<i>dont résultat consolidé en part du Groupe du 1^{er} semestre</i>	0,9 €
<i>dont variation de la juste valeur des instruments dérivés</i>	0,6 €
<i>dont impact du contrat de liquidité</i>	0,3 €
Variation de l'impact du nombre d'actions diluées sur les capitaux propres	(0,1) €
Variation de la plus-value sur actifs immobiliers	3,5 €
Variation de la plus-value sur les sociétés de promotion et services retraitée des résultats 2010 non distribués	0,7 €
Variation de l'imposition latente sur les plus-values	0,4 €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	0,2 €
Variation autres	(0,9) €
ANR EPRA triple net en part du Groupe au 30/06/11 <i>(en euros par action)</i>	83,9 €
Variation semestrielle des capitaux propres	(0,7) €
<i>dont résultat consolidé en part du Groupe du 2^e semestre</i>	0,9 €
<i>dont variation de la juste valeur des instruments dérivés</i>	(1,2) €
<i>dont impact du contrat de liquidité</i>	(0,4) €
Variation de l'impact du nombre d'actions diluées sur les capitaux propres	(0,3) €
Variation de la plus-value sur actifs immobiliers	1,6 €
Variation de la plus-value sur les sociétés de promotion et services	(0,9) €
Variation de l'imposition latente sur les plus-values	(0,1) €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	(0,3) €
Variation autres	0,5 €
ANR EPRA triple net en part du Groupe au 31/12/11 <i>(en euros par action)</i>	83,7 €

L'ANR EPRA triple net est en progression de 2,3 euros par action sur l'année 2011 soit 2,8 %.

4. Ressources financières

Dans un contexte toujours marqué par les incertitudes sur la liquidité du marché, Icade a poursuivi sa politique active de mise en place et de renouvellement de financements bancaires et a pu bénéficier de conditions restant très favorables, disposant aujourd’hui d’une marge de manœuvre substantielle en termes de mobilisation de fonds.

Dans ce contexte, Icade s'est concentré sur le pilotage de ses ressources financières :

- ◆ aucune échéance majeure dans les deux prochaines années avec un niveau de lignes disponibles en suffisance ;
- ◆ un *loan to value* à environ 40 % ;
- ◆ une gestion prudente de son risque de taux d'intérêt avec un coût moyen de la dette stable ;
- ◆ une maîtrise de la durée de vie moyenne de sa dette et des couvertures grâce à un suivi proactif des opportunités de marchés.

Ainsi, les grands équilibres financiers ont été maintenus grâce à une gestion prudente des financements et des couvertures de taux, ainsi qu'à la diversification des sources de financements, avec notamment l'accès au marché du placement privé américain (USPP).

Icade prépare ainsi l'avenir avec une structure financière solide en adéquation avec ses ambitions.

4.1. LIQUIDITÉS

Les ressources financières ont été obtenues au cours de l'exercice 2011 par le renouvellement de lignes existantes, la mise en place de nouvelles lignes de crédit confirmées et l'émission d'un USPP.

Les principales opérations de financement sur l'année 2011 ont été les suivantes :

- ◆ renouvellement et/ou mise en place de 130 millions d'euros de lignes de crédit court terme ;
- ◆ renouvellement et/ou mise en place de plusieurs lignes de crédit bilatérales bancaires pour un montant total de 110 millions d'euros ;
- ◆ mise en place de deux financements promoteurs pour des dossiers en partenariat pour un montant quote-part groupe Icade de 37,2 millions d'euros ;
- ◆ émission d'un placement obligataire privé auprès d'un investisseur américain, d'une maturité de 15 ans, pour un montant de 93,5 millions d'euros.

Les lignes bancaires, hors ligne bancaire liée aux conditions de co-promotion, sont assorties d'un spread moyen de 99 points de base.

Le placement privé est assorti d'un coupon global d'environ 5 %.

Icade dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme de près de 344 millions d'euros, totalement libres d'utilisation. Cette baisse de 210 millions d'euros des lignes disponibles depuis le 30 juin est notamment due au financement par emprunt de l'acquisition de cliniques, dans l'attente de l'ouverture du capital d'Icade Santé. Compte tenu du profil d'amortissement et des restructurations en cours d'un certain nombre de dettes, ces lignes de *backup* et les liquidités disponibles au 31 décembre 2011 permettent de couvrir quasiment deux ans de remboursement en capital de la dette.

4.2. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2011

4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 2 999,1 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2011 de :

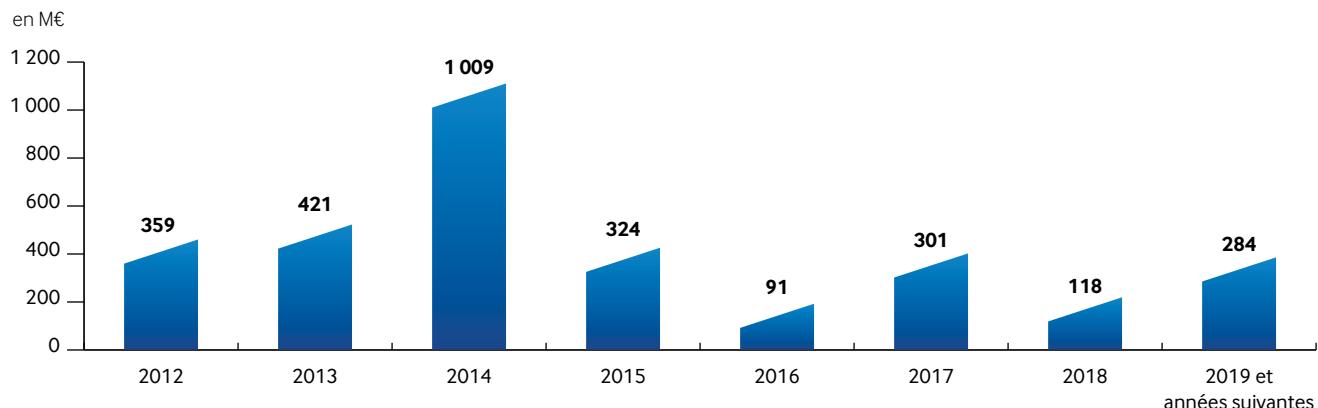
- ◆ 2 348,4 millions d'euros d'emprunts corporate ;
- ◆ 326,6 millions d'euros de financement hypothécaire ;
- ◆ 93,5 millions d'euros de placement privé ;
- ◆ 144,6 millions d'euros de locations-financement ;
- ◆ 14,3 millions d'euros d'autres dettes (prêts collecteurs, dettes rattachées à des participations) ;
- ◆ 71,7 millions d'euros de découverts bancaires.

La dette financière nette s'élève à 2 690,9 millions d'euros au 31 décembre 2011, en augmentation de 398,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010. Cette évolution s'explique essentiellement par :

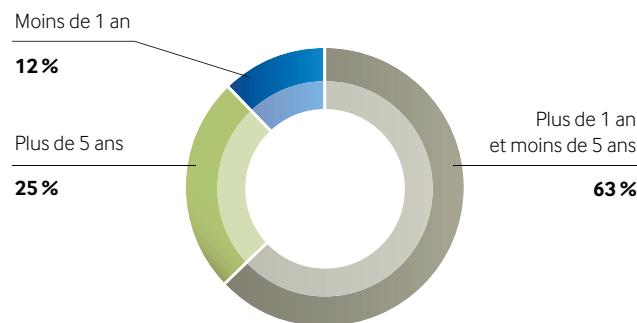
- ◆ des tirages de lignes *revolving* à hauteur de 210 millions d'euros ;
- ◆ des nouvelles dettes pour 185 millions d'euros (placement privé, crédits-baux et tirage de prêts) ;
- ◆ des amortissements naturels des dettes, pour un total de 292 millions d'euros ;
- ◆ une diminution d'environ 234 millions d'euros de la trésorerie, liée aux investissements réalisés.

4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts et préfinancement PPP) d'Icade au 31 décembre 2011 est représenté ci-dessous, en millions d'euros :



RÉPARTITION PAR ÉCHÉANCE (31 décembre 2011)



La durée de vie moyenne de la totalité de la dette est de 3,8 ans, en diminution sur l'année.

Le placement privé, illustration de la diversification des ressources de financement et de la stratégie de rallongement de la durée de la dette, a contribué à limiter la baisse de la durée de vie moyenne. Les tirages à 1 et 3 mois réalisés dans le cadre des investissements dans le secteur Santé, font temporairement baisser la durée de vie moyenne, en attente de l'ouverture du capital d'Icade Santé.

4.2.3. Dette par métiers

Après affectation des refinancements intra-groupe, près de 94 % des dettes bancaires du Groupe concernent le métier de la foncière et 6 % le métier de la Promotion, la part affectée au métier des Services étant non significative. Ces proportions sont stables par rapport à l'exercice 2010.

4.2.4. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève en 2011 à 2,20 % avant couverture et 4,08 % après couverture, contre respectivement 1,84 % et 3,93 % en 2010.

Cette variation avant couverture, s'explique par l'évolution du taux interbancaire au cours de l'année. Pour rappel l'Euribor 3 mois moyen, constaté en 2010 à 0,812 %, a progressé en 2011 à 1,393 %.

Icade a réussi, dans un contexte de marché incertain et de forte pression des marges de financements à la hausse des établissements bancaires, à maîtriser son coût de financement et à le maintenir à un niveau bas, notamment grâce aux couvertures mises en place.

4.2.5. Risque de taux

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein du pôle Trésorerie et Dettes de la direction financière.

Celui-ci reporte de manière mensuelle 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 privilégie le recours à l'endettement à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalités. Celui-ci représente, avant couverture, près de 88,3 % de sa dette au 31 décembre 2011 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2011 sa 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 essentiellement sur l'exercice). Les nouvelles dettes de maturités supérieures à un an ont été couvertes.

Ainsi, deux swaps de 50 millions d'euros ont été conclus pour couvrir deux dettes moyen terme.

ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ – RESSOURCES FINANCIÈRES

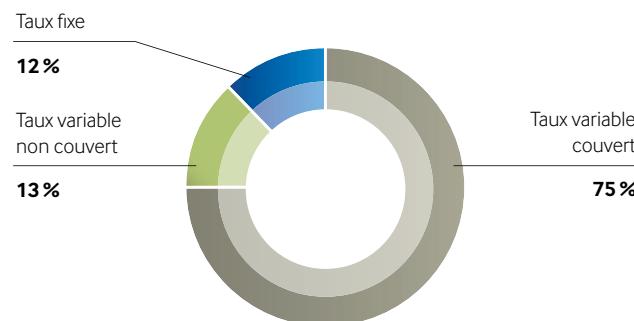
Par ailleurs, dans le cadre de la gestion de ses couvertures, Icade a restructuré une partie de la couverture de son crédit syndiqué 2014, en activant 200 millions d'euros de swaptions pour annuler un même montant de swaps et en débouclant 68,75 millions d'euros de swaps complémentaires.

Cette couverture a été remplacée par 300 millions d'euros de nouveaux swaps de maturité 2017.

RÉPARTITION DES TAUX FIXE / TAUX VARIABLE

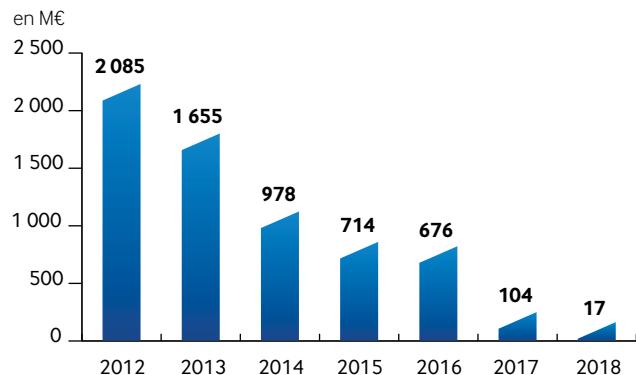
(hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires)

(31 décembre 2011)



La majeure partie de la dette (87,3 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt, soit car directement souscrite à taux fixe, soit pour la partie à taux variable, via des caps et des swaps. Les tirages court terme réalisés sur la dernière partie de 2011 n'ont pas été couverts, les marchés anticipant une baisse de l'Euribor.

LES ENCOURS NOTIONNELS DE COUVERTURE, EN MILLIONS D'EUROS, SUR LES ANNÉES FUTURES SONT LES SUIVANTS :



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

31/12/2011 (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	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	-	452,8	29,8	394,1	(29,8)	58,7	-	112,6	(29,8)	171,3				
Plus de 1 an et moins de 5 ans	-	-	51,9	1 790,0	(51,9)	(1 790,0)	-	1 400,3	(51,9)	(389,7)				
Plus de 5 ans	-	-	273,4	459,9	(273,4)	(459,9)	-	676,1	(273,4)	216,2				
Total	-	452,8	355,1	2 644,0	(355,1)	(2 191,2)	-	2 189,0	(355,1)	(2,2)				

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

(**) Dette financière brute.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,8 ans. Celle des couvertures associées, d'une durée supérieure, avoisine les 3,4 ans ; elle s'explique par la mise en place de couvertures plus longues, visant à sécuriser les flux futurs de trésorerie.

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, et non en résultat.

Au cours de cet exercice, le notionnel des couvertures « cash-flow hedge » est resté stable. Compte tenu du profil de l'année, et de l'évolution des taux d'intérêts, nous constatons un impact négatif sur les fonds propres de 32,8 millions d'euros.

4.3. STRUCTURE FINANCIÈRE

4.3.1. Ratio de structure financière

Le ratio LTV (« *loan to value* » : Dettes financières nettes / Patrimoine réévalué hors droits) ressort à 40,0 % au 31 décembre 2011 (contre 37,4 % au 31 décembre 2010).

Cette hausse s'explique à hauteur de plus de 6 % par la hausse de la dette nette compensée par la hausse de 3 % de la valeur du patrimoine réévaluée.

Ce ratio reste cependant très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant).

Par ailleurs, ce chiffre est le résultat d'un calcul prudentiel puisqu'il intègre l'ensemble des dettes d'Icade (dettes liées aux activités de promotion, des services et PPP...) sans prendre en contrepartie la valeur de ces actifs ou de ces sociétés, puisqu'il est calculé sur la seule valeur du patrimoine hors droit du pôle Foncière. Après prise en compte de la valeur des sociétés de Promotion et de Services, et de la valeur des actifs PPP, le ratio LTV ajusté s'établit à 37,4 % au 31 décembre 2011.

4.3.2. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 3,77x sur 2011. Ce ratio est en baisse par rapport aux niveaux des années précédentes (14,27x en 2010), compte tenu des plus-values de cessions qui avaient été constatées en 2010. Ramené à l'Excédent Brut Opérationnel, et non au Résultat Opérationnel, ce ratio ressort à 3,47x.

Ratios financiers	31/12/2011	31/12/2010
Dette financière nette / Patrimoine réévalué hors droit (LTV)	40,0 %	37,4 %
Dette financière nette / Patrimoine réévalué y compris valeurs sociétés promotion et services (LTV ajusté)	37,4 %	34,1 %
Ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (ICR)	3,77x	14,27x

4.3.3. Tableau de suivi des covenants

	Covenants	31/12/2011
LTV (*)	Maximum	< 45 % et < 50 %
ICR	Minimum	> 2
Contrôle CDC	Minimum	50,1 %
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 3 milliards d'euros
Ratio dettes des filiales / Dette brute consolidée	Maximum	33 %
Sûreté sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier

(*) Environ 91 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 50 %, les 9 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

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

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2011.

Chapitre 2

Informations financières historiques

Informations financières historiques..... 60

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 2011 figurent aux chapitres 3, 4, 5 et 6 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 2010 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 59 à 139 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 7 mars 2011 sous le numéro D. 11-0097 ;
- ◆ les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 149 à 229 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 17 mars 2010 sous le numéro R. 10-012.

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 9 paragraphe 11.4.

Chapitre 3

Comptes consolidés

Compte de résultat consolidé	62
Bilan consolidé	63
Tableau des flux de trésorerie consolidés	65
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	66
Annexe aux états financiers consolidés	68
1. Principes comptables	68
2. Variations de périmètre	78
3. Secteurs opérationnels	81
4. Éléments de l'excédent brut opérationnel	84
5. Résultat sur cessions	86
6. Résultat financier	87
7. Impôts	88
8. Goodwills	89
9. Immobilisations incorporelles	91
10. Immobilisations corporelles et immeubles de placement	93
11. Titres disponibles à la vente	96
12. Autres actifs financiers non courants	97
13. Stocks et en-cours	98
14. Créances clients	99
15. Contrats de construction et VEFA	100
16. Créances diverses	101
17. Autres actifs financiers courants	102
18. Trésorerie et équivalents de trésorerie	103
19. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés	103
20. Capitaux propres	105
21. Participations ne donnant pas le contrôle	107
22. Provisions	107
23. Dettes financières	109
24. Dettes diverses	112
25. Autres passifs financiers et instruments dérivés	113
26. Gestion des risques financiers	115
27. Juste valeur des instruments financiers	117
28. Résultat par action	120
29. Engagements envers le personnel	121
30. Effectifs	123
31. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	123
32. Engagements hors bilan	127
33. Parties liées	128
34. Événements postérieurs à la clôture	129
35. Participations dans les coentreprises	129
36. Titres mis en équivalence	130
37. Périmètre de consolidation	131
38. Honoraires des commissaires aux comptes	135
39. Liste des normes et interprétations non appliquées	135

Chapitre 3

Comptes consolidés

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	3 - 4	1 492,0	1 431,8
Autres produits liés à l'activité		3,3	10,0
Produits financiers liés à l'activité		1,7	1,4
Produits des activités opérationnelles	1 497,0	1 443,2	
Achats consommés		(793,7)	(720,9)
Services extérieurs		(145,2)	(182,7)
Impôts, taxes et versements assimilés		(24,6)	(33,2)
Charges de personnel, intérressement et participation		(173,9)	(192,3)
Autres charges liées à l'activité		(4,1)	(9,7)
Charges des activités opérationnelles	(1 141,5)	(1 138,8)	
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	3	355,5	304,4
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	3	(148,6)	(149,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3	(32,3)	23,2
Résultats sur cessions	5	63,7	1 173,9
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles		-	0,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		238,3	1 352,5
Coût de l'endettement brut		(105,4)	(108,8)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		2,9	3,5
Coût de l'endettement net		(102,5)	(105,3)
Autres produits et charges financiers		5,3	6,0
RÉSULTAT FINANCIER	6	(97,2)	(99,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		1,0	3,0
Impôts sur les résultats	7	(44,1)	(33,6)
Résultats des activités abandonnées		-	-
RÉSULTAT NET		98,1	1 222,6
Résultat : Part des participations ne donnant pas le contrôle		5,1	4,6
Résultat net part du Groupe		93,0	1 218,0
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	28	1,80	23,92
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		51 655 339	50 924 793
Résultat net part du Groupe par action après dilution (en euros)	28	1,80	23,88
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		51 695 635	51 002 261
Résultat net de la période		98,1	1 222,6
Autres éléments du résultat global :			
Actifs financiers disponibles à la vente		-	0,5
* variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		-	0,3
* transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		-	0,2
Différence de conversion		-	-
Couverture de flux de trésorerie		(32,8)	-
* variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(36,7)	(0,6)
* transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		3,9	0,6
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		-	-
Impôts sur les éléments directement reconnus en capitaux propres ⁽¹⁾		-	-
Autres ajustements		-	-
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		(32,8)	0,5
- dont transféré dans le résultat net		-	-
Total du résultat global pour la période		65,3	1 223,1
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		5,1	4,6
- Part du Groupe		60,2	1 218,5

(1) Les impôts comptabilisés sur les variations de juste valeur des titres disponibles à la vente et sur les couvertures de flux de trésorerie futurs sont nuls au 31/12/2011.

Bilan consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2011	31/12/2010
ACTIF			
Goodwills	8	79,7	82,8
Immobilisations incorporelles nettes	9	7,3	9,1
Immobilisations corporelles nettes	10	129,4	135,7
Immeubles de placements nets	10	4 878,1	4 495,7
Titres disponibles à la vente non courants	11	2,7	13,0
Titres mis en équivalence	36	1,3	3,8
Autres actifs financiers non courants	12 - 25	9,8	29,1
Actifs d'impôts différés	7	20,9	14,7
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		5 129,2	4 783,9
Stocks et en-cours	13	628,4	477,1
Créances clients	14	516,5	530,3
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	15	22,1	74,0
Créances d'impôts		6,9	24,8
Créances diverses	16	424,6	450,4
Titres disponibles à la vente courants	11	0,1	5,2
Autres actifs financiers courants	17 - 25	38,3	32,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	414,3	648,2
Actifs destinés à être cédés	19	99,4	115,5
TOTAL ACTIFS COURANTS		2 150,6	2 358,0
TOTAL DE L'ACTIF		7 279,8	7 141,9

COMPTES CONSOLIDÉS – BILAN CONSOLIDÉ

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
PASSIF			
Capital		79,3	79,0
Primes		1 303,4	1 374,6
Actions propres		(36,1)	(40,4)
Réserves de réévaluation		(164,0)	(131,2)
Autres réserves		1 462,7	333,2
Résultat net part du Groupe		93,0	1 218,0
Capitaux propres - part du Groupe	20	2 738,3	2 833,2
Participations ne donnant pas le contrôle	21	1,7	0,8
CAPITAUX PROPRES		2 740,0	2 834,0
Provisions non courantes	22 - 29	42,3	47,1
Dettes financières non courantes	23	2 575,2	2 598,4
Dettes d'impôts		-	-
Passifs d'impôts différés	7	9,2	7,1
Autres passifs financiers non courants et dérivés	25	188,2	169,0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		2 814,9	2 821,6
Provisions courantes	22	22,6	23,7
Dettes financières courantes	23	423,9	277,2
Dettes d'impôts		20,0	13,1
Dettes fournisseurs		498,8	520,1
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	15	1,1	5,9
Dettes diverses courantes	24	657,5	582,1
Autres passifs financiers courants	25	11,4	17,6
Passifs destinés à être cédés	19	89,6	46,6
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 724,9	1 486,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		7 279,8	7 141,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
I OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net	98,1	1 222,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	170,8	117,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(1,5)	(4,3)
Autres produits et charges calculés	9,7	4,1
Plus et moins values de cession d'actifs	(53,2)	(1 193,1)
Plus et moins values de cession de titres de participation consolidés	(20,5)	0,2
Quote-part de résultat lié aux sociétés mises en équivalence	2,6	2,3
Dividendes reçus	(0,4)	(2,5)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	205,6	146,5
Coût de la dette financière nette	116,3	126,1
Charge d'impôt	44,1	34,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	366,0	307,1
Intérêts payés	(118,4)	(132,0)
Impôt payé	(23,0)	(140,1)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle	(3,5)	26,8
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	221,1	61,8
II OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
– acquisitions	(726,2)	(445,1)
– cessions	192,3	1 658,0
Subventions d'investissement reçues		4,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	0,9	(0,4)
Variation des créances financières clients	3,8	(17,5)
Investissements opérationnels	(529,2)	1 199,1
Titres disponibles à la vente		
– acquisitions	-	(4,9)
– cessions	19,1	30,1
Titres consolidés		
– acquisitions	(2,2)	(21,8)
– cessions	12,6	1,0
– incidence des variations de périmètre	0,2	69,2
Dividendes reçus	0,4	2,5
Investissements financiers	30,1	76,1
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(499,1)	1 275,2
III OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
– versées par les actionnaires d'Icade	11,7	55,8
– versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	(0,2)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
– dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(170,6)	(371,7)
– dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(4,6)	(14,5)
Rachat de titres en auto-contrôle	1,4	(1,9)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(162,1)	(332,5)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	576,2	572,9
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(467,3)	(1 627,1)
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	76,7	38,1
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	185,6	(1 016,1)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	23,5	(1 348,6)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I + II + III)	(254,5)	(11,6)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	597,2	608,8
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	342,7	597,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	414,3	648,2
Découverts bancaires	(71,6)	(51,0)
TRÉSORERIE NETTE	342,7	597,2

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 1^{er} janvier 2011	79,0	1 374,6	(130,6)	(0,6)	1 510,8	2 833,2	0,8	2 834,0
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
– variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres ⁽¹⁾	-	-	(36,7)	-	-	(36,7)	-	(36,7)
– transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture	-	-	3,9	-	-	3,9	-	3,9
Juste valeur des titres disponibles à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-
– variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
– transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (I)	-	-	(32,8)	-	-	(32,8)	-	(32,8)
Résultat net (II)	-	-	-	-	93,0	93,0	5,1	98,1
Total des charges et produits comptabilisés (I + II)	-	-	(32,8)	-	93,0	60,2	5,1	65,3
Dividendes au titre de 2010	-	-	-	-	(170,6)	(170,6)	(3,7)	(174,3)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	0,3	19,3	-	-	(7,8)	11,8	-	11,8
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite à fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	(90,5)	-	-	90,5	-	-	-
Actions propres ⁽²⁾	-	-	-	-	1,4	1,4	-	1,4
Autres ⁽³⁾	-	-	-	-	2,3	2,3	-	2,3
Au 31 décembre 2011	79,3	1 303,4	(163,4)	(0,6)	1 519,6	2 738,3	1,7	2 740,0

(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 2011 et inférieurs à ceux observés au 31 décembre 2010.

(2) Au 31 décembre 2011, Icade détient 456 229 actions propres pour un coût de 36,1 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 2,2 millions d'euros.

COMPTES CONSOLIDÉS – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en millions d'euros)</i>	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		Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
						Part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle		
Au 1^{er} janvier 2010	75,2	1 115,7	(130,6)	(1,1)	750,7	1 809,9		10,5	1 820,4
Instruments de couverture de flux de trésorerie :									
– variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres ⁽¹⁾	-	-	(0,6)	-	-	(0,6)	-	(0,6)	
– transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture	-	-	0,6	-	-	0,6	-	0,6	
Juste valeur des titres disponibles à la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	
– variation de juste valeur	-	-	-	0,3	-	0,3	-	0,3	
– transfert en résultat de la période	-	-	-	0,2	-	0,2	-	0,2	
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (I)	-	-	-	0,5	-	0,5	-	0,5	
Résultat net (II)	-	-	-	-	1 218,0	1 218,0	4,6	1 222,6	
Total des charges et produits comptabilisés (I + II)	-	-	-	0,5	1 218,0	1 218,5	4,6	1 223,1	
Dividendes au titre de 2010	-	-	-	-	(371,7)	(371,7)	(14,4)	(386,1)	
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	0,3	0,3	(13,7)	(13,4)	
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	13,9	13,9
Augmentation de capital	0,2	8,0	-	-	-	8,2	-	8,2	
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés	3,6	192,5	-	-	(33,9)	162,2	-	162,2	
Augmentation de capital suite à fusion	-	58,4	-	-	(58,4)	-	-	-	
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	
Actions propres ⁽²⁾	-	-	-	-	(1,9)	(1,9)	-	(1,9)	
Autres ⁽³⁾	-	-	-	-	7,7	7,7	(0,1)	7,6	
Au 31 décembre 2010	79,0	1 374,6	(130,6)	(0,6)	1 510,8	2 833,2	0,8	2 834,0	

(1) Les variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie sont faibles sur l'exercice 2010 ; en effet, la remontée des taux d'intérêts observée en fin d'année par rapport aux niveaux de juin 2010 a contribué à retrouver des niveaux proches de ceux de décembre 2009.

(2) Au 31 décembre 2010, Icade détient 462 646 actions propres pour un coût de 40,4 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 5,5 millions d'euros dont 0,8 million d'euros provenant de la situation d'ouverture de CLL.

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 2011 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 16 février 2012 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale au plus tard le 29 juin 2012. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2010 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.

I] Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2010, l'application des normes et interprétations suivantes 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 IAS 32 : Classement des émissions de droits ;
- 2) IAS 24 Révisée : Informations relatives aux parties liées ;
- 3) Améliorations annuelles (publiées en mai 2010 par l'IASB) portées à différentes normes ;
- 4) Amendements à IFRIC 14 : Paiements d'avance d'exigences de financement minimal traitant du plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies ;
- 5) IFRIC 19 : Extinction des passifs financiers avec des instruments de capitaux.

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

II] Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2009, les normes et interprétations suivantes, d'application obligatoire sur l'exercice 2010, ont été mises en œuvre par le Groupe.

1. L'application, au 1^{er} janvier 2010, de la norme IFRS 3 révisée relative aux « Regroupements d'entreprises », de la norme IAS 27 révisée relative aux « États financiers consolidés et individuels »

ainsi que l'interprétation IFRIC 15 relative aux « Accords pour la construction de biens immobiliers » ont eu des impacts sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation présentés respectivement dans les notes 1.4 pour les regroupements d'entreprises et dans les notes 1.6 et 1.17 pour les contrats de construction ainsi que sur la présentation des états financiers consolidés du Groupe publiés au 31 décembre 2010 dont les impacts sont indiqués dans la note 2 et ci-après.

- ◆ Les normes IFRS 3 et IAS 27 révisées ont été appliquées de manière prospective, pour les opérations de regroupement d'entreprises postérieures au 1^{er} janvier 2010.
 - ◆ L'interprétation IFRIC 15 a eu comme impact au 1^{er} janvier 2010, suite aux reclassements effectués, une augmentation de 104,5 millions d'euros des actifs et passifs du bilan.
2. L'application des normes et interprétations suivantes au 1^{er} janvier 2010 n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du Groupe :
 - 1) Améliorations annuelles publiées par l'IASB en avril 2009 portant sur différentes normes ;
 - 2) Améliorations publiées par l'IASB en mai 2008 portant sur les normes IFRS 1 et IFRS 5 ;
 - 3) Amendements à IAS 39 : Éléments éligibles à la couverture ;
 - 4) IFRIC 12 : Accords de concession de services ;
 - 5) IFRIC 16 : Couverture d'un investissement net à l'étranger ;
 - 6) IFRIC 17 : Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires ;
 - 7) IFRIC 18 : Transferts d'actifs provenant de clients.
 3. Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

1.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût 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 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 ;
- ◆ la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles et des immeubles de placement comme indiqué en note 1.11 ;
- ◆ l'évaluation des risques liés aux engagements pris dans le cadre des métiers de la Promotion (note 3) ; et
- ◆ l'évaluation des provisions et des avantages au personnel comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 22 et 29.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révise 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.

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 37 « 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 aux normes IFRS 3 ou 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 la note 1.9.
- ◆ Les opérations de regroupements d'entreprises réalisées avant le 1^{er} janvier 2004, n'ont pas été retraitées, conformément à l'option prévue par IFRS 1.
 - ◆ Opérations de regroupements d'entreprises réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2009 :

Les regroupements d'entreprises réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2009 sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 en appliquant la méthode de l'acquisition. Seuls les regroupements d'entreprises impliquant des entités sous contrôle commun, exclus du champ d'IFRS 3, sont comptabilisés aux valeurs comptables.

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 le coût d'acquisition des titres et la quote-part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date d'acquisition constitue le *goodwill*. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Lors de rachat d'intérêts minoritaires de sociétés déjà contrôlées par le Groupe, l'écart constaté entre le prix d'acquisition et la quote-part d'intérêt acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition, est porté en *goodwill* en totalité.

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*s 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.

- ◆ Opérations de regroupements d'entreprises réalisés à partir du 1^{er} janvier 2010 :

Les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément à la norme IFRS 3 révisée qui diverge de la norme IFRS 3 sur les principaux points suivants :

- la comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise », 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 ;
- la contrepartie transférée comprenant de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur ;
- la comptabilisation du *goodwill* ou du produit, à la date d'acquisition, comme étant la différence 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 ;
- la comptabilisation des frais d'acquisition en charge.

Le mode de comptabilisation des variations de périmètre a, en parallèle, également été modifié par la norme IAS 27 révisée, notamment :

- toute variation de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité conduit à constater un résultat de cession, et à réévaluer à la juste valeur la quote-part conservée en contrepartie du résultat ;
- les opérations n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) ne se traduiront que par une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

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), de gestion de résidences services et de conseil et d'expertise.

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 logements, immeubles de bureaux, entrepôts, locaux d'activités et centres commerciaux.

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 établis 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 enregistré 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 co-propriété...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produit 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 d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

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 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, 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 immeubles en cours de construction ou d'aménagement 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'emprunt 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'activités
	Immeuble « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	
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 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 ;
- ◆ et 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 et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. 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 redévient 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.

• 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 redévient 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 moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celles 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 « Crées 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'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt 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'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.

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 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 Logement (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'emprunt 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 correspondant 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 « montant dû par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montant dû 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 3 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 retraite et médailles du travail

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. 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.

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.

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

La norme IAS 19 ne prévoit pas de traitement comptable dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par le Groupe 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 versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation 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 au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. 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

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'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 26 « 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 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 actifs 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 de *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 27.

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, sur les plus-values de cessions 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 16,5 % 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.

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.

Impôts différés

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, et ;
- ◆ 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 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. Variations de périmètre

2.1. EXERCICE 2011

• Préambule

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 détient 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.

Le 6 février 2012, la Caisse des Dépôts et Groupama ont signé un pacte d'associés régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Le résumé des clauses entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L.233-11 du Code de commerce a été notifié à la Société et a fait l'objet d'un avis diffusé par l'AMF sur son site internet.

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 détient 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 est, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Conformément à la réglementation applicable, Icade déposera dans le courant du mois de mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions Silic ainsi qu'une offre publique d'achat sur les ORNANEs émises par Silic. HoldCo SIIC s'est engagée à apporter à l'offre publique d'échange la totalité de sa participation dans Silic. A l'issue de l'opération, Icade contrôlera Silic qui sera consolidée par intégration globale.

La parité proposée dans le cadre de l'offre publique d'échange sera identique à celle retenue pour l'apport à HoldCo SIIC par Groupama de sa participation dans Silic, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des sociétés.

Pendant toute la durée et à l'issue de l'opération, Icade demeurera contrôlée par la Caisse des Dépôts.

Le rapprochement entre les groupes Icade et Silic donnera naissance à la première foncière de parcs tertiaires et de bureaux en France avec un patrimoine estimé à plus de 9 milliards d'euros.

• Principales variations

Aucune variation de périmètre significative n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Foncière

La SARL Breton, portant un immeuble de bureau, a été cédée en juillet 2011.

Promotion

La participation dans la SCI Retail Park Nîmes, détenue par Icade Promotion, portant une construction en l'état futur d'achèvement, a été cédée en novembre 2011.

Services

Les cessions des filiales espagnoles, Fincas Anzizu, en janvier 2011 et Resa en décembre 2011, confirment le désengagement du Groupe à l'international, dans le métier des Services.

2.2. EXERCICE 2010

• Foncière

Acquisition de Compagnie la Lucette

Prise de contrôle de Compagnie la Lucette

Le 17 février 2010, Icade a pris le contrôle de Compagnie la Lucette (CLL) via l'acquisition de la totalité de la participation détenue par Morgan Stanley Real Estate Fund V (MSREF) dans cette société, conformément aux modalités prévues dans le protocole d'accord signé le 23 décembre 2009.

Cette opération d'acquisition de CLL, société foncière bénéficiant du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées, réalisée parallèlement à la cession du pôle Logement, s'inscrit dans l'objectif de tertiarisation du groupe Icade. CLL possède un patrimoine s'élevant à environ 1,5 milliard d'euros au 31 décembre 2009, principalement composé de bureaux au cœur des quartiers d'affaires d'Île de France et d'entrepôts dans plusieurs zones industrielles en France.

Les principales modalités du protocole d'accord, signé le 23 décembre 2009 sont les suivantes :

- ◆ acquisition d'un bloc de 35 % du capital de CLL en décembre 2009 ;
- ◆ apport par MSREF, en février 2010, de 59,50 % des actions de CLL rémunéré par 1 759 289 nouvelles actions Icade ;
- ◆ concomitamment, souscription par MSREF à une augmentation de capital réservée de 584 971 actions Icade.

À l'issue de ces opérations, Icade détient 94,50 % du capital de CLL.

En application de la norme IFRS 3 révisée, et compte tenu des différentes étapes depuis la signature du protocole d'accord du 23 décembre 2009, la contrepartie transférée des 94,50 % des titres de CLL correspond à la somme de la juste valeur des actions Icade remises en échange des actions CLL, calculée sur la base du cours de l'action Icade (70,95 euros au 17 février 2010), et des sommes payées en numéraire.

La contrepartie transférée de CLL, ainsi définie, s'élève à 207,8 millions d'euros.

La participation ne conférant pas le contrôle est évaluée à la juste valeur, correspondant au cours de l'action de CLL à la date de prise de contrôle.

Les frais d'acquisition, liés à l'émission des actions Icade, s'élevant à 4,0 millions d'euros, ont été directement imputés sur les capitaux propres du Groupe et les frais comptabilisés en charges des activités opérationnelles s'élèvent à 1,2 million d'euros.

CLL et ses filiales ont été consolidées par intégration globale à compter du 17 février 2010.

Les actifs, passifs et passifs éventuels ont été évalués à leur juste valeur à cette date.

Offre publique alternative simplifiée et offre de retrait

Le 23 mars 2010, Icade a déposé une offre publique alternative simplifiée visant le solde des actions CLL selon les termes suivants :

- ◆ pour l'offre publique mixte simplifiée, la parité d'échange correspond à 2 actions Icade à émettre et 32,50 euros pour 21 actions CLL ;
- ◆ pour l'offre publique d'achat simplifiée à titre alternatif, 10,08 euros ont été proposés pour une action CLL.

Le 30 avril 2010, 1 230 071 actions CLL ont été apportées à l'offre, de sorte qu'à l'issue de cette offre, Icade détient 25 844 806 actions CLL, représentant 99,23 % du capital et des droits de vote de CLL.

Le 14 mai 2010, à l'issue de la procédure de retrait obligatoire visant les actions CLL non apportées à l'offre publique alternative simplifiée, Icade détient 99,78 % des actions et droits de vote CLL.

À l'issue de l'offre mixte alternative et de l'offre de retrait, les titres supplémentaires obtenus par Icade (1 372 916 actions CLL) correspondent à une acquisition de participation ne donnant pas le contrôle, pour un montant de 13,3 millions d'euros. Cela se traduit comptablement par un reclassement en capitaux propres Part du Groupe.

Fusion - absorption de Compagnie la Lucette par Icade

Le 29 octobre 2010, les assemblées générales des actionnaires de CLL et d'Icade ont approuvé la fusion - absorption de CLL par Icade sur la base d'une parité d'échange de 5 actions Icade pour 39 actions CLL, avec effet rétroactif fiscal au 1^{er} janvier 2010.

Conformément à l'application de la norme IFRS 3 révisée, afin de prendre en compte les impacts de l'opération de cette fusion, des impôts différés actifs sont comptabilisés au bilan d'ouverture à hauteur de 1,3 million d'euros, liés à la perte de CLL réalisée sur la période du 1^{er} janvier au 16 février 2010.

En conséquence, le *goodwill* négatif ajusté post opération de fusion, s'élève à 0,6 million d'euros et, conformément à l'application d'IFRS 3 révisée, est comptabilisé en profit au compte de résultat sur l'exercice (cf. tableau ci-dessous et note 3).

L'opération de fusion - absorption de CLL 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 0,6 million d'euros.

COMPTES CONSOLIDÉS – VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Les montants par catégorie d'actifs et de passifs constatés à la date de prise de contrôle, après reconnaissance des impôts différés actifs, suite à la fusion, sont présentés ci-dessous :

(en millions d'euros)	Juste valeur au 17 février 2010 après reconnaissance des impôts différés actifs suite à la fusion
Immeubles de placement	1 273,5
Autres actifs courants et non courants	24,6
Actifs destinés à être cédés	199,6
Trésorerie	70,8
Total des actifs	1 568,5
Emprunts et dettes financières non courants	1 051,8
Autres passifs courants et non courants	137,6
Emprunts et dettes financières courants	19,1
Passifs destinés à être cédés	137,7
Total des passifs	1 346,2
Actif net	222,3
Contrepartie transférée des 94,50 % de titres CLL	207,8
Évaluation de la participation ne conférant pas le contrôle	13,9
Contrepartie transférée des 100 % de titres CLL	221,7
Goodwill négatif ajusté comptabilisé en profit au compte de résultat	(0,6)

La contribution de CLL aux états financiers consolidés d'Icade au 31 décembre 2010, depuis le 17 février 2010, date de prise de contrôle, correspond à un chiffre d'affaires de 75,1 millions d'euros.

• Services

Cession d'Icade Italie Spa

La société Icade Italie Spa, détenue à hauteur de 100 %, a été cédée le 22 mars 2010. Le résultat de cession consolidé correspond à une perte de 1,4 million d'euros.

3. Secteurs opérationnels

(en millions d'euros)	31/12/2011						
	Foncière	Promotion	Services	Autres	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
					(88,6)		
COMPTE DE RÉSULTAT							
Chiffre d'affaires consolidé	364,0	1 106,3	110,1	0,2	(88,6)	-	1 492,0
– Ventes inter-activités (Groupe)	(3,3)	(43,2)	(0,8)	(1,0)	(88,2)	-	(136,5)
– Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	367,3	1 149,5	110,9	1,2	(0,4)	-	1 628,5
EBO	287,7	82,0	10,2	(3,5)	(20,9)	-	355,5
– Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(143,6)	(1,2)	(1,2)	(3,9)	1,3	-	(148,6)
– Pertes de valeur sur actifs ⁽¹⁾	(38,8)	(23,4)	(0,6)	(2,5)	-	-	(65,3)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	18,8	11,3	0,4	2,5	-	-	33,0
– Résultat de cessions ⁽²⁾	51,7	8,3	0,5	0,3	2,8	-	63,7
Résultat opérationnel	175,8	77,1	9,3	(7,1)	(16,8)	-	238,3
Part dans les entreprises mises en équivalence	-	1,0	-	-	-	-	1,0
– Coût de l'endettement net	-	-	-	-	-	(102,5)	(102,5)
– Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-	5,3	5,3
– Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-	(44,1)	(44,1)
Résultat net	-	-	-	-	-	-	98,1
BILAN							
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement ⁽³⁾	725,4	0,4	1,0	2,3	(16,5)	-	712,6
Participations dans les entreprises mises en équivalence	-	1,3	-	-	-	-	1,3
Actifs sectoriels	5 493,4	1 151,5	124,3	17,6	(100,7)	-	6 686,1
Autres actifs non sectoriels ⁽⁴⁾	-	-	-	-	-	593,7	593,7
Total des actifs	-	-	-	-	-	-	7 279,8
Passifs sectoriels	191,0	915,7	111,9	23,7	(20,0)	-	1 222,3
Autres passifs non sectoriels ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	3 317,5	3 317,5
Total des passifs hors capitaux propres	-	-	-	-	-	-	4 539,8
FLUX DE TRÉSORERIE							
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(721,5)	(0,8)	(1,0)	(2,9)	-	-	(726,2)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	193,8	0,1	-	(1,6)	-	-	192,3

(I) Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers 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 courantes et non courantes, 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 l'immeuble SCOR.

(2) Le résultat de cession de la foncière est principalement composé des cessions de logements et de commerces ainsi que de la vente de la SARL Breton.

(3) L'augmentation des actifs sectoriels sur l'exercice 2011 concerne essentiellement la foncière et correspond principalement à l'acquisition de cliniques et des travaux associés pour un montant de 460 millions d'euros et aux travaux de restructuration de la tour EQHO s'élevant à 103 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2010						
	Foncière	Promotion	Services	Autres	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
					-		
COMPTE DE RÉSULTAT							
Chiffre d'affaires consolidé	394,2	1 030,8	107,4	0,1	(100,7)	-	1 431,8
– Ventes inter-activités (Groupe)	(3,0)	(30,8)	(1,0)	(0,9)	(100,7)	-	(136,4)
– Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	397,2	1 061,6	108,4	1,0	-	-	1 568,2
EBO	263,6	60,8	8,3	(8,0)	(20,3)	-	304,4
– Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(136,7)	(8,3)	(1,2)	(4,4)	1,2	-	(149,4)
– Pertes de valeur sur actifs	(15,0)	(7,8)	(0,3)	-	-	-	(23,1)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	24,7	21,9	0,1	-	-	-	46,7
– Résultat de cessions ⁽¹⁾	1 153,4	0,4	-	2,6	17,5	-	1 173,9
Résultat opérationnel	1 290,0	67,0	6,9	(9,8)	(1,6)	-	1 352,5
Part dans les entreprises mises en équivalence	-	3,0	-	-	-	-	3,0
– Coût de l'endettement net	-	-	-	-	-	(105,3)	(105,3)
– Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-	6,0	6,0
– Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-	(33,6)	(33,6)
Résultat net	-	-	-	-	-	-	1 222,6
BILAN							
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement	492,6	(0,4)	1,5	4,2	(73,0)	-	424,9
Participations dans les entreprises mises en équivalence	-	6,1	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels ⁽²⁾	5 178,4	1 003,4	140,6	27,9	(95,2)	-	6 255,1
Autres actifs non sectoriels ⁽¹⁾⁽³⁾	-	-	-	-	-	886,8	886,8
Total des actifs	-	-	-	-	-	-	7 141,9
Passifs sectoriels	281,2	777,5	115,5	33,5	(28,8)	-	1 178,9
Autres passifs non sectoriels ⁽¹⁾⁽²⁾	-	-	-	-	-	3 129,0	3 129,0
Total des passifs hors capitaux propres	-	-	-	-	-	-	4 307,9
FLUX DE TRÉSORERIE							
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(440,6)	0,4	(1,5)	(3,4)	-	-	(445,1)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	1 656,2	0,6	-	1,2	-	-	1 658,0

(I) Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers 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 courantes et non courantes, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

(1) Le résultat de cession de la foncière est principalement composé des cessions de logements, réalisées sur l'exercice 2010, dans le cadre du protocole signé le 13 novembre 2009 avec le consortium.

(2) L'augmentation des actifs sectoriels sur l'exercice 2010, est liée principalement aux immeubles de placement détenus par Compagnie la Lucette pour un montant de 1 113,8 millions d'euros.

(3) La diminution des actifs non sectoriels s'explique par :

- la diminution des actifs destinés à être cédés pour un montant de 194,2 millions d'euros consécutivement à la réalisation des cessions ;
- la diminution des titres disponibles à la vente est liée, pour un montant de 90,2 millions d'euros, à la prise de contrôle de Compagnie la Lucette le 17 février 2010 ;
- la diminution de la trésorerie pour un montant de 61,1 millions d'euros.

Réconciliation des indicateurs avec les États financiers

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
ACTIFS SECTORIELS		
Goodwills	79,7	82,8
Immobilisations incorporelles	7,3	9,1
Immobilisations corporelles	129,4	135,7
Immeubles de placement	4 878,1	4 495,7
Stocks et en-cours	628,4	477,1
Créances clients et comptes rattachés	516,5	530,3
Montants dus par les clients (contrats de construction et de VEFA)	22,1	74,0
Créances diverses	424,6	450,4
Total actifs sectoriels	6 686,1	6 255,1
Autres actifs non sectoriels	593,7	886,8
Total Actif	7 279,8	7 141,9
PASSIFS SECTORIELS		
Provisions (courant et non courant)	64,9	70,8
Montants dus aux clients (Contrats de construction et de VEFA)	1,1	5,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	498,8	520,1
Dettes diverses	657,5	582,1
Total passifs sectoriels	1 222,3	1 178,9
Autres passifs non sectoriels et capitaux propres	6 057,5	5 963,0
Total des passifs et des capitaux propres	7 279,8	7 141,9

Secteurs opérationnels par zone géographique

(en millions d'euros)	France		Europe	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants	5 076,9	4 730,7	52,3	53,2
Chiffres d'Affaires	1 467,8	1 404,0	24,2	27,8

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)	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs ⁽¹⁾ y compris loyers financiers	361,8	389,2
Contrats de construction et de VEFA	979,5	894,6
Prestations de services	147,9	147,5
Ventes de marchandises	2,8	0,5
Total chiffre d'affaires	1 492,0	1 431,8

(1) Revenus locatifs des foncières.

4.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION (côté bailleur et côté preneur)

4.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

Base de détermination des loyers conditionnels	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités
			Chiffre d'affaires des preneurs
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction
Terme	6 ans renouvelable par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum

4.2.2. Locations financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2011	31/12/2010
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total Investissement brut initial dans le contrat de location	A	582,7	582,6
Loyers échus	B	90,3	68,9
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		21,7	21,3
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		92,8	89,0
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		377,8	403,4
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	C = A - B	492,4	513,7
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	69,4	51,9
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	E = C - I - D - F	198,7	216,4
Impact de la désactualisation	F	(6,6)	(4,0)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,8	12,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		16,6	18,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		59,0	65,7
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		126,9	152,4
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	H = C - D - E - F - G	218,1	236,6
Investissement net dans le contrat de location	I	230,9	249,4
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)		31/12/2011	31/12/2010
Locations-financement signées mais dont l'investissement n'est pas réalisé à la date de clôture			
Total Investissement brut initial dans le contrat de location	A	-	-
Loyers échus	B	-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		-	-
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	C = A - B	-	-
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	-	-
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	E = C - I - D - F	-	-
Impact de la désactualisation	F	-	-
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		-	-
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	H = C - D - E - F - G	-	-
Investissement net dans le contrat de location	I	-	-
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		-	-
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)		31/12/2011	31/12/2010
Locations simples et financières			
Revenus locatifs de location simple		344,3	373,4
Revenus locatifs financiers		17,5	15,8
Total revenus locatifs		361,8	389,2
dont loyers conditionnels		7,2	6,9
- Charges locatives non refacturées		(12,9)	(6,5)
- Autres charges sur immeubles ⁽¹⁾		(31,9)	(83,9)
Loyers nets		317,0	298,8
À moins d'un an		320,1	283,6
De un à cinq ans		918,0	790,3
Au-delà de cinq ans		719,0	601,1
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables		1 957,1	1 675,0

(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 (côté preneur)

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Locations-financement immobilisations corporelles et immeubles de placement		
À moins d'un an	(32,4)	(24,8)
De un à cinq ans	(56,0)	(69,3)
Au-delà de cinq ans	(87,2)	(45,1)
Loyers minimaux à payer	(175,6)	(139,2)
À moins d'un an	(28,3)	(20,8)
De un à cinq ans	(46,6)	(59,3)
Au-delà de cinq ans	(69,7)	(51,3)
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	(144,6)	(131,4)

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Locations simples		
Charges de loyers	(25,7)	(26,3)
Revenus de sous-location	30,7	28,6
À moins d'un an	(21,0)	(15,9)
De un à cinq ans	(70,4)	(64,9)
Au-delà de cinq ans	(30,3)	(30,0)
Loyers minimaux à payer au titre des locations simples non révisables	(121,7)	(110,8)

5. Résultat sur cessions

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Résultat sur cessions des immeubles de placement	32,3	37,5
dont ventes d'immeubles en bloc	21,0	32,2
dont ventes de logements à l'unité	11,3	5,3
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	0,6	(0,3)
Résultat sur cessions de titres consolidés	16,6	2,6
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	14,2	1 134,1
Résultat sur autres cessions	-	-
Total résultats sur cessions	63,7	1 173,9

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement comprend principalement la cession de logements et de commerces.

Le résultat sur cession de titres consolidés correspond essentiellement à la cession de la SARL Breton.

6. Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Charges d'intérêts sur emprunts	(101,5)	(108,2)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	(3,9)	(0,6)
Coût de l'endettement brut	(105,4)	(108,8)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,3	1,2
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	1,6	2,3
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	2,9	3,5
Coût de l'endettement net	(102,5)	(105,3)
Revenus des titres disponibles à la vente	-	-
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	3,7	-
Recyclage de la variation de juste valeur des titres disponibles à la vente cédés	-	(0,8)
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	2,6	0,1
Résultat sur actifs financiers évalués en juste valeur par résultat	0,1	1,2
Variation de juste valeur par résultat des autres actifs financiers	-	-
Produits nets de participation	0,4	2,6
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente	-	0,6
Variation de juste valeur des instruments dérivés de transaction	-	-
Produits provenant des prêts et créances	5,5	4,2
Charges attachées aux prêts et créances	(5,8)	(4,4)
Résultats sur cessions des prêts et créances	(0,1)	(0,9)
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	-	0,1
Autres produits financiers	0,7	6,9
Autres charges financières	(1,8)	(3,6)
Autres produits et charges financiers	5,3	6,0
Résultat financier	(97,2)	(99,3)

7. Impôts

7.1. ANALYSE DE LA CHARGE

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Impôts courants	(48,5)	(28,5)
Impôts différés	4,4	(5,1)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	(44,1)	(33,6)
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	-	(0,2)

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	(49,0)	(418,7)
Incidence du secteur exonéré	22,1	138,4
Impact des différences de taux d'imposition	2,5	0,5
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	5,6	-
Autres impacts	(25,3)	246,2
Charge d'impôt effective	(44,1)	(33,6)
Taux d'imposition effectif	31,0 %	2,7 %

Le taux d'impôt de droit commun qui s'élevait à 34,43 % sur l'exercice 2010 est porté à 36,1 % sur l'exercice 2011, suite à la mise en place de la contribution exceptionnelle de 5 % du montant de l'impôt sur les sociétés.

Le taux d'imposition effectif de l'exercice 2011 s'élève à 31,0 % contre un taux de 2,7 % sur l'exercice 2010. Cette hausse du taux s'explique principalement par les résultats de la promotion (cf. note 3) et par l'absence de l'effet de l'exonération sur les plus-values réalisées sur les cessions d'actifs de l'exercice 2010.

7.2. ORIGINE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	1,0	1,1
- Provisions pour engagements liés au personnel	4,5	4,2
- Provisions de passifs non déductibles	6,3	5,2
- Crédit bail	(9,2)	(6,7)
- Autres	2,1	(1,2)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	7,0	5,0
Position nette des impôts différés	11,7	7,6
Impôts différés nets actifs	20,9	14,7
Impôts différés nets passifs	(9,2)	(7,1)
Position nette des impôts différés	11,7	7,6

Au 31 décembre 2011, les déficits reportables non activés s'élèvent à 67,2 millions d'euros en base, hors déficits de Compagnie la Lucette antérieurs à sa prise de contrôle dans l'attente d'un agrément de l'Administration fiscale.

8. Goodwills

8.1. ANALYSE DES SOLDES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	6,1	(0,2)	5,9
Promotion	46,6	-	46,6
Services	27,4	(0,2)	27,2
Goodwills	80,1	(0,4)	79,7

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2010		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	6,6	(0,2)	6,4
Promotion	46,6	-	46,6
Services	30,0	(0,2)	29,8
Goodwills	83,2	(0,4)	82,8

8.2. VARIATIONS

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2010	83,2	(0,4)	82,8
Charges liées aux pertes de valeur	-	-	-
Passage en résultat suite cession logements	(0,2)	-	(0,2)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	(0,2)	-	(0,2)
Effets des variations de périmètre	(2,5)	-	(2,5)
Autres mouvements	(0,2)	-	(0,2)
Solde au 31 décembre 2011	80,1	(0,4)	79,7

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2009	85,9	(1,7)	84,2
Charges liées aux pertes de valeur	-	-	-
Passage en résultat suite cession logements	(0,9)	-	(0,9)
Reclassement en actifs destinés à être cédés	-	-	-
Effets des variations de périmètre	(1,3)	1,3	-
Autres mouvements	(0,5)	-	(0,5)
Solde au 31 décembre 2010	83,2	(0,4)	82,8

COMPTES CONSOLIDÉS – GOODWILLS

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur Brute
Solde au 31 décembre 2010	83,2
Transferts en actifs destinés à être cédés - Logements	(0,2)
Total cessions - Foncières	(0,4)
Total cessions - Services	(2,5)
Solde au 31 décembre 2011	80,1

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2011 et au 31 décembre 2010 par un expert.

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 5 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 2011.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,66 % à 12,94 % sur l'exercice 2011 (8,75 % à 13,23 % sur l'exercice 2010) selon les actifs testés.

9. Immobilisations incorporelles

TABLEAU DES VARIATIONS

(en millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	TOTAL
Valeur brute au 31 décembre 2010	42,4	26,4	68,8
Augmentations	-	1,4	1,4
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	(0,8)	(0,8)
Effets des variations de périmètre	0,8	(0,7)	0,1
Autres mouvements	-	(0,8)	(0,8)
Valeur brute au 31 décembre 2011	43,2	25,5	68,7
Amortissements au 31 décembre 2010	(42,2)	(17,2)	(59,3)
Augmentations	-	(2,8)	(2,8)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	0,8	0,8
Effets des variations de périmètre	-	0,3	0,3
Autres mouvements	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2011	(42,2)	(18,8)	(61,0)
Perte de valeur au 31 décembre 2010	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Augmentations	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Valeur nette au 31 décembre 2010	-	9,1	9,1
Augmentations	-	1,4	1,4
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	(2,8)	(2,8)
Effets des variations de périmètre	0,8	(0,4)	0,4
Autres mouvements	-	(0,8)	(0,8)
Valeur nette au 31 décembre 2011	0,8	6,5	7,3

COMPTES CONSOLIDÉS – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

<i>(en millions d'euros)</i>	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	TOTAL
Valeur brute au 31 décembre 2009	42,4	28,5	70,9
Augmentations	-	3,1	3,1
Production immobilisée	-	0,2	0,2
Diminutions	-	(5,5)	(5,5)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	0,1	0,1
Valeur brute au 31 décembre 2010	42,4	26,4	68,8
Amortissements au 31 décembre 2009	(35,2)	(18,0)	(53,1)
Augmentations	(7,0)	(3,5)	(10,5)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	4,3	4,3
Effets des variations de périmètre	-	(0,2)	(0,2)
Autres mouvements	-	0,2	0,2
Amortissements au 31 décembre 2010	(42,2)	(17,2)	(59,3)
Perte de valeur au 31 décembre 2009	(0,2)	(0,6)	(0,8)
Augmentations	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	0,4	0,4
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2010	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Valeur nette au 31 décembre 2009	7,0	10,0	17,0
Augmentations	-	3,1	3,1
Production immobilisée	-	0,2	0,2
Diminutions	-	(0,8)	(0,8)
Dotations aux amortissements	(7,0)	(3,5)	(10,5)
Effets des variations de périmètre	-	(0,2)	(0,2)
Autres mouvements	-	0,3	0,3
Valeur nette au 31 décembre 2010	-	9,1	9,1

10. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

10.1. TABLEAU DES VARIATIONS

(en millions d'euros)	Terrains	Constructions et autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute							
au 31 décembre 2010	18,4	159,8	2,0	-	180,2	5 057,5	264,3
Augmentations ⁽¹⁾	-	1,3	3,5	-	4,8	655,0	60,8
Production immobilisée	-	-	-	-	-	36,7	-
Diminutions	-	(1,9)	-	-	(1,9)	(65,2)	-
Effets des variations de périmètre ⁽²⁾	-	(1,3)	-	-	(1,3)	(93,2)	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	(15,8)	-
Autres mouvements	-	1,3	(5,0)	-	(3,7)	0,3	(16,0)
Valeur brute	18,4	159,2	0,5	-	178,1	5 575,3	309,1
(1) Dont 7,7 millions d'euros de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice.							
(2) Dont cession de la SARL Breton (93,2 millions d'euros).							
Amortissements							
au 31 décembre 2010	-	(43,8)	-	-	(43,8)	(480,5)	(32,9)
Augmentations	-	(10,6)	-	-	(10,6)	(137,4)	(8,2)
Diminutions	-	1,7	-	-	1,7	19,1	-
Effets des variations de périmètre	-	0,9	-	-	0,9	2,6	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés » ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	3,6	-
Autres mouvements	-	3,1	-	-	3,1	-	3,9
Amortissements	-	(48,7)	-	-	(48,7)	(592,6)	(37,2)
(1) Dont cession de la SARL Breton (2,6 millions d'euros).							
Perte de valeur							
au 31 décembre 2010	-	(0,7)	-	-	(0,7)	(81,3)	(2,2)
Augmentations	-	-	-	-	-	(33,9)	(1,4)
Diminutions	-	0,7	-	-	0,7	10,6	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	0,7
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	-	-	-	-	-	(104,6)	(2,9)
Valeur nette							
au 31 décembre 2010	18,4	115,3	2,0	-	135,7	4 495,7	229,2
Augmentations	-	(9,3)	3,5	-	(5,8)	483,7	51,2
Production immobilisée	-	-	-	-	-	36,7	-
Diminutions	-	0,5	-	-	0,5	(35,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	(0,4)	-	-	(0,4)	(90,6)	0,7
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	(12,2)	-
Autres mouvements	-	4,4	(5,0)	-	(0,6)	0,3	(12,1)
Valeur nette au 31 décembre 2011	18,4	110,5	0,5	-	129,4	4 878,1	269,0

COMPTES CONSOLIDÉS – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en millions d'euros)	Terrains	Constructions et autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Total immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute							
au 31 décembre 2009	18,4	158,1	0,8	-	177,3	3 534,6	221,7
Augmentations ⁽¹⁾	-	3,0	4,9	-	7,9	374,5	42,6
Production immobilisée	-	-	-	-	-	49,3	-
Diminutions	-	(5,9)	-	-	(5,9)	(155,4)	-
Effets des variations de périmètre ⁽²⁾	-	1,2	-	-	1,2	1 273,5	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés » ⁽³⁾	-	-	-	-	-	(22,1)	-
Autres mouvements	-	3,4	(3,7)	-	(0,3)	3,1	-
Valeur brute	18,4	159,8	2,0	-	180,2	5 057,5	264,3
(1) Dont 10,8 millions d'euros de frais financiers activés.							
(2) Dont 1 273,5 millions d'euros liés à l'entrée de Compagnie la Lucette.							
(3) Cf. note 19.							
Amortissements							
au 31 décembre 2009	-	(38,1)	-	-	(38,1)	(404,4)	(24,8)
Augmentations	-	(11,2)	-	-	(11,2)	(129,0)	(8,1)
Diminutions	-	5,2	-	-	5,2	43,3	-
Effets des variations de périmètre	-	(0,3)	-	-	(0,3)	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	10,2	-
Autres mouvements	-	0,6	-	-	0,6	(0,6)	-
Amortissements	-	(43,8)	-	-	(43,8)	(480,5)	(32,9)
Perte de valeur							
au 31 décembre 2009	-	-	-	-	-	(84,7)	(2,4)
Augmentations	-	(0,7)	-	-	(0,7)	(7,7)	(1,0)
Diminutions	-	-	-	-	-	10,7	1,2
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-	-	0,4	-
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	-
Perte de valeur	-	(0,7)	-	-	(0,7)	(81,3)	(2,2)
Valeur nette							
au 31 décembre 2009	18,4	120,0	0,8	-	139,2	3 045,5	194,5
Augmentations ⁽¹⁾	-	(8,9)	4,9	-	(4,0)	237,8	33,5
Production immobilisée	-	-	-	-	-	49,3	-
Diminutions	-	(0,7)	-	-	(0,7)	(101,4)	1,2
Effets des variations de périmètre ⁽²⁾	-	0,9	-	-	0,9	1 273,5	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés » ⁽³⁾	-	-	-	-	-	(11,5)	-
Autres mouvements	-	4,0	(3,7)	-	0,3	2,5	-
Valeur nette	18,4	115,3	2,0	-	135,7	4 495,7	229,2

(1) Dont 10,8 millions d'euros de frais financiers activés.

(2) Dont 1 273,5 millions d'euros liés à l'entrée de Compagnie la Lucette.

(3) Cf. note 19.

10.2. 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.

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.

10.2.1. Immeubles de bureaux, locaux d'activité, centres commerciaux et commerces, parcs tertiaires, et établissements de santé

L'activité du pôle Foncière Tertiaire consiste en la détention d'immeubles de bureaux principalement à Paris, en région parisienne et en province, de murs d'établissements de santé, de commerces et centres commerciaux et le développement de projets d'externalisation d'actifs tertiaires (bureaux, commerces).

L'activité Parcs Tertiaires est composée d'un ensemble de parcs tertiaires exploités et développés dans le nord de Paris.

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 mono-vaillants 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.

10.2.2. 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 développement et en redéveloppement. Ces immeubles sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et / ou 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 destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable 31/12/2011	Juste valeur 31/12/2011	Valeur nette comptable 31/12/2010	Juste valeur 31/12/2010
Foncière Bureaux - France	2 135,0	2 370,4	2 141,6	2 307,3
Parcs Tertiaires	873,6	1 542,1	835,6	1 416,0
Actifs de diversification (Santé et Centres Commerciaux)	1 674,4	1 951,2	1 266,9	1 405,5
Autres actifs expertisés dont immobilisations en cours	555,7	863,6	654,8	1 000,0
Total	5 238,7	6 727,3	4 898,9	6 128,8
dont immeubles de placement ⁽¹⁾	4 878,1	6 260,8	4 495,7	5 697,1
dont immobilisations corporelles	121,0	195,4	117,2	141,2
dont immobilisations destinées à être cédées	71,6	103,1	115,5	120,0
dont créances financières	168,0	168,0	170,5	170,5
(1) Ce poste inclut des immeubles de placement en location - financement	269,0	354,4	229,3	299,2

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs fonciers (*loan to value*) s'élève à 40,0 % au 31 décembre 2011.

11. Titres disponibles à la vente

(en millions d'euros)	31/12/2011		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés	-	-	-
Actions et autres titres à revenus variables	3,0	(0,3)	2,7
Total titres disponibles à la vente non courants	3,0	(0,3)	2,7
Obligations et titres assimilés	-	-	-
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	3,1	(0,3)	2,8

(en millions d'euros)	31/12/2010		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés	-	-	-
Actions et autres titres à revenus variables	13,3	(0,3)	13,0
Total titres disponibles à la vente non courants	13,3	(0,3)	13,0
Obligations et titres assimilés	5,1	-	5,1
Autres titres disponibles à la vente courants	0,1	-	0,1
Total titres disponibles à la vente courants	5,2	-	5,2
Total titres disponibles à la vente	18,5	(0,3)	18,2

(en millions d'euros)	Net	
	Solde au 31 décembre 2010	18,2
Acquisitions		0,6
Cessions		(16,0)
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		-
Autres		-
Solde au 31 décembre 2011		2,8

(en millions d'euros)	Net	
	Solde au 31 décembre 2009	111,8
Acquisitions		4,9
Cessions		(10,9)
Effets des variations de valeur en capitaux propres		0,4
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat		-
Effet des variations de périmètre et de capital		(90,3)
Autres		2,3
Solde au 31 décembre 2010		18,2

12. Autres actifs financiers non courants

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		5,6	(0,8)	4,8
Prêts		2,1	-	2,1
Dépôts et cautionnements versés		2,3	-	2,3
Autres		0,6	-	0,6
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		10,6	(0,8)	9,8
Instruments dérivés	25	-	-	-
Total autres actifs financiers non courants		10,6	(0,8)	9,8

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2010		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		7,2	(0,8)	6,4
Prêts		2,1	-	2,1
Dépôts et cautionnements versés		3,6	-	3,6
Autres		0,8	-	0,8
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		13,7	(0,8)	12,9
Instruments dérivés	25	16,2	-	16,2
Total autres actifs financiers non courants		29,9	(0,8)	29,1

(en millions d'euros)	Actifs financiers non courants	
Solde au 31 décembre 2010		29,1
Acquisitions		1,0
Cessions		(3,4)
Effets des variations de valeur en capitaux propres		-
Effets des variations de périmètre et de capital		(0,3)
Autres ⁽¹⁾		(16,6)
Solde au 31 décembre 2011		9,8

(1) Les autres actifs financiers non courants comprennent des swaptions arrivés à échéance (cf. note 26.2).

Prêts et créances au coût amorti

(en millions d'euros)	31/12/2011	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	8,4	3,6	4,8	-	4,8
Prêts	2,2	0,1	2,0	0,1	2,1
Dépôts et cautionnements versés	2,5	0,2	0,9	1,4	2,3
Comptes courants associés	8,9	8,9	-	-	-
Autres	0,6	-	-	0,6	0,6
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	22,6	12,8	7,7	2,1	9,8

(en millions d'euros)	31/12/2010	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	11,3	4,9	6,4	-	6,4
Prêts	2,7	0,6	1,8	0,3	2,1
Dépôts et cautionnements versés	3,7	0,1	0,9	2,7	3,6
Comptes courants associés	4,3	4,3	-	-	-
Autres	0,8	-	-	0,8	0,8
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	22,8	9,9	9,1	3,8	12,9

13. Stocks et en-cours

13.1. ANALYSE DES STOCKS

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Terrains et réserves foncières	170,3	47,8
Travaux en-cours	483,5	444,4
Lots finis non vendus	3,9	5,2
Autres	0,1	0,1
Valeur brute	657,8	497,5
Pertes de valeur	(29,4)	(20,4)
Valeur nette	628,4	477,1

13.2. PERTES DE VALEUR

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Solde à l'ouverture	(20,4)	(25,0)
Dotations de l'exercice	(17,0)	(5,4)
Effets des variations de périmètre	-	-
Reprises de l'exercice	8,0	12,7
Autres	-	(2,7)
Solde à la clôture	(29,4)	(20,4)

14. Crédits clients

(en millions d'euros)	31/12/2011		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Crédits clients et comptes rattachés	254,2	(12,2)	242,0
Crédits financiers clients	274,5	-	274,5
Total crédits clients	528,7	(12,2)	516,5

(en millions d'euros)	31/12/2010		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Crédits clients et comptes rattachés	266,5	(14,4)	252,1
Crédits financiers clients	278,2	-	278,2
Total crédits clients	544,7	(14,4)	530,3

Les dépréciations des crédits commerciaux ont évolué de la façon suivante :

(en millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2010	544,7	(14,4)	530,3
Variation de l'exercice	(12,1)	2,2	(9,9)
Effets des variations de périmètre	(3,9)	-	(3,9)
Solde au 31 décembre 2011	528,7	(12,2)	516,5

(en millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2009	436,6	(16,5)	420,1
Variation de l'exercice	108,1	2,2	110,3
Effets des variations de périmètre	-	(0,1)	(0,1)
Solde au 31 décembre 2010	544,7	(14,4)	530,3

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

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2011	242,0	187,7	15,5	22,4	1,7	8,6	6,1
2010	252,1	188,5	33,1	9,7	3,7	8,0	9,1

15. 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)	31/12/2011			31/12/2010		
	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	463,7	-	463,7	438,3	(64,6)	373,7
Travaux en cours	3,8	-	3,8	9,4	-	9,4
Perte à terminaison	-	-	-	-	-	-
Appels de fonds encaissés	(449,0)	2,5	(446,5)	(378,8)	63,8	(315,0)
Montant dû par les clients	22,1	-	22,1	74,8	(0,8)	74,0
Montant dû aux clients	(3,6)	2,5	(1,1)	(5,9)	-	(5,9)
Produits de l'exercice	194,2	(56,4)	137,8	244,7	(63,7)	181,0
<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	33,9	(4,4)	29,5	33,4	(0,9)	32,5
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	0,4	-	0,4	-	-	-
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	119,0	-	119,0	377,7	(25,4)	352,3

(en millions d'euros)	Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier							
	31/12/2011				31/12/2010			
	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total
Produits de l'exercice	95,6	710,2	-	805,8	58,9	623,6	(3,5)	679,0
<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	33,3	112,2	(19,9)	125,6	28,3	200,4	(38,8)	189,9
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	87,7	-	-	87,7	-	-	-	-
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	402,5	610,1	(1,2)	1 011,4	131,4	580,4	(124,0)	587,8

16. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	7,6	-	7,6	11,4
Créances sur cessions d'immobilisations	15,5	-	15,5	15,9
Opérations sur mandats (*)	217,4	-	217,4	210,0
Charges constatées d'avance	3,0	-	3,0	3,2
Créances fiscales	158,1	-	158,1	141,1
Créances sociales	0,4	-	0,4	0,4
Autres créances	52,3	(29,7)	22,6	68,4
Total créances diverses	454,3	(29,7)	424,6	450,4

(*) Détail Opérations sur mandats ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Créances	3,9	3,4
Trésorerie	213,5	206,6
Total opérations sur mandats	217,4	210,0

17. Autres actifs financiers courants

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		4,0	(0,3)	3,7
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,3	(0,2)	0,1
Comptes courants associés		8,9	-	8,9
Autres		-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	12	13,3	(0,5)	12,8
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		0,2	-	0,2
Instruments dérivés	25	25,3	-	25,3
Total autres actifs financiers courants		38,8	(0,5)	38,3

La juste valeur des actifs à court terme est égale à la valeur nette comptable.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2010		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		5,2	(0,3)	4,9
Prêts		0,6	-	0,6
Dépôts et cautionnements versés		0,3	(0,2)	0,1
Comptes courants associés		4,3	-	4,3
Autres		-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	12	10,4	(0,5)	9,9
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		-	-	-
Instruments dérivés	25	22,6	-	22,6
Total autres actifs financiers courants		33,0	(0,5)	32,5

(en millions d'euros)	Actifs financiers courants
Solde au 31 décembre 2010	32,5
Acquisitions	-
Cessions	(0,5)
Effets des variations de valeur en résultat	-
Variation court terme des actifs financiers	4,8
Variation court terme des intérêts courus non échus	0,5
Effets des variations de périmètre et de capital	-
Autres	1,0
Solde au 31 décembre 2011	38,3

18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
OPCVM monétaires	258,7	373,3
Équivalents de trésorerie	258,7	373,3
Disponibilités	155,6	274,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	414,3	648,2

19. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

(en millions d'euros)	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 2010	124,7	-	124,7	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	15,8	27,8	43,6	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	(79,8)	-	(79,8)	-
Autres mouvements	14,9	-	14,9	-
Valeur brute au 31 décembre 2011	75,6	27,8	103,4	-
Amortissements au 31 décembre 2010	(9,2)	-	(9,2)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(3,6)	-	(3,6)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	8,8	-	8,8	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2011	(4,0)	-	(4,0)	-
Perte de valeur au 31 décembre 2010	-	-	-	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	-	-	-	-
Valeur nette au 31 décembre 2010	115,5	-	115,5	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	12,2	27,8	40,0	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	(71,0)	-	(71,0)	-
Autres mouvements	14,9	-	14,9	-
Valeur nette au 31 décembre 2011	71,6	27,8	99,4	-

Les immeubles de placement destinés à être cédés correspondent essentiellement à des bureaux.

COMPTES CONSOLIDÉS – IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

(en millions d'euros)	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 2009	757,5	14,7	772,3	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	22,1	-	22,1	-
Effets des variations de périmètre	36,9	-	36,9	-
Diminutions	(731,3)	(14,7)	(746,0)	-
Autres mouvements	39,4	-	39,4	-
Valeur brute au 31 décembre 2010	124,6	-	124,7	-
Amortissements au 31 décembre 2009	(459,5)	-	(459,5)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(10,2)	-	(10,2)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	460,5	-	460,5	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2010	(9,2)	-	(9,2)	-
Perte de valeur au 31 décembre 2009	(3,1)	-	(3,1)	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(0,4)	-	(0,4)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	3,5	-	3,5	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2010	-	-	-	-
Valeur nette au 31 décembre 2009	295,0	14,7	309,7	-
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	11,5	-	11,5	-
Effets des variations de périmètre	36,9	-	36,9	-
Diminutions	(267,3)	(14,7)	(282,0)	-
Autres mouvements	39,4	-	39,4	-
Valeur nette au 31 décembre 2010	115,5	-	115,5	-

Au 31 décembre 2009, les actifs destinés à être cédés étaient essentiellement composés des logements devant être vendus au Consortium mené par la Société Nationale Immobilière.

20. Capitaux propres

20.1. CAPITAL

	31/12/2011		31/12/2010	
	Nombre	Capital (en M€)	Nombre	Capital (en M€)
Actions émises				
Entièrement libérées	51 992 262	79,30	51 802 133	79,00
Total	51 992 262	79,30	51 802 133	79,00

Au 30 décembre 2011, la Caisse des Dépôts a apporté la totalité de sa participation dans Icade à la société HoldCo SIIC, holding qu'elle contrôle à hauteur de 95,32 % (cf. préambule de la note 2.1.).

De ce fait, la Caisse des Dépôts maintient son contrôle sur Icade.

20.2. ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

	Nombre d'actions	Capital (en M€)
Capital social au 31 décembre 2009	49 293 131	75,2
Remboursement d'ORA	6 994	-
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription d'actions	128 090	0,2
<i>Augmentations de capital liées à la prise de contrôle de CLL</i>		
Augmentation de capital réservée à MSREF	584 971	0,9
Augmentation de capital relative à l'apport en nature	1 759 289	2,7
Augmentation de capital relative à l'offre publique alternative simplifiée	22 176	-
Augmentation de capital liée à la fusion - absorption de CLL	7 482	-
Capital social au 31 décembre 2010	51 802 133	79,0
Remboursement d'ORA	2 471 328	3,8
Réduction de capital des actions détenues en autocontrôle suite à conversion des ORA	(2 469 845)	(3,8)
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription	188 636	0,3
Augmentations de capital liées à l'exercice des actions gratuites	10	-
Capital social au 31 décembre 2011	51 992 262	79,3

Au 1^{er} janvier 2010, le capital social d'Icade s'élève à 75 146 893,91 euros divisé en 49 293 131 actions.

Les augmentations de capital réalisées dans le cadre de la prise de contrôle de CLL, à savoir l'augmentation de capital réservée à MSREF et celles liées à l'offre publique mixte et l'offre de retrait de CLL, sont présentées dans la note 2.2 et dans le tableau de variation des capitaux propres.

À l'issue de cette prise de contrôle, le capital social d'Icade a augmenté de 2 373 918 actions représentant 3,6 millions d'euros, et les primes d'émission et d'apport correspondantes de 192,6 millions d'euros, après imputation des frais d'acquisition concernés.

Suite au remboursement des ORA et à l'exercice des options de souscription d'actions du Plan « 2006 », le capital social d'Icade a augmenté respectivement de 6 994 actions et de 128 090 actions.

Au 31 décembre 2010, le capital social d'Icade s'élève à 78 961 282,79 euros divisé en 51 802 133 actions.

Suite à l'exercice des options de souscription d'actions et des remboursements d'ORA, le capital social d'Icade a augmenté de 190 129 actions sur l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, le capital social d'Icade s'élève à 79 251 083,22 euros divisé en 51 992 262 actions.

20.3. DIVIDENDES

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	228,4	110,7
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	147,4	55,8
- acompte sur dividendes	(205,2)	205,2
Total	170,6	371,7

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2011 et 2010 au titre des résultats des exercices 2010 et 2009 s'élèvent respectivement à 7,30 euros (dont un acompte de 4 euros par action mis en paiement le 28 septembre 2010) et à 3,25 euros par action.

L'assemblée générale approuvant les états financiers d'Icade au 31 décembre 2011 sera convoquée au plus tard le 29 juin 2012.

20.4. VARIATION DES RÉSERVES DE RÉÉVALUATION

(en millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
Solde au 31 décembre 2010	(0,6)	(130,6)	-	(131,2)
Variation de juste valeur	-	(36,7)	-	(36,7)
Effet des variations de périmètre	-	-	-	-
Transfert en résultat de la période	-	3,9	-	3,9
Solde au 31 décembre 2011	(0,6)	(163,4)	-	(164,0)

(en millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
Solde au 31 décembre 2009	(1,1)	(130,6)	0,1	(131,6)
Variation de juste valeur	0,3	(0,6)	(0,1)	(0,4)
Effet des variations de périmètre	-	-	-	-
Transfert en résultat de la période	0,2	0,6	-	0,8
Solde au 31 décembre 2010	(0,6)	(130,6)	-	(131,2)

21. Participations ne donnant pas le contrôle

VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle (Promotion)	-	0,2
Entrée de périmètre : CLL (Foncière)	-	13,9
Acquisition / fusion CLL (Foncière)	-	(13,9)
Autres mouvements	(0,5)	-
Incidence des variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle	(0,5)	0,2
Résultat	5,1	4,6
Dividendes	(3,7)	(14,5)
Variation des participations ne donnant pas le contrôle	-	-

22. Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2010	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Reclassement	31/12/2011
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	19,4	0,8	(0,7)	-	-	(0,8)	18,7
Pertes sur contrats	2,5	5,4	(1,1)	(0,2)	-	-	6,6
Risques fiscaux	-	0,2	-	-	-	(0,1)	0,1
Risques - autres	47,9	7,8	(11,6)	(3,6)	-	(2,5)	38,0
Charges - autres	1,0	0,3	(0,4)	(0,3)	-	0,9	1,5
Total	70,8	14,5	(13,8)	(4,1)	-	(2,5)	64,9
dont : résultat opérationnel	13,3	(13,8)	(4,1)	-	-	-	-
résultat financier	1,2	-	-	-	-	-	-
charges d'impôt	-	-	-	-	-	-	-

(en millions d'euros)	31/12/2009	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Reclassement	31/12/2010
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	26,6	0,5	(6,0)	(1,5)	0,1	(0,3)	19,4
Pertes sur contrats	2,2	0,9	(0,5)	(0,1)	-	-	2,5
Risques fiscaux	1,0	-	(1,0)	-	-	-	-
Risques - autres	54,4	14,8	(19,5)	(5,3)	5,8	(2,3)	47,9
Charges - autres	0,9	0,6	(0,2)	(0,2)	(0,1)	-	1,0
Total	85,1	16,8	(27,2)	(7,1)	5,8	(2,6)	70,8
dont : résultat opérationnel	16,8	(27,8)	(5,6)	-	-	-	-
résultat financier	-	-	-	-	-	-	-
charges d'impôt	-	(0,9)	-	-	-	-	-

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 29), 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 2011 ;
Icade a fait l'objet d'une vérification de comptabilité sur l'exercice 2010.

L'Administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs véniales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base de calcul à 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. Après avoir pris connaissance des observations de la société (le 11 février 2011), l'administration fiscale a minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros, en principal. La société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses deux cabinets conseils.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires. En conséquence, comme au 31 décembre 2010, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2011.

- ◆ les autres provisions pour risques couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'hommaux, ainsi que les contentieux.

Parmi celles-ci, figurent notamment les provisions couvrant des contentieux sur la promotion immobilière qui présentent un caractère individuellement significatif pour un montant de 8,1 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 12,2 millions de provisions existant au 31 décembre 2010.

23. Dettes financières

23.1. DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dette financière long terme et moyen terme (non courante)	2 575,2	2 598,4
Dette financière court terme (courante)	423,9	277,2
Dette financière brute	2 999,1	2 875,6
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	129,1	101,8
Dette financière brute après prise en compte des instruments dérivés	3 128,2	2 977,4
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)	(10,2)	(22,2)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(12,8)	(14,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(414,3)	(648,2)
Dette financière nette	2 690,9	2 292,2

23.2. DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 365,2	2 484,6
Locations-financement	116,3	110,6
Autres emprunts et dettes assimilées	93,7	0,7
Dettes rattachées à des participations	-	2,5
Dettes financières à long terme et moyen terme	2 575,2	2 598,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	309,8	187,9
Locations-financement	28,3	20,8
Autres emprunts et dettes assimilées	0,7	0,2
Dettes rattachées à des participations	13,4	15,8
Découverts bancaires ⁽¹⁾	71,7	52,5
Dettes financières à court terme	423,9	277,2
Total dette financière brute	2 999,1	2 875,6

(1) Intérêts courus non échus inclus.

L'évolution de la dette financière brute est essentiellement liée à celle des emprunts auprès des établissements de crédit et des découverts ; elle est principalement constituée par :

- ◆ des tirages de lignes revolving à hauteur de 210 millions d'euros ;
- ◆ des nouvelles dettes pour 185 millions d'euros (placement privé, crédit-baux et tirage de prêts) ;

- ◆ des amortissements naturels des dettes, pour un total de 292 millions d'euros ;
- ◆ une augmentation des découverts bancaires à hauteur de 19,2 millions d'euros.

23.3. DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2011	Part à plus d'un an et moins de cinq ans			Part à plus de cinq ans
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 675,0	309,8	1 786,7	578,5	
Locations-financement	144,6	28,3	46,6	69,7	
Autres emprunts et dettes assimilées	94,4	0,7	8,6	85,1	
Dettes rattachées à des participations	13,4	13,4	-	-	
Découverts bancaires ⁽¹⁾	71,7	71,7	-	-	
Total dettes financières	2 999,1	423,9	1 841,9	733,3	

(1) Intérêts courus non échus inclus.

(en millions d'euros)	31/12/2010	Part à plus d'un an et moins de cinq ans			Part à plus de cinq ans
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 672,4	187,9	1 835,1	649,5	
Locations-financement	131,4	20,8	59,3	51,3	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,9	0,2	0,3	0,4	
Dettes rattachées à des participations	18,3	15,8	2,5	-	
Découverts bancaires ⁽¹⁾	52,5	52,5	-	-	
Total dettes financières	2 875,6	277,2	1 897,2	701,2	

(1) Intérêts courus non échus inclus.

La durée de vie moyenne de la totalité de la dette est de 3,8 ans.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,8 ans et celle des couvertures associées s'établit à 3,4 ans. Sa maturité supérieure s'explique par la mise en place de couvertures plus longues, visant à sécuriser les flux futurs de trésorerie.

Covenants financiers

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 2011, les ratios sont respectés.

	Covenants	31/12/2011
LTV (loan to value)	Maximum	< 45 %
ICR (ratio de couverture des intérêts)	Minimum	> 2
Contrôle CDC	Minimum	50,1 %
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 3 milliards d'euros
Sûreté des actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier

Les autres financements contractés par le groupe Icade peuvent contenir dans certains cas une clause de remboursement anticipé en cas de franchissement à la baisse du seuil des 34 % ou des 50 % par la Caisse des Dépôts.

Au 31 décembre 2011, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 95,32 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 56,07 % des droits de vote d'Icade et détient 55,6 % de son capital.

23.4. DETTES FINANCIÈRES PAR TYPE DE TAUX

(en millions d'euros)	31/12/2011		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 675,0	234,4	2 440,6
Locations-financement	144,6	15,8	128,8
Autres emprunts et dettes assimilées	94,4	94,2	0,2
Dettes rattachées à des participations	13,4	10,7	2,7
Découverts bancaires ⁽¹⁾	71,7	-	71,7
Total dettes financières	2 999,1	355,1	2 644,0

(1) Intérêts courus non échus inclus.

(en millions d'euros)	31/12/2010		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 672,5	310,5	2 362,0
Locations-financement	131,4	14,5	116,9
Autres emprunts et dettes assimilées	0,9	0,9	-
Dettes rattachées à des participations	18,3	5,1	13,2
Découverts bancaires ⁽¹⁾	52,5	-	52,5
Total dettes financières	2 875,6	331,0	2 544,6

(1) Intérêts courus non échus inclus.

23.5. JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Endettement à taux variable	2 687,6	2 583,4
Endettement à taux fixe	382,6	341,8
Total juste valeur	3 070,2	2 925,2

23.6. ENGAGEMENTS DONNÉS EN GARANTIE D'EMPRUNTS

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
	Montant global des passifs nantis	Montant global des passifs nantis
Montant global des passifs garantis	379,1	463,8
Immobilisations corporelles		
Hypothèques et priviléges de prêteur de deniers	326,6	407,4
Immobilisations financières		
Nantissements de titres	52,5	56,4

24. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Avances clients	257,9	160,9
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Actionnaires - dividendes à payer	0,5	1,4
Opérations sur mandats ⁽¹⁾	217,4	210,0
Produits constatés d'avance	26,2	35,2
Dépôts de garantie reçus	-	-
Dettes sociales	51,4	52,3
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	68,5	73,3
Autres dettes	32,2	41,2
Participation des salariés	3,4	7,8
Total dettes diverses courantes	657,5	582,1
Total dettes diverses	657,5	582,1

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

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dettes	215,0	208,6
Trésorerie	2,4	1,4
Total opérations sur mandats	217,4	210,0

25. Autres passifs financiers et instruments dérivés

25.1. PRÉSENTATION DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS (HORS DÉRIVÉS)

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dépôts et cautionnements reçus	39,6	37,8
Autres	-	0,5
Autres passifs financiers non courants	39,6	38,3
Dépôts et cautionnements reçus	4,7	7,6
Autres	0,6	0,2
Autres passifs financiers courants	5,3	7,8

25.2. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : PRÉSENTATION AU BILAN

(en millions d'euros)		Note	31/12/2011	31/12/2010
Actifs :	non courants	12	-	16,2
	courants	17	25,3	22,6
Passifs :	non courants		(148,6)	(130,7)
	courants		(6,1)	(9,8)
Total instruments dérivés - Risque de taux			(129,4)	(101,7)
Actifs :	courants		-	-
Total instruments dérivés - Risque de cours			-	-
Total instruments dérivés			(129,4)	(101,7)

25.3. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011				
	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	3,91 %	1 676,2	50,3	1 204,5	421,4
Options de taux	3,24 %	544,0	316,9	227,1	-
Total instruments dérivés - risque de taux		2 220,2	367,2	1 431,6	421,4

Le Groupe détient également des *swaps forward* pour un montant notionnel de 255 millions d'euros à départ 2012 et maturité 2017.

(en millions d'euros)	31/12/2010				
	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	4,34 %	1 701,4	156,5	1 395,8	149,1
Options de taux	3,23 %	536,5	0,9	525,6	10,0
Total instruments dérivés - risque de taux		2 237,9	157,4	1 921,4	159,1

25.4. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2010	Variation de juste valeur en résultat	Impact des déqualifications et cessions	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2011
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1)+(2)+(3)+(4)
Swaps de taux - payeur fixe	(140,7)	1,6	24,0	(36,7)	(151,8)
- Part efficace		1,7			-
- Part inefficace		(0,1)			-
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(140,7)	1,6	24,0	(36,7)	(151,8)
Swaps de taux - payeur fixe	-	0,1	(3,0)	-	(2,9)
Options de taux	16,3	(1,8)	(14,5)	-	-
Total instruments non qualifiés de couverture	16,3	(1,7)	(17,5)	-	(2,9)
Total instruments - risque de taux - hors appels de marge	(124,4)	(0,1)	6,5	(36,7)	(154,7)
Instruments dérivés : appels de marge	22,6	2,7	-	-	25,3
Total instruments - risque de taux	(101,8)	2,6	6,5	(36,7)	(129,4)

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2009	Variation de juste valeur en résultat	Impact des déqualifications et cessions	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2010
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (1)+(2)+(3)+(4)
Swaps de taux - payeur fixe	(142,9)	2,8	-	(0,6)	(140,7)
- Part efficace		1,2			-
- Part inefficace		1,6			-
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(142,9)	2,8	-	(0,6)	(140,7)
Swaps de taux - payeur fixe	-	-	-	-	-
Options de taux	10,8	4,9	-	0,6	16,3
Total instruments non qualifiés de couverture	10,8	4,9	-	0,6	16,3
Total instruments - risque de taux - hors appels de marge	(132,1)	7,7	-	-	(124,4)
Instruments dérivés : appels de marge	25,8	(3,2)	-	-	22,6
Total instruments - risque de taux	(106,3)	4,5	-	-	(101,8)

26. 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.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 15) s'analysent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011				
	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et à moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Total
Intérêts sur emprunts	-	68,3	167,4	125,0	360,7
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	295,1	1 786,7	578,5	2 660,3
Locations financement	-	28,4	46,6	69,7	144,7
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,1	8,6	85,1	93,8
Dettes rattachées à des participations	-	11,0	-	-	11,0
Découverts bancaires	-	71,6	-	-	71,6
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	518,9	-	-	518,9
Instruments financiers dérivés	-	39,2	104,5	17,0	160,7
Total	-	1 032,6	2 113,8	875,3	4 021,7

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2010				
	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et à moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Total
Intérêts sur emprunts	-	52,0	145,7	114,3	312,0
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	0,1	-	-	0,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	175,1	1 835,1	649,5	2 659,7
Locations financement	-	20,8	59,3	51,3	131,4
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,2	0,3	0,4	0,9
Dettes rattachées à des participations	-	13,7	2,5	-	16,2
Découverts bancaires	-	51,0	-	-	51,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	518,0	-	-	518,0
Instruments financiers dérivés	-	55,2	158,3	26,4	239,9
Total	-	886,1	2 201,2	841,9	3 929,2

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des derniers taux au comptant connus.

26.2. RISQUE DE TAUX

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, le Groupe privilégie le recours à l'endettement à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Celui-ci représente, avant couverture, près de 88,3 % de sa dette au 31 décembre 2011 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi en 2011 sa 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 et cap vanille exclusivement sur l'exercice). Les dettes de maturités inférieures à un an n'ont pas été couvertes.

Ainsi, deux swaps de 50 millions d'euros ont été conclus pour couvrir deux dettes à moyen terme.

Par ailleurs, dans le cadre de la gestion de ses couvertures, Icade a restructuré une partie de la couverture de son crédit syndiqué 2014, en activant 200 millions d'euros de swaptions pour annuler un même montant de swaps et en débouclant 68,75 millions d'euros de swaps complémentaires. Une nouvelle relation de couverture a été mise en place avec la conclusion de nouveaux swaps pour un montant notionnel de 300 millions d'euros à maturité 2017.

Au total la majeure partie de la dette (87,3 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt, soit car directement souscrite à taux fixe, soit pour la partie à taux variable via des caps et des swaps. Les tirages court terme réalisés sur la dernière partie de 2011 n'ont pas été couverts, les marchés anticipant une baisse de l'Euribor.

Ces instruments de couverture du risque de taux sont contractés auprès d'établissements financiers de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie, et donc toute défaillance éventuelle d'une contrepartie.

Enfin, le Groupe privilégie la qualification en « *cash flow hedge* » selon les normes IFRS de ses instruments de couverture afin de minimiser l'impact dans le compte de résultat de leur variation de juste valeur. La quasi totalité des swaps est qualifiée en « *cash flow hedge* ».

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ◆ une variation instantanée à la hausse de 0,5 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 32,3 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 0,5 million d'euros sur le compte de résultat ;
- ◆ une variation instantanée à la baisse de 0,5 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 33,2 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact négatif de 0,4 million d'euros sur le compte de résultat.

26.3. LE RISQUE DE CHANGE

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

26.4. 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 197,7 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 206,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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.

26.5. 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

Sur l'exercice 2011, Icade a continué à financer son développement par dettes ; compte tenu de l'évolution des valeurs d'expertise le ratio « LTV » atteint 40,0 % au 31 décembre 2011 contre 37,4 % au 31 décembre 2010.

Il reste toutefois très inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette (50 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant).

Par ailleurs, ce chiffre reflète une position prudentielle puisqu'il intègre l'ensemble des dettes d'Icade (dettes liées aux activités de promotion, des services...) sans prendre en contrepartie l'ensemble de ces actifs ou de ces sociétés.

- ◆ Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (hors amortissements) ressort à 3,77 sur 2011 contre 14,27 sur 2010.

27. Juste valeur des instruments financiers

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011				Total	Total		
		Valeur comptable			Actifs à la juste valeur par le compte de résultat sur option				
		Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total					
Actifs financiers									
Titres disponibles à la vente courants et non courants	11	2,8	-	-	-	2,8	2,8		
Autres actifs financiers courants et non courants	12, 17, 25	-	22,6	25,5	48,1	48,1	48,1		
Créances clients	14	-	516,5	-	516,5	516,5	516,5		
Autres créances d'exploitation ⁽¹⁾	16	-	39,0	-	39,0	39,0	39,0		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	-	-	414,3	414,3	414,3	414,3		
Total des actifs financiers		2,8	578,1	439,8	1 020,7	1 020,7	1 020,7		

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

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011				Total	Total		
		Valeur comptable			Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction				
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total					
Passifs financiers									
Dette financière courante et non courante	23	2 999,1	-	-	-	2 999,1	3 070,2		
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	25	44,9	154,7	-	-	199,6	199,6		
Dettes fournisseurs		498,9	-	-	-	498,9	498,8		
Autres dettes d'exploitation ⁽²⁾	24	283,2	-	-	-	283,2	283,2		
Total des passifs financiers		3 826,1	154,7	-	3 980,8	4 051,8	4 051,8		

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

COMPTES CONSOLIDÉS – JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(en millions d'euros)	31/12/2010					
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat sur option	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	11	18,2	-	-	18,2	18,2
Autres actifs financiers courants et non courants	12, 17, 25	-	22,8	38,8	61,6	61,6
Créances clients	14	-	530,3	-	530,3	530,3
Autres créances d'exploitation ⁽¹⁾	16	-	88,0	-	88,0	88,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	-	-	648,2	648,2	648,2
Total des actifs financiers		18,2	641,1	687,0	1 346,3	1 346,3

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

(en millions d'euros)	31/12/2010					
	Notes	Valeur comptable			Juste valeur	
		Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dette financière courante et non courante	23	2 875,6	-	-	2 875,6	2 923,9
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	25	46,0	140,6	-	186,6	186,6
Dettes fournisseurs		520,1	-	-	520,1	520,1
Autres dettes d'exploitation ⁽²⁾	24	199,4	-	-	199,4	199,4
Total des passifs financiers		3 641,1	140,6	-	3 781,7	3 830,0

(2) 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 :

- 1) 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 ;
- 2) 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) ;
- 3) niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

(en millions d'euros)	Note	31/12/2011			
		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 31/12/2011 (juste valeur)
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	17	-	-	-	-
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	-
Instruments dérivés (actifs)	12, 17, 25	-	25,6	-	25,6
Actifs disponibles à la vente	11	-	-	2,7	2,7
Équivalents de trésorerie	18	258,7	-	-	258,7
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)	25	-	154,7	-	154,7

(en millions d'euros)	Note	31/12/2010			
		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 31/12/2010 (juste valeur)
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	17	-	-	-	-
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	-
Instruments dérivés (actifs)	12, 17, 25	-	38,8	-	38,8
Actifs disponibles à la vente	11	-	-	13,0	13,0
Équivalents de trésorerie	18	373,3	-	-	373,3
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)	25	-	140,5	-	140,5

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.

28. Résultat par action

	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en euros)			
Résultat net Part du Groupe		93 000 000	1 218 019 000
<i>Impact des instruments dilutifs :</i>		-	-
Résultat net Part du Groupe dilué		93 000 000	1 218 019 000
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		93 000 000	1 218 019 000
<i>Impact des instruments dilutifs</i>		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies dilué		93 000 000	1 218 019 000
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action			
Nombre moyen d'actions en circulation	(1)	51 655 339	50 924 793
Actions à remettre en remboursement des ORA		-	1 506
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		51 655 339	50 926 299
<i>Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)</i>		40 296	75 962
Nombre moyen d'actions en circulation dilué		51 695 635	51 002 261
Résultat par action (en euros)			
Résultat net Part du Groupe par action		1,80	23,92
Résultat net Part du Groupe par action dilué		1,80	23,88
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		1,80	23,92
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué		1,80	23,88
Note (1)			
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice :		51 802 133	49 293 131
Augmentation du nombre moyen d'actions lié au remboursement des ORA		735	4 660
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions		143 429	16 584
Augmentation de capital liée à l'acquisition de CLL		-	1 532 750
Augmentation de capital réservée à MSREF		-	508 043
Augmentation de capital consécutive à l'offre mixte initiée sur CLL		-	14 521
Augmentation de capital consécutive à la fusion absorption de CLL par Icade au 29 octobre 2010		-	1 291
Nombre moyen d'actions propres en circulation :		290 958	446 187
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul :		51 655 339	50 924 793

29. Engagements envers le personnel

29.1. VARIATION DU COÛT DES SERVICES RENDUS ET DE LA JUSTE VALEUR DES COUVERTURES

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010			
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	
Dette actuarielle à l'ouverture	(1)	13,0	-	13,0	17,3	-	17,3
Impact du changement de régime - coûts des services à amortir		-	-	-	(0,7)	-	(0,7)
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(2)	(0,5)	-	(0,5)	(0,2)	-	(0,2)
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	(a)	1,0	-	1,0	1,2	-	1,2
Coût financier de l'exercice	(a)	0,3	-	0,3	0,6	-	0,6
Coût des services passés comptabilisés	(a)	0,6	-	0,6	3,1	-	3,1
Coûts de la période	Σ(a)	1,9	-	1,9	4,9	-	4,9
Prestations versées	(3)	(1,9)	-	(1,9)	(1,2)	-	(1,2)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	1,1	-	1,1	(4,0)	-	(4,0)
Coût des services passés comptabilisés	(5)	(0,6)	-	(0,6)	(3,1)	-	(3,1)
Dette actuarielle à la clôture	(A)=(1)+(2)+ Σ(a)+(3)+(4)+(5)	13,0	-	13,0	13,0	-	13,0
Valeur des actifs de couverture		-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture	(6)	-	-	-	-	-	-
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(7)	-	-	-	-	-	-
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés		-	-	-	-	-	-
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif		-	-	-	-	-	-
Rendement des actifs	(b)	-	-	-	-	-	-
Cotisations	(b)	-	-	-	-	-	-
Prestations servies	(b)	-	-	-	-	-	-
Gains (Pertes) actuariels de l'exercice	(b)	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture	(B)=(6)+(7)+Σ(b)	-	-	-	-	-	-

29.2. MONTANTS COMPTABILISÉS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à la clôture	13,0	-	13,0	13,0	-	13,0
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Dette actuarielle nette à la clôture	13,0	-	13,0	13,0	-	13,0
Coûts des services rendus non comptabilisés restant à étaler	4,6	-	4,6	5,1	-	5,1
Passif comptabilisé au bilan	17,6	-	17,6	18,1	-	18,1
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	1,0	-	1,0	1,2	-	1,2
Coût financier de l'exercice	0,3	-	0,3	0,6	-	0,6
Rendement des actifs	0,1	-	0,1	-	-	-
Pertes (Gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	1,1	-	1,1	(4,0)	-	(4,0)
Coût des services passés comptabilisés	(0,6)	-	(0,6)	(3,1)	-	(3,1)
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Produits et charges reconnus en compte de résultat	1,9	-	1,9	(5,3)	-	(5,3)

29.3. VARIATIONS DU PASSIF NET COMPTABILISÉ AU BILAN

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	18,1	-	18,1	24,9	-	24,9
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(0,5)	-	(0,5)	(0,2)	-	(0,2)
Produits et charges reconnus en compte de résultat	1,9	-	1,9	(5,3)	-	(5,3)
Prestations versées	(1,9)	-	(1,9)	(1,3)	-	(1,3)
Cotisations versées	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	17,6	-	17,6	18,1	-	18,1

Le coût des services rendus non comptabilisés restant à étaler sur les six prochaines années, lié au changement de régime, s'élève à 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2011 contre 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 3,05 % au 31 décembre 2011 et 2,85 % au 31 décembre 2010 ;
- ◆ tables de mortalité hommes / femmes : TH 07-09 et TF 07-09 au 31/12/2011 et TH 06-08 et TF 06-08 au 31/12/2010 ;
- ◆ 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.

Au 31 décembre 2010, compte tenu des hypothèses de départ retenues, notamment un départ à la retraite à 62 ans pour les employés et ETAM et à 64 ans pour les cadres, l'impact de l'application de la Réforme des retraites est nul au niveau des comptes du Groupe. En effet, ces hypothèses anticipent le texte de Loi de la Réforme qui prévoit un départ à la retraite au plus tôt à l'âge de 62 ans.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégories professionnelles 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.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Médailles et jubilés	1,1	1,3
Avantages long terme	1,1	1,3

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 33) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,3	1,0
Total non comptabilisé	1,3	1,0

30. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Foncière	81	121	72	152	153	273
Promotion	597	562	361	325	958	887
Services	281	282	276	233	557	515
Autres	159	160	32	28	191	188
Total des effectifs	1 118	1 125	741	738	1 859	1 863

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

Dans le cadre de la délégation reçue par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009, le conseil d'administration a arrêté le 16 février 2011 les termes d'un nouveau Plan d'options de souscription d'actions destiné aux dirigeants ainsi qu'un Plan d'actions gratuites attribué à l'ensemble des salariés du Groupe dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

31.1. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'Actions

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- ◆ les Plans d'options de souscription d'actions accordés par Icade ;
- ◆ le Plan d'options de souscription d'actions attribué par Compagnie la Lucette transformé en Plan d'options de souscription d'actions Icade, dans le cadre de la fusion

subrogeant Icade aux droits et obligations de Compagnie la Lucette.

31.1.1. Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions Icade

Le Plan de souscription d'actions « 1-2011 » comporte :

- ◆ 35 % d'options de souscription d'actions non conditionnées ;
- ◆ 65 % d'options de souscription d'actions conditionnées :
 - à la réalisation d'une condition de performance de marché à hauteur de 50 %,
 - à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché à hauteur de 50 %.

Les options ont une durée de vie de 8 ans et peuvent être exercées à tout moment entre la cinquième et la huitième année.

Les caractéristiques des autres Plans de souscription d’actions en cours au 31 décembre 2011 et les mouvements intervenus au cours de l’exercice 2011 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008		Plan 2011		Prix moyen d’exercice par action (en €)
	« 1-2006 » (a)	« 2-2006 » (b)	« 1-2007 » (a)	« 2-2007 » (b)	« 1-2008 » (a)	« 1.2-2008 » (a)	« 1-2011 » (a)	Total des plans	
Date d’attribution	29/06/2006	29/06/2006	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	14/12/2006	-	-	-	-	-	-		
Durée d’acquisition	3,8 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d’options octroyées	430 240	816 650	456 000	188 000	54 500	145 000	147 500	2 237 890	
Prix d’exercice (en €)⁽¹⁾	31,72	31,72	47,31	47,31	103,01	66,61	80,86		
Nombre d’options au 1^{er} janvier 2011	218 164	461 484	376 710	142 614	55 045	140 000		- 1 394 017	76,93
Nombre d’options attribuées sur la période ⁽²⁾	-	-	-	1 528	-	-	147 500	149 028	80,93
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d’options exercées pendant la période	194 880	182 392	-	-	-	-	-	377 272	63,57
Nombre d’options annulées pendant la période	-	2 040	32 676	1 528	-	1 500	1 000	38 744	90,37
Nombre d’options en circulation au 31 décembre 2011	23 284	277 052	344 034	142 614	55 045	138 500	146 500	1 127 029	80,83
Dont attribuées aux parties liées	-	-	43 318	-	55 045	76 000	85 000	219 095	
Dont exécutables à la fin de la période	23 284	277 052	344 034	142 614	-	-	-	-	
Réalisation des conditions de performance									
- conditions de performance liées au marché	acquis : 22,5 %	NA	acquis : 22,5 %	NA	15,0 %	0,0 %	0,0 %		
- conditions de performance non liées au marché	acquis : 30,0 %	NA	acquis : 30,0 %	NA	22,5 %	NA	0,0 %		
Parité⁽¹⁾	1 option = 0,5 action				1 option = 1 action				
Nombre d’actions potentielles	11 642	138 526	172 017	71 307	55 045	138 500	146 500	733 537	
Prix d’exercice par action (en €)	63,44	63,44	94,62	94,62	103,01	66,61	80,86		80,83
Cours moyen de l’action à date d’exercice des options (en €)									74,41

(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 2006 et 2007 par prélevement sur les réserves (conseils d’administration du 31 août 2007 et du 16 avril 2008).

(2) Décision du conseil d’administration du 16 février 2011.

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

Plans 1-2006, 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 1-2008 : la condition de performance est fonction de l’évolution du cours Icade par rapport à l’évolution de l’indice EIF.

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 EIF.

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

31.1.2. Méthodologie de valorisation : juste valeur des Plans d’options de souscription d’actions

	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008		Plan 2011
	« 1- 2006 » Plan 1	« 2- 2006 » Plan 2	« 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	8,57 €	8,70 €	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	95,69 %	95,06 %	88,05 %
Taux d’intérêt sans risque	3,93 %	3,93 %	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20 %	20 %	20 %	20 %	40 %	32 %	33 %
Taux Dividendes Attendus	1,32 %	1,32 %	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous jacent	33,45 €	33,45 €	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d’exercice	31,72 €	31,72 €	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial

Les options de souscription d’actions émises à l’origine par Compagnie la Lucette sont valorisées selon la méthode de *Black and Scholes*.

31.1.3. Mouvements constatés sur les Plans d’options de souscription d’actions

Au 31 décembre 2011, 786 984 options de souscription d’actions, représentatives de 393 492 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2006 », « 2-2006 », « 1-2007 » et « 2-2007 » qui sont arrivés à échéance.

Au 31 décembre 2011, 6 936 options de souscription d’actions relatives au Plan 2006 autorisé par Compagnie la Lucette sont exerçables à un prix d’exercice ajusté de 226,36 euros. Ce plan ne prévoit aucune condition de performance et a une durée de vie de 6 ans à compter du 21 août 2006. Aucune option n’a été levée ni annulée au cours de l’exercice.

31.2. PLANS D’ACTIONS GRATUITES

Les Plans d’actions gratuites en cours au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- ◆ le Plan d’actions gratuites accordé par Icade sur l’exercice 2011 ;
- ◆ le Plan d’actions gratuites attribué par Compagnie la Lucette transformé en Plan d’options de souscription d’actions Icade, dans le cadre de la fusion subrogeant Icade aux droits et obligations de Compagnie la Lucette.

31.2.1. Descriptif des Plans d’actions gratuites Icade

Le Plan d’attribution d’actions gratuites 2011 prévoit l’attribution de 10 actions gratuites par salarié.

Les attributions d’actions gratuites ne sont définitives qu’au terme de la période d’acquisition de deux ans courant à compter de la date de décision d’attribution. Au terme de cette période d’acquisition, les actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires qui doivent les conserver pendant deux ans, dite période d’obligation de conservation.

Les caractéristiques des Plans d’attribution d’actions gratuites en cours au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des Plans à l’origine				Nombre d’actions ajustées au 1 ^{er} janvier 2010				Nombre d’actions au 1 ^{er} janvier 2011				Mouvements sur la période		Nombre d’actions au 31 décembre 2011					
	Date d’attribution	Durée d’acquisition	Plans	Durée de vie attribuées à l’origine	Nombre d’actions attribuées		dont		Nombre d’actions attribuées		dont		Nombre d’actions soumises à conditions ⁽³⁾		Actions en circulation		Nombre d’actions d’actions acquises attribuées		Nombre d’actions soumises à conditions ⁽³⁾	
					Parité d’actions d’ajustement ⁽³⁾	acquises	nombre	nombre	Parité d’actions d’échange ⁽²⁾	acquises	nombre	nombre	dont	actions en circulation	annulées	acquises	nombre	dont		
	19/01/2009	2 ans	4 ans	78 876	1,53	-	113 011	5/39	-	14 489	6 139	-	-	-	14 489	-	-	-		
	01/07/2009	2 ans	4 ans	37 500	1,13	-	42 219	5/39	-	5 412	5 412	-	-	-	5 412	-	-	5 412		
2009 ⁽¹⁾	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	1 760	-	15 890	-	-		
Total						-	207 581		-	26 614	11 551	10	1 760	26 614	15 890	5 412				

(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 5 actions Icade.

(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).

31.2.2. Mouvements constatés sur les Plans d’actions gratuites

Les actions gratuites attribuées par CLL acquises sur l’exercice 2011 représentent 26 614 actions Icade.

31.3. 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 au titre de l’exercice 2011 contre une charge de 3,8 millions d’euros sur l’exercice 2010. Cette charge inclut respectivement 1,1 million d’euros au titre des parties liées sur l’exercice 2011 contre 1,5 million d’euros sur l’exercice 2010.

Compte tenu du prix d’exercice des options, le Plan d’options de souscription d’actions émis par Compagnie la Lucette à l’origine n’induit aucune charge de personnel sur l’exercice.

32. Engagements hors bilan

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Engagements reçus		
Avals et cautions, garanties reçus	953,9	664,7
Lignes de crédits non utilisées	436,9	583,2
Nantissement de titres	-	-
Garanties de passifs	5,0	24,8
Autres engagements reçus	3,9	35,1
Total engagements actif	1 399,7	1 307,8
Engagements donnés		
Nantissements de titres	-	-
Avals et cautions, garanties donnés	653,6	451,4
Engagements sur réservations immobilières	342,1	248,0
Garanties de passifs accordées	43,5	35,5
Engagements d'acquisition d'immobilisations	-	-
Autres engagements donnés	214,0	354,6
Total engagements passif	1 253,2	1 089,5

Les autres engagements donnés sont principalement composés de travaux à réaliser.

Les engagements hors bilan liés au financement sont décrits dans les notes 23 et 26 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 2011 à 183,7 millions d'euros contre 308,1 millions d'euros au 31 décembre 2010.

ENGAGEMENTS HORS BILAN PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2011	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	1 399,7	474,9	479,5	445,3
Engagements donnés	1 253,2	846,9	333,9	72,4

(en millions d'euros)	31/12/2010	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	1 307,8	629,1	356,1	322,6
Engagements donnés	1 089,5	398,4	640,9	50,2

33. Parties liées

33.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ⁽¹⁾	6,7	5,3
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽¹⁾	-	2,0
Avantages à long terme ⁽¹⁾	-	-
Paiements fondés sur des actions	1,2	1,7
Avantages comptabilisés	7,9	9,0
Indemnité de rupture de contrat de travail	3,7	3,0
Total non comptabilisé	3,7	3,0
Total	11,6	12,0

(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 souscription d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 31.

33.2. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	-	-	0,1	-	0,1
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Dettes associées	2,9	421,2	424,1	2,8	437,8	440,6
Garanties données	-	-	-	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-

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

Les principales opérations concernent :

- des emprunts de sociétés affiliées à la Caisse des Dépôts générant des charges d'intérêts respectivement de 11,1 millions d'euros et de 11,4 millions d'euros sur les exercices 2011 et 2010 ;
- des cessions d'immeubles de placement pour un prix de 156,9 millions d'euros sur l'exercice 2010.

34. Événements postérieurs à la clôture

Des institutionnels de premier plan ont donné leur engagement ferme d'investir 250 millions d'euros dans Icade Santé au cours du premier trimestre 2012 via une augmentation de capital réservée. Cette première augmentation de capital sera réalisée sur la base de l'ANR d'Icade Santé et ramènera la participation d'Icade dans Icade Santé à environ 70 %.

Icade conservera le contrôle de sa filiale. Pour Icade, cette opération permettra de financer les acquisitions d'actifs et de portefeuilles à venir.

35. Participations dans les coentreprises

(en millions d'euros)	31/12/2011				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	184,2	35,8	2,9	212,8	4,3
Sociétés de promotion immobilière	-	155,1	11,2	152,0	(10,0)
Autres sociétés	-	-	-	-	-

(en millions d'euros)	31/12/2010				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	219,8	42,1	1,4	248,2	12,3
Sociétés de promotion immobilière	(1,5)	154,7	35,0	115,2	3,0
Autres sociétés	-	-	-	-	-

(en millions d'euros)	31/12/2011		31/12/2010	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Sociétés foncières	24,1	(26,5)	20,0	(16,6)
Sociétés de promotion immobilière	44,7	(45,4)	79,9	(70,7)
Autres sociétés	-	-	-	-

35.1. ENGAGEMENTS DANS LE CAPITAL DES COENTREPRISES

(en millions d'euros)	31/12/2011			31/12/2010		
	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	44,80 %	293,1	131,3	43,49 %	234,0	101,8
Sociétés de promotion immobilière	30,63 %	7,8	2,4	30,63 %	7,8	2,4
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

35.2. PASSIFS ÉVENTUELS DES COENTREPRISES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011			31/12/2010		
	Passifs éventuels encourus par Icade au titre de sa participation dans les coentreprises	Quote-part de responsabilité d'Icade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'Icade sur les passifs des autres coentreprises	Passifs éventuels encourus par Icade au titre de sa participation dans les coentreprises	Quote-part de responsabilité d'Icade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'Icade sur les passifs des autres coentreprises
Sociétés foncières	-	-	232,4	-	-	269,2
Sociétés de promotion immobilière	-	-	237,8	-	-	224,3
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

36. Titres mis en équivalence

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2011		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2010	3,8	-	3,8
Part dans le résultat de l'exercice	1,0	-	1,0
Dividendes versés	(3,5)	-	(3,5)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2011	1,3	-	1,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2010		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2009	6,1	-	6,1
Part dans le résultat de l'exercice	3,0	-	3,0
Dividendes versés	(5,3)	-	(5,3)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2010	3,8	-	3,8

37. Pérимètre de consolidation

Exercice			2011		2010
Dénomination sociale	Forme juridique	% détention directe	% intérêt 2011	Méthode de consolidation	% intérêt 2010
ICADE	SA	100	100	IG	100
ICADE FINANCES (ex Icade 2)	SAS	100	100	IG	100
FONCIÈRE					
<i>Logement</i>					
ICADE COMMERCES	SAS	100	100	IG	100
<i>SCI locatives</i>					
BAS LONGCHAMPS	SCI	100	100	IG	100
PAYS DE LOIRE	SCI	100	100	IG	100
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	SCI	-	Fusion	IG	100
SARCELLES	SCI	100	100	IG	100
SELOGE	SCI	-	Fusion	IG	100
VENISSIEUX GDES TERRES DES VIGNES	SCI	-	Fusion	IG	100
SARVILEP	SAS	99,99	99,99	IG	99,99
<i>Parcs Tertiaires</i>					
68 VICTOR HUGO	SCI	100	100	IG	100
BASSIN NORD	SCI	50	50	IP	50
BATI GAUTIER	SCI	100	100	IG	100
CFI	SAS	100	100	IG	100
PARC DU MILLENAIRE	SCI	100	100	IG	100
PDM 1	SCI	100	100	IG	100
PDM 2	SCI	100	100	IG	100
PDM 3	SCI	100	100	IG	100
SEVERINE	SCI	60	60	IG	60
ICADE CBI	SNC	100	100	IG	100
<i>Bureaux - France</i>					
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	IP	33,33
31-33 RUE DE MOGADOR	SCI	-	Liquidation	IG	100
69 BLD HAUSSMANN	SCI	100	100	IG	100
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100	100	IG	100
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100	100	IG	100
MORIZET	SCI	100	100	IG	100
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100	100	IG	100
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100	100	IG	100
SAS ODYSSEUM	SAS	50	50	IP	50
ICADE TOUR DESCARTES	SAS	100	100	IG	100
LE TOLBIAC	SCI	100	100	IG	100
ICADE BRICOLAGE	SAS	100	100	IG	100
ICADE BRICOLAGE CBI	SNC	100	100	IG	100
HC INVESTISSEMENT	SCI	-	Fusion	IG	100
SCI ZEUGMA	SCI	100	100	IG	100
SCI MARIGNANE LA PALUN	SCI	100	100	IG	100

COMPTES CONSOLIDÉS – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Exercice	2011				2010
	Dénomination sociale	Forme juridique	% détention directe	% intérêt 2011	
<i>Filiales de Compagnie la Lucette</i>					
CHAMBOLLE	SCI	100	100	IG	100
IRANCY	SARL	-	Fusion	IG	100
MOREY	SCI	100	100	IG	100
GARONNE	SARL	-	Fusion	IG	100
MONDOTTE	SCI	100	100	IG	100
DIDEROT	SARL	-	Fusion	IG	100
MISTRAL	SNC	100	100	IG	100
BRETON	SARL	-	Cession	IG	100
LOIRE	SCI	100	100	IG	100
LA LUCETTE MANAGEMENT	SAS	-	Fusion	IG	100
MILU INVESTISSEMENTS	SAS	100	100	IG	100
LIBOURNE	SARL	-	Fusion	IG	100
LANDES	SARL	-	Fusion	IG	100
SCI 21 (TRANSALLIANCE)	SCI	100	100	IG	100
ST OUEN ÉVRY	SCI	-	Fusion	IG	100
SCI 3 FONTANOT	SCI	-	Fusion	IG	100
NANTERRE ÉTOILE PARK	SCI	100	100	IG	100
SCI GASCOGNE	SCI	100	100	IG	100
ÉVRY MOZART	SCI	100	100	IG	100
ÉVRY EUROPÉEN	SCI	100	100	IG	100
<i>Bureaux – Allemagne</i>					
ICADE REIT	BV	100	100	IG	100
ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM AHRENSDORF GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 8 GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 3 GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM HOHENZOLLERNDAMM GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 1) GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 3) GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM KOCHSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM RHINSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
ICADE REIM TURLENSTRASSE GMBH	GMBH	100	100	IG	100
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GMBH	GMBH	100	100	IG	100
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG	KG	100	100	IG	100

Exercice		2011			2010
Dénomination sociale	Forme juridique	% détention directe	% intérêt 2011	Méthode de consolidation	% intérêt 2010
Équipements publics et Santé					
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100	100	IG	100
LES TOVETS	SCI	100	100	IG	100
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100	100	IG	100
ICADE SANTE (ex SAS BRAU-TAPIE)	SAS	100	100	IG	100
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100	100	IG	100
SCI SOCRATE	SCI	-	Fusion	IG	100
PROMOTION					
GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT					
Répartition par mode de consolidation					
IPL (2011 : 133 sociétés) / (2010 : 125 sociétés)				IG	
IPL (2011 : 79 sociétés) / (2010 : 72 sociétés)				IP	
IPL (2011 : 19 sociétés) / (2010 : 19 sociétés)				MEE	
ICADE PROMOTION					
AMÉNAGEMENT CROIX DE BERNY	SARL	62,7	62,7	IG	62,7
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50	50	IP	50
NERUDA FONTANOTS	SCI	100	100	IG	100
ODYSSEUM 2	SCI	77	77	IG	77
PARIS BERTHELOT	SCI	50	50	IP	50
PB 31 PROMOTION	SNC	50	50	IP	50
PORTES DE CLICHY	SCI	50	50	IP	50
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS	50	50	IP	50
VILLEJUIF GUIPONS	SCI	100	100	IG	100
SCCV SAINT-DENIS LANDY 3	SCCV	50	50	IP	50
CLAUDE BERNARD LOTT	SAS	50	50	IP	50
CAP EST LOISIR	SCI	50	50	IP	50
SNC GERLAND 1	SNC	50	50	IP	50
SNC GERLAND 2	SNC	50	50	IP	50
SNC ROBINI	SNC	50	50	IP	50
ICADE PROMOTION	SASU	100	100	IG	100
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100	100	IG	100
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100	100	IG	100
ICADLEO	SNC	66,67	66,67	IG	66,67
LES BUREAUX DE L'ILE DE NANTES	SNC	100	100	IG	100
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50	50	IP	50
SNC SAMICADE	SNC	50	50	IP	50
SCI HELENA PARC	SCI	-	Liquidation	IG	51
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60	60	IG	60
ICAPROM	SNC	45	45	IP	45
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,5	72,5	IG	72,5
ARKADEA	SAS	50	50	IP	50
RETAIL PARK DES VIGNOBLES	SCI	-	Cession	IG	100
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40	40	IP	40

COMPTE CONSOLIDÉS – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Exercice	2011				2010
	Dénomination sociale	Forme juridique	% détention directe	% intérêt 2011	
PARIS NORD EST	SAS	30	30	IP	30
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100	100	IG	100
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100	100	IG	100
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35	35	IP	35
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50	50	IP	50
PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	99,99	99,99	IG	99,99
MACDONALD COMMERCES	SCI	99,99	99,99	IG	99,99
15 AV DU CENTRE	SCI	50	50	IP	-
CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25	25	MEE	-
CORNE OUEST PROMOTION	SAS	25	25	MEE	-
ICADE ARCOBA					
ICADE ARCOBA	SAS	100	100	IG	100
ICADE GESTEC RS	SAS	100	100	IG	100
ICADE SETHRI SETAE					
ICADE SETHRI - SETAE	SAS	100	100	IG	100
SERVICES					
ICADE PFM					
ICADE SERVICES	SAS	100	100	IG	100
I PORTA	SAS	100	100	IG	100
ICADE PROPERTY MANAGEMENT (Ex IGT)	SASU	100	100	IG	100
ICADE SURETIS	SAS	100	100	IG	100
ICADE ADMINISTRATION DE BIENS					
ICADE RÉSIDENCES SERVICES	SASU	100	100	IG	100
EURO CAMPUS	SARL	60	60	IG	60
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100	100	IG	100
ICADE CONSEIL					
ICADE CONSEIL	SAS	100	100	IG	100
ICADE EXPERTISE	SAS	100	100	IG	100
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100	100	IG	-
SERVICES - ESPAGNE					
IMMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA	100	100	IG	100
FINCAS ANZIZU	SARL	-	Cession	IG	95
RESA	SA	-	Cession	IG	67

38. Honoraire des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés au compte de résultat au 31 décembre 2011 sont uniquement constitués d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes pour 2,6 millions d'euros.

39. Liste des normes et interprétations non appliquées

Néant

- ◆ Normes publiées par l'IASB, mais non encore approuvées par l'Union Européenne :
 - Les normes IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » publiées par l'IASB le 12 mai 2011, avec une proposition d'application au 1^{er} janvier 2013, ne sont pas encore approuvées par l'Union Européenne.

L'analyse de l'impact de ces normes, notamment de la norme IFRS 11 sur la présentation des états financiers consolidés du Groupe, est en cours.

- La norme IAS 19 « avantages du personnel » publiée par l'IASB le 16 juin 2011, avec une proposition d'application au 1^{er} janvier 2013, n'est pas encore approuvée par l'Union Européenne.

L'application de cette norme aura comme principales conséquences d'une part, la comptabilisation des écarts actuariels, en autres éléments du résultat global, et d'autre part, l'imputation sur les capitaux propres d'ouverture, du solde du coût des services passés restant à étaler au 1^{er} janvier 2013.

- L'amendement de la norme IAS 1 « présentation des autres éléments du résultat global » publiée par l'IASB le 16 juin 2011, avec une proposition d'application au 1^{er} janvier 2013, n'est pas encore approuvée par l'Union Européenne. Cet amendement devrait avoir un impact limité sur la présentation des autres éléments du résultat global du Groupe.

Chapitre 4

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés.....** 138

Chapitre 4

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

4

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 2011, 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 22 de l'annexe concernant 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 relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs ;
- ◆ la note 1.17 de l'annexe expose 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 ;

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, 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.

- ◆ la note 1.2 de l'annexe expose les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement de ses comptes consolidés. Cette note est complétée par la présentation :
 - de l'évolution des pertes de valeurs constatées dans les métiers de la Promotion et sur les immeubles de placement dans la note 3 de l'annexe ;
 - des principales modalités de valorisation retenues pour la présentation des justes valeurs des immeubles de placement dans la note 10 de l'annexe ;
 - des principales provisions dans la note 22 de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction générale pour fonder l'ensemble des estimations visées ci-dessus, à revoir les calculs effectués par le Groupe et à vérifier les informations fournies dans ces notes.

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 Paris La Défense, le 17 février 2012

Les commissaires aux comptes

Mazars

Denis Grison

Jérôme de Pastors

KPMG Audit

Département de KPMG SA

Isabelle Goalec

Chapitre 5

Comptes annuels

1. États financiers	142
1.1. Bilan	142
1.2. Compte de résultat	144
2. Principaux événements de l'exercice	146
2.1. Rapprochement entre ICADE et SILIC ...	146
2.2. Cessions des titres de la société Foncière SARL Breton et de divers actifs immobiliers.....	146
2.3. Augmentations de capital	146
3. Principes et méthodes comptables.....	147
3.1. Textes appliqués	147
3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations.....	147
3.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation.....	147
3.4. Immobilisations incorporelles	147
3.5. Immobilisations corporelles.....	147
3.6. Subventions d'investissement.....	148
3.7. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels	148
3.8. Contrats de location et de crédit-bail ...	149
3.9. Coûts d'emprunt.....	149
3.10. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	149
3.11. Stocks	150
3.12. Créances clients	150
3.13. Valeurs mobilières de placement	150
3.14. Actions propres ICADE.....	150
3.15. Provisions	150
3.16. Avantages au personnel	150
3.17. Dettes financières et couverture de taux	151
3.18. Instruments financiers hybrides.....	151
3.19. Impôt	151
4. Notes sur le bilan	152
4.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	152
4.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	153
4.3. Immobilisations financières.....	153
4.4. État des échéances des créances.....	155
4.5. Valeurs disponibles	156
4.6. Capital.....	156
4.7. Capitaux propres	157
4.8. Autres fonds propres à l'ouverture de l'exercice.....	158
4.9. Provisions pour risques et charges.....	159
4.10. Engagements envers le personnel.....	160
4.11. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites ...	162
4.12. Dettes financières.....	166
4.13. État des échéances des dettes	167
4.14. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance.....	167
4.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations.....	168
5. Tableau des flux de trésorerie	169
6. Notes sur le compte de résultat	171
6.1. Résultat d'exploitation	171
6.2. Résultat financier	172
6.3. Résultat exceptionnel	172
6.4. Impôt sur les résultats	172
7. Engagements hors bilan	173
8. Autres informations.....	174
8.1. Événements postérieurs à la clôture ...	174
8.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts	174
8.3. Consolidation	174
8.4. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	174
8.5. Effectifs	174
8.6. Tableau des filiales et participations...	175

1. États financiers

1.1. BILAN

Actif (en milliers d'euros)	Valeur Brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2010
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et développement			-	-
Concessions, brevets et droits similaires	18 541	17 411	1 130	3 319
Fonds commercial	8 933	760	8 173	11 661
Autres immobilisations incorporelles	257	-	257	808
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	27 731	18 171	9 560	15 788
Immobilisations corporelles				
Terrains	801 820	111 392	690 428	715 464
Constructions	1 170 148	334 990	835 158	887 516
Autres immobilisations corporelles	9 770	6 147	3 623	3 526
Immobilisations en cours	60 659	-	60 659	36 809
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	7	-	7	-
Total immobilisations corporelles	2 042 404	452 529	1 589 875	1 643 315
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 239 168	193 820	2 045 348	1 805 446
Créances rattachées à des participations	618 857	-	618 857	661 520
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	415	-	415	421
Autres immobilisations financières	22 597	8 759	13 838	18 981
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations financières	2 881 037	202 579	2 678 458	2 486 368
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	4 951 172	673 279	4 277 893	4 145 471
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 993	134	1 859	2 098
Avances et acomptes versés sur commandes	1 271	-	1 271	2 928
Créances				
Clients et comptes rattachés	32 083	3 313	28 770	64 976
Autres créances	51 120	22 665	28 455	68 333
Groupe et associés	1 428 451	-	1 428 451	1 152 628
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	94 664	1 855	92 809	244 391
Instruments de trésorerie	26 332	-	26 332	25 305
Disponibilités	20 064	-	20 064	147 838
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	1 550	-	1 550	1 054
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	1 657 528	27 967	1 629 561	1 709 551
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	3 111	-	3 111	2 916
TOTAL DE L'ACTIF (I à IV)	6 611 811	701 246	5 910 565	5 857 938

Passif (en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES		
Capital	79 251	78 961
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	1 303 350	1 374 590
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	7 897	7 515
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	1 333 490	285 344
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		205 108
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	92 176	1 219 149
TOTAL	3 001 893	3 151 288
Subventions d'investissement	505	530
Provisions réglementées	4	6
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	3 002 402	3 151 824
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	126 124
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	126 124	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	8 192	22 670
Provisions pour charges	5 714	6 353
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	13 906	29 023
DETTES		
Dettes financières		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 249 185	2 105 731
Emprunts et dettes financières divers	120 892	29 919
Groupe et associés	415 167	238 260
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 755	28 490
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 423	26 128
Dettes fiscales et sociales	19 525	31 002
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	21 754	28 931
Autres dettes	5 947	18 273
Divers		
Instruments de trésorerie	4 974	7 228
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	36 635	37 005
TOTAL DETTES (IV)	2 894 257	2 550 967
TOTAL DU PASSIF (I à IV)	5 910 565	5 857 938

1.2. COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	182 224	254 998
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	1	115
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	17 708	33 739
Autres produits d'exploitation	58 149	92 531
Total des produits d'exploitation	258 082	381 383
Charges d'exploitation		
Achats et variations de stocks	18 343	41 479
Services extérieurs	58 834	104 082
Impôts, taxes et versements assimilés	20 245	29 737
Salaires et traitements	25 292	37 709
Charges sociales	10 781	15 856
Dotations aux amortissements et dépréciations	73 796	92 532
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 870	4 307
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 011	2 729
Autres charges	5 015	12 179
Total des charges d'exploitation	216 187	340 610
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	41 895	40 773
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supportée	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	112 498	97 570
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	1
Autres intérêts et produits assimilés	1 916	4 000
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	83 103	147 140
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3 402	5 708
Total des produits financiers	200 919	254 419
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	19 765	129 789
Intérêts et charges assimilées	118 802	182 284
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 291	1 313
Total des charges financières	140 858	313 386
RÉSULTAT FINANCIER	60 061	(58 967)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	101 956	(18 194)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 640	117
Produits exceptionnels sur opérations en capital	77 884	1 756 119
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	768	5 165
Total des produits exceptionnels	80 292	1 761 401
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	46	167
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	89 480	512 332
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	-	2 446
Total des charges exceptionnelles	89 526	514 945
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(9 234)	1 246 456
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	6 476
Impôts sur les bénéfices	546	2 637
TOTAL DES PRODUITS	539 293	2 397 203
TOTAL DES CHARGES	447 113	1 178 054
RÉSULTAT NET	92 176	1 219 149

Annexe aux états financiers

2. Principaux événements de l’exercice

2.1. RAPPROCHEMENT ENTRE ICADE ET SILIC

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 détient 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.

Le 6 février 2012, la Caisse des Dépôts et Groupama ont signé un pacte d'associés régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Le résumé des clauses entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L.233-11 du Code de commerce a été notifié à la Société et a fait l'objet d'un avis diffusé par l'AMF sur son site internet.

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 détient 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 est, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Conformément à la réglementation applicable, Icade déposera dans le courant du mois de mars 2012 une offre publique d'échange sur le solde des actions Silic ainsi qu'une offre publique d'achat sur les ORNANEs émises par Silic. HoldCo SIIC s'est engagée à apporter à l'offre publique d'échange la totalité de sa participation dans Silic. A l'issue de l'opération, Icade contrôlera Silic.

La parité proposée dans le cadre de l'offre publique d'échange sera identique à celle retenue pour l'apport à HoldCo SIIC par Groupama de sa participation dans Silic, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des sociétés.

Pendant toute la durée et à l'issue de l'opération, Icade demeurera contrôlée par la Caisse des Dépôts.

Le rapprochement entre les groupes Icade et Silic donnera naissance à la première foncière de parcs tertiaires et de bureaux en France avec un patrimoine estimé à plus de 9 milliards d'euros.

2.2. CESSIONS DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE SARL BRETON ET DE DIVERS ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2011, Icade a cédé les titres de la société SARL Breton pour un montant de 170 milliers d'euros et divers actifs immobiliers à usage de bureaux pour un montant de 36 595 milliers d'euros. Par ailleurs, Icade a poursuivi son programme de cession de logements à l'unité générant un produit de cession de 24 824 milliers d'euros et une plus-value nette de 14 298 milliers d'euros.

2.3. 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 huit sociétés pour un montant global de 265 780 milliers d'euros.

3. Principes et méthodes comptables

3.1. TEXTES APPLIQUÉS

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2011 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres règlements du Comité de la Réglementation Comptable. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2012. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2010 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'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué en note 3.7, les immobilisations financières comme indiqué en note 3.10 et l'évaluation des provisions et des avantages au personnel comme indiqué en notes 3.15 et 3.16.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révise 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 :

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.

Revenus locatifs

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

Prestations de services

Le chiffre d'affaires des prestations de services centraux, de gestion administrative et financière des filiales et Associations Syndicales 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.

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 (cf. note 3.7).

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 ;

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

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 (cf. note 3.7).

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.

- ◆ 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 (cf. note 3.9).

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			Entrepôts et locaux d'activité
	Im. Haussmann	Autres immeubles	Logements	
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15-40
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20-30
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	10-15

3.6. 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.

3.7. 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.

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 malis 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.

3.8. 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 étaillés 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.

3.9. COÛTS D'EMPRUNT

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.

3.10. 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

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « créances rattachées à des participations », 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 à des participations 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 à des participations 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. AVANTAGES AU PERSONNEL

Engagements de retraite et médailles du travail

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 prévoient 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 versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés, font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait 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.

3.17. 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.

3.18. 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 ».

3.19. 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 16,5 % 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 avec une dernière échéance au 15 décembre 2010 pour les actifs éligibles au titre de l'exercice 2007.

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 ; 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 31/12/2010	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres mouvements	Valeur brute 31/12/2011
INCORPORELLES⁽¹⁾	29 412	6 485	878	(9 044)	-	27 731
CORPORELLES						
Terrains	812 403	4 016	-	(14 599)	-	801 820
Constructions	1 186 273	9 992	-	(36 328)	10 210	1 170 148
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	43	-	-	-	-	43
Matériel de bureau et outillage	707	-	-	-	-	707
Mobilier et informatique	7 386	55	-	-	1 533	8 975
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44
IMMOBILISATIONS EN COURS	36 903	373	37 634	(2 501)	(11 743)	60 666
<i>Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours</i>	-	7	-	-	-	7
Sous-total	2 043 760	14 436	37 634	(53 428)	-	2 042 404
TOTAL GÉNÉRAL	2 073 172	20 921	38 512	(62 472)	-	2 070 135

(1) dont mali technique pour 8 933 milliers d'euros.

La diminution des immobilisations incorporelles s'explique essentiellement par les sorties de mali techniques afférents aux cessions d'actifs.

Au titre de l'exercice 2011, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1 113 milliers d'euros, comptabilisés en totalité dans le poste immobilisations en cours. Le taux utilisé pour la capitalisation de ces frais financiers s'élève à 4,15 %.

4.2. ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2010	Fusions et apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Reprises (Éléments sortis de l'actif)	Autres mouvements	31/12/2011
INCORPORELLES	13 624	248	4 380	(80)	-	18 171
CORPORELLES						
Terrains	96 939	-	16 203	(1 750)	-	111 392
Constructions	298 758	6 855	51 197	(21 820)	-	334 991
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	43	-	-	-	-	43
Matériel de bureau et outillage	511	-	110	-	-	621
Mobilier et informatique	4 101	52	1 329	-	-	5 482
Immobilisations en cours	94	-	-	(94)	-	-
Sous-total	400 446	6 907	68 840	(23 664)	-	452 529
TOTAL GÉNÉRAL	414 070	7 155	73 220	(23 744)	-	470 700

4.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations (en milliers d'euros)	31/12/2010	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	Virement poste à poste	31/12/2011
Titres de participation	2 023 941	(10 646)	265 948	(40 075)	-	2 239 168
Créances rattachées à des participations	661 520	-	6 000	(48 663)	-	618 857
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières :						
Prêts	422	-	-	(7)	-	415
Actions propres	22 620	-	218 495	(219 139)	-	21 976
Dépôts & cautionnements	1 096	-	-	(475)	-	621
Autres créances immobilisées	149	-	-	(149)	-	-
Avances et acomptes autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
BRUT	2 709 748	(10 646)	490 443	(308 508)	-	2 881 037
Dépréciations	223 380	22 548	17 898	(61 247)	-	202 579
NET	2 486 368	(33 194)	472 545	(247 261)	-	2 678 458

Titres de participation

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

(en milliers d'euros)	Titres de participation
31 décembre 2010	2 023 941
Dissolutions sans liquidation	(72 819)
Apports des titres consécutifs aux dissolutions sans liquidation	62 172
Augmentation de capital par incorporation de créance de la SCI Bassin Nord	50 349
Augmentation de capital de la SASU Icade Santé	158 000
Autres augmentations de capital	57 600
Liquidation de la SCI Icade Mogador	(23 502)
Cession de la SARL Breton	(16 020)
Liquidations de sociétés	(553)
31 décembre 2011	2 239 168

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Créances rattachées à des participations	
	31/12/2011	31/12/2010
Montants bruts	615 891	657 780
Intérêts courus	2 966	3 740
Total	618 857	661 520
Dépréciations	-	-
NET	618 857	661 520

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

(en milliers d'euros)	Créances rattachées à des participations (hors ICNE)
31 décembre 2010	657 780
Mise en place de financement au profit d'Icade CBI	6 000
Remboursement Icade REIT	(24 008)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(23 881)
31 décembre 2011	615 891

Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Dépréciation des titres de participation	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	TOTAL
31 décembre 2010	218 495	-	4 885	223 380
Apports consécutifs aux dissolutions sans liquidation	22 548	-	-	22 548
Dotations aux dépréciations	13 339	-	-	13 339
Reprises de dépréciations	(60 562)	-	-	(60 562)
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(685)	(685)
Dotation de dépréciation des actions propres	-	-	4 559	4 559
31 décembre 2011	193 820	-	8 759	202 579

4.4. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2011	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
ACTIF IMMOBILISÉ				
Créances rattachées à des participations	618 856	330 972	118 035	169 849
Prêts	415	149	128	138
Dépôts et cautionnements et autres créances	621	4	137	480
Actions propres	21 976	21 976	-	-
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	1 271	1 271	-	-
Créances clients	32 083	32 083	-	-
Personnel et comptes rattachés	140	140	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	120	120	-	-
État - Impôts sur les sociétés	2 510	2 510	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	5 086	5 086	-	-
État - Autres impôts et taxes	2	2	-	-
Groupe et Associés	1 428 451	1 428 451	-	-
Débiteurs divers	43 263	42 499	764	-
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 550	1 550	-	-
CHARGES À RÉPARTIR	3 111	611	1 979	521
Total	2 159 455	1 867 424	121 043	170 988

Les produits à recevoir s'élèvent à 36 191 milliers d'euros.

4.5. VALEURS DISPONIBLES

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2011	Amortissements et dépréciations 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2011	Valeur nette 31/12/2010
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	94 418	(1 855)	92 563	244 391
Intérêts courus sur VMP	246	-	246	-
Soldes bancaires et autres liquidités	20 064	-	20 064	147 838
TOTAL	114 728	(1 855)	112 873	392 229

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

- ◆ Actions propres-contrat de liquidité 14 164
- ◆ OPCVM Monétaires 80 254
- ◆ Autres actifs financiers -

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	114 728	392 229
Découverts courants (hors ICNE)	(1 870)	(5 796)
Trésorerie nette disponible	112 858	386 433

4.6. CAPITAL

Capital

	31/12/2011		31/12/2010	
	Nombre	Capital en milliers d'euros	Nombre	Capital en milliers d'euros
Actions émises				
Entièrement libérées	51 992 262	79 251	51 802 133	78 961
TOTAL	51 992 262	79 251	51 802 133	78 961

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Capital en milliers d'euros
31 décembre 2010	51 802 133	78 961
13 janvier, 24/03, 04/04, 22/04 et 15/07/2011 : Remboursement des ORA 1992 et 1998	2 471 328	3 767
07/04/2011 : Réduction de capital	(2 469 845)	(3 765)
15/12/2011 : Attribution gratuite d'actions	10	-
Augmentations de capital consécutives à l'exercice des options de souscription	188 636	288
31 décembre 2011	51 992 262	79 251

Détention du capital

Détenteurs	Capital	
	Nombre d'actions	% des droits de vote
HoldCo SIIC	28 895 228	56,07 %
Autres détenteurs	22 640 805	43,93 %
Auto détention	456 229	-
Total	51 992 262	100,00 %

Au 30 décembre 2011, la Caisse des Dépôts a apporté la totalité de sa participation dans Icade à la société HoldCo SIIC, *holding* qu'elle contrôle à hauteur de 95,32 % (cf. faits marquants).

De ce fait, la Caisse des Dépôts maintient son contrôle sur Icade.

4.7. CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>Affectation du résultat</i>		<i>Remboursement ORA 1992 et 1998</i>	<i>Réduction de capital</i>	<i>Autres mouvements</i>	<i>31/12/2011</i>
		<i>Réserves</i>	<i>Dividendes</i>				
Capital	78 961	-	-	3 767	(3 765)	288	79 251
Primes d'émission	57 182	-	-	122 271	(122 290)	11 470	68 633
Primes de fusion	1 020 430	-	-	-	-	7 785	1 028 215
<i>Dont boni de fusion</i>	57 681	-	-	-	-	7 785	65 466
Primes d'apport	143 359	-	-	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	153 619	-	-	-	(90 476)	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 515	382	-	-	-	-	7 897
Autres réserves	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	285 344	843 038	205 108	-	-	-	1 333 490
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	(205 108)	-	205 108	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	1 219 149	(843 420)	(375 729)	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	-	92 176	92 176
Sous-total	3 151 288	-	(170 621)	126 038	(216 531)	111 719	3 001 893
Subventions d'investissement	530	-	-	-	-	(25)	505
Provisions réglementées	6	-	-	-	-	(2)	4
TOTAL	3 151 824	-	(170 621)	126 038	(216 531)	111 692	3 002 402

4.8. AUTRES FONDS PROPRES À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE

Les autres fonds propres sont constitués de plusieurs émissions d'obligations remboursables en actions (ORA).

Nombre et valeur nominale des ORA

Date émission	Valeur Nominale par ORA (en euros)	Nombre d'ORA 01/01/2011	Nombre d'ORA remboursées	Nombre d'ORA 31/12/2011	Valeur 31/12/2011 (en milliers d'euros)
ORA 1992 internationale	1 524,49	73 700	73 700	-	-
ORA 1992 française	152,45	89 923	89 923	-	-
ORA 1998	152,45	393	393	-	-
Total emprunts obligataires remboursables en actions					-

En 2011, les 73 700 « ORA 1992 internationale » et les 89 923 « ORA 1992 française » résiduelles au 31 décembre 2010 ont été remboursées et ont donné lieu respectivement à la livraison de 2 201 419 et 268 426 actions créées et au versement d'une soultre pour un montant global de 578,37 euros. Par ailleurs, 393 « ORA 1998 » ont été remboursées en 2011, donnant lieu à la création de 1 316 actions et au paiement d'une soultre de 1 416,22 euros.

Au total, les remboursements des ORA intervenus en 2011 ont donné lieu à la création de 2 471 328 actions nouvelles et au versement d'une soultre de 1 994,59 euros.

Au cours de l'exercice 2011, l'ensemble des ORA résiduelles au 31 décembre 2010 ont fait l'objet d'un remboursement en actions.

Caractéristiques des émissions d'ORA

Obligations Remboursables en Actions des 20 janvier 1992 et 10 février 1992

Ces ORA correspondent à une émission de 13,72 millions d'euros dont la date de jouissance était le 10 février 1992 et une émission de 117,39 millions d'euros réservée à des investisseurs étrangers, dont la date de jouissance était le 20 janvier 1992.

Elles sont remboursables en actions de la Société au plus tard le 15 juillet 2011 à raison de 29,87 actions pour 1 obligation pour l'émission internationale et 2,987 actions pour une obligation pour l'émission française. Le remboursement en numéraire n'est pas prévu, sauf défaillance financière de l'émetteur.

Par décisions de l'assemblée générale mixte du 16 avril 2008 :

- ◆ les titulaires d'obligations ont le droit de demander le remboursement en actions de tout ou partie de leurs obligations à tout moment;
- ◆ les obligations sont rémunérées sur la base d'un taux annuel de 4,65 %. Cette disposition a été appliquée dès la rémunération versée le 15 juillet 2008.

Obligations Remboursables en Actions du 24 juillet 1998

Ces ORA correspondent à une émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de 106,71 millions d'euros dont la date de jouissance était le 24 juillet 1998, divisés en 700 000 obligations de 152,45 euros.

Elles sont remboursables en actions, en totalité le 15 juillet 2011 ou de façon anticipée au gré des titulaires d'ORA à raison de 3,39 actions pour 1 obligation. Le remboursement en numéraire n'est pas prévu, sauf en cas de dépôt de bilan de l'émetteur.

Les modalités de rémunération sont les suivantes :

- ◆ une partie fixe égale à 2 % du montant nominal de ladite Obligation et calculée annuellement du 16 juillet au 15 juillet de l'année suivante, et
 - ◆ d'une partie variable égale à un taux constitué selon la formule suivante :
- $$\frac{[(DNPA(n) + DNPA(n-1)) \times 1,25] - 2 \%}{152,45}$$

DNPA(n) étant le dividende net par action, voté en assemblée générale annuelle relative au dernier exercice clos (n).

DNPA(n-1) étant le dividende net par action, voté en assemblée générale annuelle relative à l'avant-dernier exercice clos (n-1).

Si celle-ci est positive, la rémunération totale ne peut pas excéder 8 % de la valeur nominale d'une obligation.

4.9. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2010	Fusions	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2011
Provisions pour risques							
Risques filiales	financier	12 014	5 125	12	11 993	5 126	33
Risques fiscaux	exceptionnel	35	-	-	-	-	35
Litiges & Autres provisions pour risques	except/ exploit	10 620	-	893	1 757	1 632	8 125
Sous-total		22 670	5 125	905	13 750	6 758	8 192
Provisions pour charges							
Indemnités de fin de carrière	exploitation	4 623	-	50	613	-	4 060
Pensions et obligations similaires	exploitation	304	-	-	12	-	292
Médaille du travail	exploitation	195	-	8	38	-	166
Autres provisions pour charges	exploitation	1 231	-	59	51	43	1 196
Sous-total		6 353	-	117	714	43	5 714
TOTAL		29 023	5 125	1 022	14 464	6 801	13 906

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 provisions pour risques fiscaux couvrent les vérifications acceptées pour lesquelles les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2011.

ICADE a fait l'objet d'une vérification de comptabilité sur l'exercice 2010. L'Administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs véniales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base de calcul à 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. Après avoir pris connaissance des observations de la société (le 11 février 2011), l'administration fiscale a

minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros, en principal. La société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses deux cabinets conseils.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires. En conséquence, comme au 31 décembre 2010, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2011.

- 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 2011 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

Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures

(en milliers d'euros)	31 décembre 2011			31 décembre 2010			
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	
Dettes actuarielles à l'ouverture	(1)	3 528	-	3 528	6 753	-	6 753
Effets des fusions et autres mouvements	(2)	-	-	-	(138)	-	(138)
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	(a)	188	-	188	390	-	390
Coût financier de l'exercice	(a)	96	-	96	231	-	231
Coût des services passés comptabilisés	(a)	(193)	-	(193)	(2 670)	-	(2 670)
Coûts de la période	Σ(a)	91	-	91	(2 049)	-	(2 049)
Prestations versées	(3)	(737)	-	(737)	(227)	-	(227)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	71	-	71	(3 480)	-	(3 480)
Variation du coût des services passés non comptabilisés	(5)	193	-	193	2 670	-	2 670
Dette actuarielle à la clôture	(A)=(1)+(2)+Σ(a)+(3)+(4)+(5)	3 146	-	3 146	3 528	-	3 528
Valeur des actifs de couverture		-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture	(6)	-	-	-	-	-	-
Effet des fusions et autres mouvements	(7)	-	-	-	-	-	-
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés		-	-	-	-	-	-
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif		-	-	-	-	-	-
Rendement attendu des actifs	(b)	-	-	-	-	-	-
Cotisations	(b)	-	-	-	-	-	-
Prestations servies	(b)	-	-	-	-	-	-
- Gains (pertes) actuariels de l'exercice	(b)	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture	(B)=Σ(b)+(6)+(7)	-	-	-	-	-	-

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat

(en milliers d'euros)	31 décembre 2011			31 décembre 2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielles à la clôture	3 146	-	3 146	3 528	-	3 528
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés non comptabilisés	1 206	-	1 206	1 399	-	1 399
Passif comptabilisé au bilan	4 352	-	4 352	4 927	-	4 927
Coût des services rendus au cours de l'exercice	188	-	188	390	-	390
Coût financier de l'exercice	96	-	96	231	-	231
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Pertes (Gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	71	-	71	(3 480)	-	(3 480)
Coût des services passés comptabilisés	(193)	-	(193)	(2 670)	-	(2 670)
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Produits et charges reconnus au compte de résultat	162	-	162	(5 529)	-	(5 529)

Variations du passif net comptabilisées au bilan

(en milliers d'euros)	31 décembre 2011			31 décembre 2010		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	4 927	-	4 927	10 821	-	10 821
Effets des fusions et autres mouvements	-	-	-	(138)	-	(138)
Produits et charges reconnus au compte de résultat	162	-	162	(5 529)	-	(5 529)
Prestations versées	(737)	-	(737)	(227)	-	(227)
Cotisations versées	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	4 352	-	4 352	4 927	-	4 927

Le coût des services rendus non comptabilisés restant à étaler sur les six prochaines années lié au changement de régime dans le cadre de la Loi Fillon s'élève au 31 décembre 2011 à 1 206 milliers d'euros contre 1 399 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 3,05 % au 31 décembre 2011 et 2,85 % au 31 décembre 2010 ;
- ◆ tables de mortalité hommes / femmes : TH 07-09 et TF 07-09 au 31 décembre 2011 et TH 06-08 et TF 06-08 au 31 décembre 2010 ;

- ◆ taux d'inflation : 2 % ;
- ◆ âge de départ en retraite : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-overs* 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.

Par ailleurs, Icade comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Médailles et jubilés	166	195
Total des avantages long terme	166	195

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

(en milliers d'euros)	31/12/2011
Icade Comité exécutif	3 673
Icade autres salariés	1 303
Total non comptabilisé	4 976

5

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

4.11. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'OPTIONS ET PLANS D'ACTIONS GRATUITES

Dans le cadre de la délégation reçue par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009, le Conseil d'administration a arrêté le 16 février 2011 les termes d'un nouveau Plan d'options de souscription d'actions destiné aux dirigeants ainsi qu'un Plan d'actions gratuites attribué à l'ensemble des salariés du Groupe dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

Plans d'options de souscription d'actions

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- les Plans d'options de souscription d'actions accordés par Icade ;

- le Plan d'options de souscription d'actions attribué par Compagnie La Lucette transformé en Plan d'options de souscription d'actions Icade, dans le cadre de la fusion subrogeant Icade aux droits et obligations de Compagnie La Lucette.

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions Icade

Le Plan de souscription d'actions « 1-2011 » comporte :

- 35 % d'options de souscription d'actions non conditionnées ;
- 65 % d'options de souscriptions d'actions conditionnées :
 - à la réalisation d'une condition de performance de marché à hauteur de 50 % ;
 - à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché à hauteur de 50 %.

Les options ont une durée de vie de 8 ans et peuvent être exercées à tout moment entre la cinquième et la huitième année.

Les caractéristiques des autres Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2011 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2011 sont présentés dans le tableau suivant :

31 décembre 2011	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008		Plans 2011		Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (€)
	"1- 2006" (a)	"2- 2006" (b)	"1- 2007" (a)	"2- 2007" (b)	"1- 2008" (a)	"1.2- 2008" (a)	"1- 2011" (a)			
Date d'attribution	29/06/06	29/06/06	08/01/07	08/01/07	03/01/08	24/07/08	03/03/11			
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	14/12/06	-	-	-	-	-	-			
Durée d'acquisition	3,8 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans			
Durée de vie des plans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans			
Nombre d'options octroyées	430 240	816 650	456 000	188 000	54 500	145 000	147 500	2 237 890		
Prix d'exercice (€) (1)	31,72	31,72	47,31	47,31	103,01	66,61	80,86			
Nombre d'options au 1^{er} janvier 2011	218 164	461 484	376 710	142 614	55 045	140 000		1 394 017	76,93	
Nombre d'options attribuées sur la période (2)	-	-	-	1 528	-	-	147 500	149 028	80,93	
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Nombre d'options exercées pendant la période	194 880	182 392	-	-	-	-	-	377 272	63,57	
Nombre d'options annulées pendant la période	-	2 040	32 676	1 528	-	1 500	1 000	38 744	90,37	
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2011	23 284	277 052	344 034	142 614	55 045	138 500	146 500	1 127 029	80,83	
Dont attribuées aux parties liées	-	-	43 318	-	55 045	76 000	85 000	219 095		
Dont exercables à la fin de la période	23 284	277 052	344 034	142 614	-	-	-	-		
<i>Réalisation des conditions de performance</i>										
- conditions de performance liées au marché	acquis : 22,5%	NA	acquis : 22,5%	NA	15,0%	0,0%	0,0%			
- conditions de performance non liées au marché	acquis : 30,0%	NA	acquis : 30,0%	NA	22,5%	NA	0,0%			
Parité⁽¹⁾	1 option = 0,5 action				1 option = 1 action					
Nombre d'actions potentielles	11 642	138 526	172 017	71 307	55 045	138 500	146 500	733 537		
Prix d'exercice par action (€)	63,44	63,44	94,62	94,62	103,01	66,61	80,86		80,83	
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options (€)										74,41

(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 2006 et 2007 par prélèvement sur les réserves (conseils d'administration du 31 août 2007 et du 16 avril 2008).

(2) Décision du conseil d'administration du 16 février 2011.

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

Plans 1-2006, 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 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice EIF.

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

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

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

	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008		Plan 2011
	« 1- 2006 » Plan 1	« 2- 2006 » Plan 2	« 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	8,57 €	8,70 €	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	95,69 %	95,06 %	88,05 %
Taux d'intérêt sans risque	3,93 %	3,93 %	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20 %	20 %	20 %	20 %	40 %	32 %	33 %
Taux Dividendes Attendus	1,32 %	1,32 %	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous jacent	33,45 €	33,45 €	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	31,72 €	31,72 €	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial	Trinomial

Les options de souscription d'actions émises à l'origine par Compagnie La Lucette sont valorisées selon la méthode de Black and Scholes.

Mouvements constatés sur les Plans d'options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2011, 786 984 options de souscription d'actions, représentatives de 393 492 actions, sont exercables au titre des Plans « 1-2006 », « 2-2006 », « 1-2007 » et « 2-2007 » qui sont arrivés à échéance.

Au 31 décembre 2011, 6 936 options de souscriptions d'actions relatives au Plan 2006 autorisé par Compagnie La Lucette sont exercables à un prix d'exercice ajusté de 226,36 euros. Ce plan ne prévoit aucune condition de performance et a une durée de vie de 6 ans à compter du 21 août 2006. Aucune option n'a été levée ni annulée au cours de l'exercice.

Plans d'actions gratuites

Les Plans d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2011 sont les suivants :

- ◆ le Plan d'actions gratuites accordé par Icade sur l'exercice 2011 ;
- ◆ le Plan d'actions gratuites attribué par Compagnie La Lucette transformé en Plan d'options de souscription d'actions Icade, dans le cadre de la fusion subrogeant Icade aux droits et obligations de Compagnie La Lucette.

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions Icade

Le Plan d'attribution d'actions gratuites 2011 prévoit l'attribution de 10 actions gratuites par salarié.

Les attributions d'actions gratuites ne sont définitives qu'au terme de la période d'acquisition de deux ans courant à compter

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des Plans à l'origine			Nombre d'actions ajustées au 1 ^{er} janvier 2010						Nombre d'actions au 1 ^{er} janvier 2011			Mouvements sur la période			Nombre d'actions au 31 décembre 2011		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée des Plans	Nombre d'actions attribuées			dont nombre d'actions		dont nombre d'actions		dont nombre d'actions		dont nombre d'actions		dont nombre d'actions			
				à l'origine	du Plan d'ajustement ⁽³⁾	acquises	attribuées	d'échange ⁽²⁾	acquises	attribuées	soumises à conditions ⁽²⁾	actions en circulation	annulées	acquises	attribuées	soumises à conditions ⁽²⁾		
	19/01/2009	2ans	4ans	78 876	1,53	-	113 011	5/39	-	14 489	6 139	-	-	14 489	-	-		
	01/07/2009	2ans	4ans	37 500	1,13	-	42 219	5/39	-	5 412	5 412	-	-	5 412	-	5 412		
2009 ⁽¹⁾	29/09/2009	2ans	4ans	46 500	1,13	-	52 351	5/39	-	6 713	-	-	-	6 713	-	-		
2011	03/03/2011	2ans	4ans	17 660	-	-	-	-	-	-	-	10	1 760	-	15 890	-		
Total				52 358	207 581			6 710	26 614	11 551	10	1 760	26 614	15 890	5 412			

(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 5 actions Icade.

(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).

Mouvements constatés sur les Plans d'actions gratuites

Les actions gratuites attribuées par CLL acquises sur l'exercice 2011, représentent 26 614 actions Icade.

Valorisation des actions retenues comme assiette de la contribution sociale de 14 %

	Plans 2011 «1- 2011»
Prix d'exercice	80,86 €
Nombre d'options attribuées	146 500
Valorisation des actions	11 845 990
Valorisation des actions retenues comme assiette de la contribution sociale de 14 %	2 961 497

4.12. DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	2 234 051	2 089 324
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	13 254	10 601
Soldes créditeurs de banques	1 870	5 796
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	10	10
Sous-total	2 249 185	2 105 731
Emprunts et Dettes financières diverses		
Intérêts courus sur ORA	-	2 716
Autres emprunts	94 205	930
Intérêts courus sur autres emprunts	586	11
Dépôts et cautionnement reçus	26 100	26 262
Dettes rattachées à des participations	-	-
Sous-total	120 891	29 919
Groupe et Associés		
Comptes courants Groupe	401 498	215 776
Autres dettes Groupe	13 669	22 484
Sous-total	415 167	238 260
TOTAL	2 785 243	2 373 910

(1) Ces emprunts font l'objet de couvertures (cf. § 8.2) et sont par ailleurs garantis par le biais :

- de priviléges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 255 000 milliers d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 41 546 milliers d'euros.

4.13. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2011	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 234 051	238 315	1 625 082	370 655
Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	13 254	13 254	-	-
Soldes créditeurs de banques	1 870	1 870	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	10	10	-	-
Sous-total	2 249 185	253 449	1 625 082	370 655
Emprunts et dettes financières diverses				
Intérêts courus sur ORA	-	-	-	-
Autres emprunts	94 205	153	8 715	85 337
Intérêts courus sur autres emprunts	586	586	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26 100	1 096	1 115	23 889
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
Sous-total	120 891	1 836	9 830	109 226
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	401 498	401 498	-	-
Autres dettes Groupe	13 669	13 669	-	-
Sous-total	415 167	415 167	-	-
TOTAL	2 785 243	670 451	1 634 912	479 881

4.14. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES D'EXPLOITATION ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2011	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 755	1 755	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	18 423	18 423	-	-
Personnel et comptes rattachés	8 266	8 266	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	4 836	4 836	-	-
Participation des salariés et forfait social	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-
Autres impôts, taxes et assimilés	6 423	6 423	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	21 754	21 754	-	-
Autres dettes	5 947	5 947	-	-
Produits constatés d'avance ⁽¹⁾	36 635	930	1 512	34 193
TOTAUX	104 039	68 334	1 512	34 193

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 36 083 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 53 256 milliers d'euros.

4.15. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES ET LES PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-
Titres de participation	2 079 692	159 476
Créances rattachées à des participations	618 856	-
Prêts	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-
Créances clients et comptes rattachés	5 482	756
Autres créances	1 229 464	199 421
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	135 568	-
Emprunts et dettes financières divers	409 992	5 213
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	98	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	790	-
Autres dettes	2 347	-
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de participations	96 144	14 612
Autres produits financiers	-	-
Charges financières	28 966	5 213

Le montant des produits de cession d'actifs et de réserves foncières réalisés avec des entreprises liées et des participations s'élève à 3 820 milliers d'euros.

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

5. Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (I)		
Résultat net	92 176	1 219 149
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et autres charges calculées	5 893	37 328
Plus et moins-values de cession d'actifs	13 799	(1 227 938)
Dividendes reçus	(41 504)	15 105
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	70 364	43 644
Coût de la dette financière nette	91 787	99 060
Charge d'impôt	547	2 635
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	162 698	145 339
Intérêts payés	(91 862)	(106 464)
Impôt payé	10 403	(87 945)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle	13 980	(18 524)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	95 219	(67 594)
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		
Immobilisations incorporelles et corporelles		
Acquisitions	(46 935)	(39 764)
Cessions	60 207	1 579 866
Subventions d'investissement reçues	-	3 683
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	486	(214)
Investissements opérationnels	13 758	1 543 571
Autres titres		
Acquisitions	-	(7 270)
Cessions	5 287	32 269
Titres consolidés		
Acquisitions	(215 589)	(280 272)
Cessions	13 463	34 843
Mouvements sur créances et dettes rattachées	-	-
Dividendes reçus	32 691	(15 105)
Investissements financiers	(164 148)	(235 535)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(150 390)	1 308 036

COMPTES ANNUELS – TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2011	31/12/2010
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
versées par les actionnaires d'Icade	11 752	53 343
versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	3
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'ex. par Icade	(170 621)	(371 665)
dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-	-
Remontées automatiques de résultats des SCI	8 978	(40 182)
Frais de fusion	-	-
Rachat de titres en autocontrôle	(215 016)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(364 907)	(358 301)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	525 604	497 786
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(287 781)	(1 272 603)
Acquisitions et cessions d'autres actifs financiers	142 898	34 001
Comptes courants	(233 600)	-
Dettes et créances rattachées à des participations	158 015	(353)
Acquisitions et cessions d'instruments dérivés	(9 093)	1 790
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	296 043	(739 379)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(68 864)	(1 097 680)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	(124 035)	142 762
TRÉSORERIE NETTE A L'OUVERTURE	142 042	(1 384)
IMPACT FUSIONS	177	664
TRÉSORERIE NETTE A LA CLÔTURE	18 184	142 042
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	94 674	244 391
TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE (note 4.5)	112 858	386 433

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Revenus locatifs	149 832	217 065
Ventes de marchandises	379	2 617
Prestations de services	32 013	35 316
<i>dont prestations de services centraux</i>	27 358	30 237
<i>dont autres prestations</i>	4 656	5 079
TOTAL	182 224	254 998

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

Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Refacturations de charges locatives	42 546	71 108
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	2 245	6 375
Redevance de marque Icade	12 105	11 753
Produits divers	1 253	3 295
TOTAL	58 149	92 531

Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Achats et variations de stocks	18 342	41 479
Services extérieurs	58 834	104 082
Impôts, taxes et versements assimilés	20 245	29 737
Salaires et traitements	25 292	37 709
Charges sociales	10 781	15 856
Dotations aux amortissements et dépréciations	73 797	92 532
Dépréciations sur actif circulant	2 870	4 307
Dotations aux provisions pour risques et charges	1 011	2 730
Autres charges	5 015	12 178
TOTAL	216 187	340 610

6.2. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Dividendes	32 466	3 201
QP de bénéfices des sociétés transparentes	25 466	43 790
Autres produits liés aux participations	54 567	50 579
Autres produits financiers	5 318	9 709
Reprises de provisions financières	81 990	145 105
Transferts de charges financières	1 113	1 451
Intérêts sur ORA	(1 336)	(5 868)
Autres charges d'intérêts	(45 526)	(38 191)
QP de pertes des sociétés transparentes	(16 429)	(21 951)
Autres charges liées aux participations	(5 786)	(29 835)
Autres charges financières	(52 017)	(87 752)
Dotations aux provisions financières	(19 765)	(129 205)
TOTAL	60 061	(58 967)

6.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Impact net
Cessions de logements	24 824	10 526	14 298
Cession des titres de la SARL Breton ⁽¹⁾	170	18 479	(18 310)
Liquidation de la SCI Mogador ⁽²⁾	13 380	23 502	(10 122)
Cession d'actifs à usage de bureaux	36 595	29 989	6 606
Divers - Liquidations de sociétés et TUP	1 787	5 689	(3 902)
Divers - Dégrèvements impôts	1 611	-	1 611
Autres	1 925	1 341	584
TOTAL	80 292	89 526	(9 234)

(1) *Reprise de provision sur titres pour 13 204 milliers d'euros classée en résultat financier.*

(2) *Reprise de provision sur titres pour 10 172 milliers d'euros classée en résultat financier.*

6.4. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue une perte de 16 191 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 547 milliers d'euros et correspond à la régularisation au titre de 2010.

L'utilisation des déficits fiscaux de Compagnie La Lucette antérieurs au 1^{er} janvier 2010 a fait l'objet d'une demande d'agrément actuellement en cours d'instruction par l'Administration fiscale.

7. Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions donnés	297 128	124 161	121 823	51 145
Cautions données sur emprunts filiales	1 200	-	1 200	-
Divers autres engagements donnés	104 123	27 000	77 123	-
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	13 956	5 477	6 287	2 191
Engagements de travaux donnés hors PPP	38	-	38	-
Garanties de passif accordées	26 669	8 917	17 752	-
Garanties d'achèvement données	71 760	71 760	-	-
Garanties financières données	454 216	104 216	-	350 000
Options d'achat données sur opérations en PPP	41 593	-	-	41 593
Promesses de vente données sur opérations de logements et parcs tertiaires	21 692	20 192	1 500	-
Promesses de ventes données - cession et achat Finca	200	200	-	-
TOTAL	1 032 575	361 923	225 723	444 929

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions reçus	10 966	6 744	1 290	2 932
Paiements minimaux à recevoir sur opérations en PPP	250 093	14 462	60 798	174 834
Divers autres engagements reçus	2 281	505	854	921
Garanties bancaires reçues	4 137	148	3 475	515
Garanties de passif reçues	784	785	-	-
Lignes de crédit reçues non utilisées	282 829	282 616	-	213
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	484 971	110 801	245 439	128 731
Promesses d'achat reçues sur opérations parcs tertiaires	18 871	18 871	-	-
TOTAL	1 054 932	434 932	311 856	308 146

8. Autres informations

8.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

8.2. ENGAGEMENTS RELATIFS AUX INSTRUMENTS DE COUVERTURE SUR EMPRUNTS

(en milliers d'euros)	31/12/2011 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	3,84 %	1 411 499	31 896	1 073 899	305 704
Options de taux ^(a)	3,21 %	460 920	255 000	205 920	
Total swaps et options de taux		1 872 419	286 896	1 279 819	305 704

(a) CAP et CAP à degré.

En complément des instruments évoqués ci-dessus, 255 millions d'euros de swaps ont été souscrits en décembre 2010 pour une date de départ en octobre 2012.

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2011 (hors ICNE) se décompose comme suit :

- ◆ Swaps : (116 526) milliers d'euros
- ◆ Options de taux : 16 milliers d'euros

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 87,3 % par des swaps et des options de taux.

8.3. CONSOLIDATION

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

8.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ALLOUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE AUX ADMINISTRATEURS ET AUX MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2011	
Rémunérations versées		4 626
Jetons de présence versés		265
TOTAL		4 891

8.5. EFFECTIFS

Le nombre de salariés rémunérés au 31 décembre 2011 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	TOTAL
Cadres (et assimilés)	231	7	238
Employés	70	-	70
TOTAL	301	7	308

8.6. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)	Valeur comptable des titres détenus						Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)			Obs. (date du dernier bilan)
	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Brute	Nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires		
FILIALES (détenues à + de 50 %)										
SASU Icade Santé	173 692	238 723	100	405 259	405 259	547 083	-	61 330	10 849	- 2011
SAS Icade Tour EQHO	250 037	63 256	100	350 037	313 293	131 288	-	-	(8 058)	- 2011
SAS Sarvilep	1 000	159 432	100	156 500	156 500	-	-	23 301	3 431	- 2011
Icade Promotion										
SASU Logement	78 624	84 562	100	122 732	122 732	20 914	-	468 141	22 324	- 2010
SCI Icade-Léo Lagrange	121 911	169	100	121 911	121 911	143 463	-	10 843	169	- 2011
SCI Icade-Rue Des Martinets	99 177	(32 758)	100	99 177	66 419	49 115	-	3 636	(1 312)	- 2011
SCI Morey	76 027	(34 994)	100	76 028	46 798	48 668	-	-	(5 766)	- 2011
SCI Chambolle	72 353	(25 133)	100	72 354	44 587	56 047	-	4 957	2 633	- 2011
SAS Icade Bricolage	38 347	25 980	100	67 845	67 845	13 700	-	8 374	2 714	3 068 2011
SCI Mondotte	58 368	(6 685)	100	58 369	46 254	46 950	-	745	7 290	- 2011
SA Icade Finances	56 000	(32 005)	100	56 000	23 995	-	-	-	19 794	- 2011
SCI PDM 2	42 702	16 320	100	42 702	42 702	63 195	-	11 341	2 195	- 2011
SCI PDM 3	41 198	(1 996)	100	41 198	41 198	56 086	-	-	(1 996)	- 2011
SAS C.F.I.	26 977	22 596	100	40 788	40 788	37 500	-	5 210	2 533	- 2011
SCI PDM 1	39 652	23 067	100	39 652	39 652	71 359	-	12 433	3 359	- 2011
Icade Messine										
SCI Participations	24 967	10 952	100	34 388	34 388	36 068	-	5 716	2 196	- 2011
SAS Icade Services	27 967	4 253	100	27 967	27 967	-	-	6 404	1 456	3 567 2011
SCI Gascogne	25 871	(16 137)	100	25 871	19 301	10 997	-	2 279	391	- 2011
SCI Icade 69 Bd Haussmann	28 984	1 623	100	24 834	24 834	30 989	-	4 113	1 623	- 2011
SCI Icade Camille Desmoulins	15 862	1 787	100	17 869	17 869	20 286	-	3 427	1 787	- 2011
SCI Nanterre Étoile Parc	10 790	87	100	16 441	10 877	12 880	-	1 844	293	- 2011
SAS Icade Promotion	11 219	80 579	100	12 357	12 357	-	-	117 260	23 281	- 2010
SCI Bati Gautier	1 530	2 678	100	11 474	11 474	2 236	-	3 600	2 236	- 2011
SCI Évry Mozart	5 665	85	100	10 676	7 929	6 976	-	2 113	433	- 2011
SCI Évry Européen	1 778	4 714	100	10 503	9 098	8 894	-	2 023	(219)	- 2011
SCI Icade Morizet	9 100	958	100	10 234	10 234	13 260	-	1 978	958	- 2011
SCI 68 Avenue Victor Hugo	7 822	1 841	100	7 822	7 822	1 878	-	2 436	1 878	- 2011
SCI Le Tolbiac	4 801	(35)	100	4 801	4 801	37 570	-	néant	(35)	- 2011
SA Icade Arcoba	3 230	1 401	100	4 637	4 637	-	-	19 125	70	- 2011
SCI Marignane La Palun	1	(528)	100	3 686	3 422	-	-	372	(416)	- 2011
Inmobiliaria De La Caisse										
SA Des Dépôts Espana (*)	1 939	4 911	100	2 207	2 207	-	-	624	3 679	2 650 2011
SASU Icade Commerces	2 000	14 414	100	2 000	2 000	1 800	-	2 588	8 044	- 2011
SCI BSM Du Chu De Nancy	1 400	(2 476)	100	1 400	1 400	1 891	-	3 938	(1 594)	- 2011
SCI Zeugma	-	(53)	100	1 383	1 383	-	-	167	(53)	- 2011

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

				Valeur comptable des titres détenus					Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)			Obs. (date du dernier bilan)	
				Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu en %	Brute	Nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires		
(en milliers d'euros)													
SCI	Des Pays De Loire	637	(454)	100	576	182	-	-	-	néant	4	-	2011
SCI	2c Marseille	480	(84)	100	479	479	-	1 200	-	néant	(46)	-	2011
SAS	Milu Investissements	356	(220)	100	356	136	-	-	-	néant	16	-	2011
SCI	Résidence De Sarcelles	201	(154)	100	214	214	47	-	-	81	244	-	2011
SCI	PCM	145	454	100	145	145	278	-	-	1 823	(205)	-	2011
GMBH	Icade Reim Deutschland (*)	25	206	100	25	25	-	-	-	2 327	21	-	2011
SCI	Les Tovets	10	153	100	10	10	-	-	-	294	99	77	2011
BV	Icade Reit (*)	18	302 823	100	4	4	301 999	-	-	780	13 953	23 180	2011
SNC	Snc Capri Danton	1	(5)	100	1	1	-	-	-	néant	(5)	-	2011
SNC	Mistral	1	913	100	1	1	-	-	-	néant	2 913	-	2011
SCI	Les Bas Longchamps	-	(15)	100	0	0	-	-	-	néant	(22)	-	2011
SCI	Loire	1	(33)	100	0	0	-	-	-	néant	(1)	-	2011
SCI	BSP	10	(276)	99	10	10	-	-	-	1 131	(430)	-	2011
SCI	La Sucrière	5	47	99	4	4	40	-	-	néant	(6)	-	2010
SCI	21	-	6 191	95	6 265	5 882	6 384	-	-	1 335	489	-	2011
SNC	Icade CBI	111 328	(7 618)	80	88 868	83 232	5 631	-	-	9 764	11 176	-	2011
													1 ^{er} ex
SAS	Icade Asset Management	225	(225)	75	169	169	-	-	-	néant	néant	-	2012
SCI	Severine	100	108	60	60	60	327	-	-	138	108	-	2011
SCI	Fam De Lomme	900	178	51	459	459	306	-	-	744	49	-	2011
FILIALES (détenues de 10 à 50 %)													
SCI	Bassin Nord	103 889	31 208	50	72 762	72 762	123 934	-	-	13 205	(10 426)	-	2011
SCI	Odysseum Pd France	97 712	4 420	50	49 220	49 220	55 495	-	-	14 412	4 419	-	2011
SCI	CNM	420	595	50	210	210	123	-	-	1 033	(78)	-	2011
SAS	Icade Pierre Pour Tous	37	(74)	49	18	0	-	-	-	-	(5)	-	2011
SNC	PB 31 Promotion	1	(1)	38	0	0	2	-	-	-	0	-	2011
SCI	Terrasse Bellini	91 469	6 826	33	37 179	37 179	15 605	-	-	16 736	6 814	2 653	2011
SCI	Sci De La Vision	1 500	918	22	330	330	-	-	-	3 316	183	-	2011
	Centre Des Archives												
SCI	Diplomatiques	1 440	1 034	22	317	317	175	-	-	3 509	63	-	2011
SCI	Hôtel De Police Strasbourg	76	1 832	19	14	14	-	-	-	3 946	1 752	315	2011
SAS	Guyane Lycées	1 650	37 906	16	264	264	262	-	-	3 070	53	-	2010
SAS	La Cité	226	(3)	16	36	36	-	-	-	-	0	-	2011
SAS	Chrysalis	40	0	16	6	6	-	-	-	-	-	-	2010
SAS	Umag	37	9 978	10	4	4	-	-	-	-	(69)	-	2010

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

Chapitre 6

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels** 178

Chapitre 6

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

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 2011, 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 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 3.2, 3.5, 3.7 et 3.10 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés, ainsi que les estimations significatives réalisées par la Société dans le cadre de la réalisation des tests de dépréciation de ces actifs et de l'évaluation des provisions.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables, les données et les hypothèses retenues par la direction générale pour fonder l'ensemble de ces estimations, à revoir les calculs effectués par la Société et à vérifier les informations fournies dans les notes de l'annexe.

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 Paris La Défense, le 17 février 2012

Les commissaires aux comptes

Mazars

Denis Grison

Jérôme de Pastors

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Isabelle Goalec

Chapitre 7

Rapport du Président du conseil d'administration

1. Fonctionnement du conseil d'administration	183
2. Fonctionnement des comités du conseil d'administration ...	186
3. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général...	188
4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale.....	188
5. Procédures de contrôle interne	189
6. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit.....	193
7. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux (article L. 225-37 du Code de commerce).....	194
8. Publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce	196

Chapitre 7

Rapport du Président du conseil d'administration

établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration d'Icade 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 la Société.

Le présent rapport couvre la période écoulée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 et a été établi au terme d'un travail mené par la direction avec le comité d'audit, des risques et du développement durable et le conseil d'administration d'Icade. Par ailleurs, il a été approuvé par le conseil d'administration du 16 février 2012.

Le conseil d'administration a, le 11 décembre 2008, pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées et décidé que le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF (Le gouvernement d'entreprise des sociétés cotées, octobre 2003) complété et précisé par différentes recommandations (consultable à l'adresse : <http://www.medef.fr>) serait celui auquel se réfèrerait Icade pour l'élaboration du présent rapport.

À ce jour, Icade applique la quasi-totalité des recommandations préconisées par le Code de gouvernement d'entreprises AFEP-MEDEF précité à l'exception de certaines recommandations qui ont été écartées ou adaptées pour les raisons suivantes :

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.

Participation du Président-Directeur général au comité des nominations et des rémunérations

Conformément à la section 15 des Recommandations AFEP-MEDEF, le conseil d'administration d'Icade a décidé de créer, non pas deux comités distincts, mais un seul comité des nominations et des rémunérations dont Serge Grzybowski est membre ainsi que le prévoient les Recommandations AFEP-MEDEF s'agissant du comité des nominations. Au sein du comité des nominations et des rémunérations, Serge Grzybowski ne participe à aucune délibération concernant sa rémunération fixe ou variable.

Réunion des administrateurs extérieurs à l'entreprise hors la présence des administrateurs internes

Compte tenu du mode de fonctionnement de la gouvernance interne d'Icade, le conseil d'administration n'a pas estimé utile d'appliquer cette recommandation.

Le conseil d'administration poursuit sa réflexion sur l'application et, le cas échéant, l'adaptation, des recommandations du code précité non encore mises en œuvre en tenant compte des spécificités de la Société. Ainsi, 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.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site internet de la Société (consultable à l'adresse : <http://www.icade.fr/fo/fr/content/article/icade-emgp-gouvernance.do>).

1. Fonctionnement du conseil d'administration

1.1. 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.

1.2. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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.

Le conseil d'administration d'Icade est composé, au 31 décembre 2011 de 13 membres dont 4 femmes et 5 administrateurs indépendants (dont 1 femme) : Christian Bouvier, Benoît Faure-Jarrosson, Thomas Francis Gleeson, Marie-Christine Lambert et Alfonso Munk.

Le taux de féminisation du Conseil est actuellement de 30,8 % 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 dans les délais prescrits.

La durée moyenne du mandat des administrateurs de la Société est de 3,8 ans ; leur âge moyen est 49,3 ans et 15,4 % d'entre eux sont de nationalité étrangère.

La liste nominative des administrateurs est la suivante, au 31 décembre 2011 :

- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville – nommée le 30 novembre 2007 et renouvelée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Edward Arkwright (CDC) – nommé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Christian Bouvier – renouvelé le 16 avril 2008, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;

- ◆ Benoît Faure-Jarrosson – nommé le 30 novembre 2007 et renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Nathalie Gilly (CDC) – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Thomas Francis Gleeson – renouvelé le 15 avril 2009, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- ◆ Serge Grzybowski, Président-Directeur général d'Icade – nommé le 30 novembre 2007 et renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, nommée le 6 décembre 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- ◆ Olivier Mareuse (CDC), nommé le 31 mai 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Alfonso Munk – nommé le 16 février 2010 à compter du 17 février 2010, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ◆ Alain Quinet – nommé le 24 juillet 2008, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 ;
- ◆ Céline Scemama (CDC) – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Sabine Schimel (CDC) – nommée le 16 février 2010 à compter du 17 février 2010, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

La nature des autres mandats qui sont exercés par les administrateurs est décrite dans le rapport de gestion.

Au cours de l'exercice 2011, la composition du conseil d'administration d'Icade a été modifiée ainsi :

- ◆ le 19 janvier 2011, Antoine Gosset-Grainville a été désigné représentant permanent de la Caisse des Dépôts, administrateur, en remplacement d'Augustin de Romanet de Beaune ;
- ◆ les mandats d'administrateur de la Caisse des Dépôts, Edmond Alphandéry, Marc-Antoine Autheman, Olivier Baily, Michel Berthezène, Philippe Braidy, Jacques Calvet, Benoît Faure-Jarrosson, Jérôme Gallot, Serge Grzybowski et Christian Peene sont arrivés à échéance le 7 avril 2011 ;

- ◆ l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011, a renouvelé le mandat d'administrateur de la Caisse des Dépôts, Philippe Braidy, Benoît Faure-Jarrosson et Serge Grzybowski et a nommé trois nouveaux administrateurs, Edward Arkwright, Nathalie Gilly et Céline Scemama ;
 - ◆ le conseil d'administration du 7 avril 2011 a renouvelé Serge Grzybowski dans ses mandats de Président du conseil d'administration et directeur général d'Icade ;
 - ◆ le conseil d'administration du 31 mai 2011 a pris acte de la démission de Philippe Braidy de son mandat d'administrateur, avec effet au 2 mai 2011 ;
 - ◆ le conseil d'administration du 31 mai 2011 a coopté Olivier Mareuse, administrateur, en remplacement de Philippe Braidy, démissionnaire 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 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
 - ◆ le conseil d'administration du 6 décembre 2011 a pris acte de la démission de Thierry Gaubert de son mandat d'administrateur, avec effet au 6 octobre 2011 ;
 - ◆ le conseil d'administration du 6 décembre 2011 a coopté Marie-Christine Lambert, administrateur, en remplacement de Thierry Gaubert, démissionnaire, 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 2012 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.
- 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 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 qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de douze 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 sa 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 13 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (38,5 %), respecte la règle fixée par le rapport Viénot de juillet 1999 et l'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

1.4. CONVOCATION ET PRÉPARATION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION

Les statuts actuels prévoient que les convocations au conseil d'administration sont désormais faites par son Président au moins cinq (5) jours à l'avance et par tous moyens écrits. Ce délai peut être réduit si trois (3) 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 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.

1.5. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS ET SYNTHESE DE L'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni 9 fois au cours de l'exercice 2011. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 81,6 %. En décembre 2011, les administrateurs de la CDC ont été en situation de conflit d'intérêt concernant le projet d'accord relatif au rapprochement d'Icade avec Silic et n'ont donc pas participé aux délibérations.

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 PDG 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 :

- ◆ les budgets 2011 et 2012 ;
- ◆ la prévision d'atterrissement 2011 et les orientations du Plan à moyen terme consolidé 2012-2016 d'Icade ;
- ◆ l'acquisition d'un portefeuille d'actifs auprès de Médipartenaires et le projet d'ouverture du capital d'Icade Santé ;
- ◆ le suivi des grands projets ;
- ◆ l'approbation du projet de rapprochement d'Icade avec Silic et l'autorisation de la signature d'un protocole d'accord relatif au rapprochement d'Icade avec Silic ;
- ◆ l'état de la dette et des couvertures, la maîtrise des coûts de structure et l'activité de l'audit interne en 2011 ;

- ◆ la fixation de la part variable du PDG pour 2010, la fixation des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du PDG pour l'exercice 2011 ;
- ◆ l'arrêté d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés d'Icade et d'un plan d'options de souscription d'actions pour les dirigeants d'Icade ;
- ◆ le renouvellement du mandat de Serge Grzybowski comme Président-Directeur général de la Société pour la durée de son mandat d'administrateur et la fixation de tous les éléments de sa rémunération (fixe, variable, assurance garantie chômage, véhicule de fonction et indemnité de rupture) ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation donnée au Président-Directeur général, pour une période d'un an à compter du 25 juillet 2011, d'émettre des obligations ne donnant pas accès au capital ;
- ◆ 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 suite à des demandes de remboursement d'ORA et à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade ;
- ◆ le projet d'opération concernant les ORA émises en 1992 par l'ex Foncière des Pimonts ;
- ◆ l'évaluation des travaux du conseil d'administration avec l'aide d'un consultant extérieur ;
- ◆ le maintien des options de souscription d'actions aux salariés des sociétés en cours de cession ;
- ◆ l'analyse de l'indépendance de certains administrateurs ;
- ◆ la cooptation de deux administrateurs.

Les procès-verbaux des conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

2. Fonctionnement des comités du conseil d'administration

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.

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 et du 7 avril 2011. 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, choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Les membres 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.

2.1. 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 membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (Président), Edward Arkwright, Christian Bouvier (administrateur indépendant) et Céline Scemama.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni 8 fois au cours de l'exercice 2011, dont 2 fois dans une composition élargie aux administrateurs qui souhaitaient y participer. L'assiduité des membres du comité a été de 93,75 %.

Le comité stratégie et investissements a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ divers projets de cession d'actifs (Atrium, immeubles Marignan et l'Open, portefeuille d'entrepôts) et d'investissements (portefeuille d'actifs dans la Santé, projet Véolia) ;
- ◆ l'activité et le développement de la santé chez Icade ;
- ◆ l'ouverture du capital d'Icade Santé ;
- ◆ des opérations de promotion immobilière tertiaire et de PPP ;
- ◆ la stratégie du pôle Promotion ;
- ◆ le projet de location et de cession du PDM 3 ;
- ◆ le projet de rapprochement d'Icade avec Silic ;
- ◆ la modification du règlement intérieur du comité stratégie et investissements.

Le comité stratégie et investissements a été informé sur le suivi des grands projets (Macdonald, Balard, Tour EQHO, Tour Scor).

2.2. LE COMITÉ D'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

Les membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarrosson (Président du comité et administrateur indépendant), Sabine Schimel et Alfonso Munk (administrateur indépendant).

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2011. 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 2010, de rapport d'activité et de rapport du Président sur les travaux du conseil et les procédures de contrôle interne ; les projets de comptes consolidés et de rapport financier semestriels ; les documents de gestion prévisionnelle et le plan d'audit des commissaires aux comptes pour 2011 ;
- ◆ le budget 2011 et son actualisation ; le budget 2012 et les orientations du Plan à moyen terme consolidé 2012-2016 d'Icade ;
- ◆ le rapport sur l'activité d'audit en 2010 et 2011 et le programme d'audit 2012 ;
- ◆ le reporting des risques 2010 ; l'actualisation des risques au 30 juin 2011 et un point sur le plan de consolidation du contrôle interne ;
- ◆ le plan de maîtrise des charges ;
- ◆ l'état de la dette et des couvertures ; la politique de diversification de la dette ;
- ◆ le rapport 2010 sur le développement durable ;
- ◆ l'émission d'un emprunt obligataire ;
- ◆ les mandats des commissaires aux comptes ;
- ◆ la modification du règlement intérieur du comité d'audit, des risques et du développement durable.

2.3. 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 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

Les membres du comité des nominations et des rémunérations sont Antoine Gosset-Grainville (Président), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Serge Grzybowski. Lorsque le comité examine des points concernant la rémunération fixe et variable de Serge Grzybowski, cet examen se fait en dehors de la présence de ce dernier.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et des rémunérations d'Icade s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2011. L'assiduité des membres du comité a été de 87,5 %.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ la fixation de la rémunération du PDG pour l'exercice 2011 (y compris indemnité de rupture) et de la part variable de cette dernière pour 2010, et la fixation des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du PDG pour l'exercice 2011 ;
- ◆ la proposition d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés de l'Unité Économique et Sociale (UES) Icade ;
- ◆ la proposition d'un plan d'options de souscription d'actions pour les dirigeants d'Icade ;
- ◆ les modalités de répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2011 ;
- ◆ l'analyse de l'indépendance des administrateurs ;
- ◆ l'examen de la candidature de deux administrateurs ;
- ◆ la modification du règlement intérieur du comité des nominations et des rémunérations.

3. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général

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 toute circonstance 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 7 avril 2011. Ainsi, le conseil d'administration du 7 avril 2011 a donné tous pouvoirs au Président-Directeur général, dans la limite maximum de 2,5 % du capital de la Société et d'un prix maximum d'achat par action de 120 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.

4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale figurent à l'article 15 des statuts de la Société.

5. Procédures de contrôle interne

5.1. LE CADRE DE CONTRÔLE

Dans la continuité des exercices précédents, Icade a utilisé en 2011 le cadre de référence proposé par l'AMF. 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.

5.2. LES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE DU GROUPE

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.

Les principaux risques auxquels sont exposés Icade et ses filiales sont énumérés dans le rapport de gestion :

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 industriels 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 ; augmentation des primes des polices d'assurances 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 au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers) ; risques spécifiques au métier de promoteur (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 ou civile 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).

5.3. L'APPROCHE GÉNÉRALE DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

Pour atteindre les objectifs de contrôle, Icade a défini les principes généraux suivants pour son Groupe :

5.3.1. L'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.

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.

5.3.2. Le contrôle interne des prises de risques

- ◆ 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.
- ◆ Le contrôle interne des prises de risques opérationnels est confié aux responsables des activités. Dans le cadre de plans d'actions élaborés par les responsables, sous contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, des procédures spécifiques, des délégations et des éléments de contrôle sont mis en place progressivement pour sécuriser les étapes de prises de risques repérées dans les processus. Cette mise en place est achevée à la fin de l'exercice 2011 pour les risques à criticité forte et moyenne.
- ◆ 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, sont en cours d'établissement pour les principales activités et filiales.

5.3.3. La diffusion généralisée de l'information relative aux procédures de prise de risques

La centralisation des méthodes et des relevés de processus permet de regrouper, entité par entité, la localisation des prises de risques et les mesures de contrôles associées et d'en assurer la diffusion aux acteurs concernés.

5.3.4. L'audit du contrôle interne

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.

5.4. LE SUIVI OPÉRATIONNEL ET LA MAÎTRISE DES RISQUES EN CONTINU

5.4.1. Travaux de suivi permanent des éléments de maîtrise

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 trois approches complémentaires :

L'audit régulier du contrôle interne

Icade procède à la revue semestrielle des risques et mesures de maîtrises correspondantes. Cette revue est auditee de manière récurrente par 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.

Les tableaux de bord des plans d'actions

Les responsables des activités ont renseigné, en cours d'exercice, des tableaux de bord spécifiques comportant des indications relatives à la réalisation des objectifs d'évolutions des mesures face aux risques opérationnels significatifs.

La traçabilité des mesures de contrôle de premier niveau

À partir de 2011, les contrôles de premier niveau des mesures de maîtrise des risques significatifs sont progressivement mis en place de manière à être traçables et contrôlables.

5.4.2. Travaux de suivi ponctuels des éléments de maîtrise

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 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.

5.5. L'ENVIRONNEMENT ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Icade regroupe les fonctions centrales suivantes pour le Groupe : trésorerie, ressources humaines, consolidation, reporting et contrôle financier, systèmes d'information, 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.

5.5.1. Un référentiel et des méthodes comptables communs

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. La mise en œuvre de ces normes a fait l'objet, au cours de l'exercice, de formations et d'instructions spécifiques. 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. Des réunions sont régulièrement organisées avec le comité de direction comptable, le directeur des systèmes d'informations ainsi que les responsables financiers et du contrôle de gestion des différentes filiales.

5.5.2. Une fonction comptable et de gestion centrale

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.

5.5.3. Une fonction comptable et de gestion des filiales

Les filiales d'Icade disposent d'un personnel 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.

5.5.4. Un reporting financier

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.

5.5.5. Une communication financière 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.

6. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit

6.1. AU COURS DE L'EXERCICE 2011

Au sein d'Icade, le contrôle interne s'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 réalisé des missions sur des systèmes de contrôle interne et a, notamment, procédé à l'examen des relevés de processus, des plans d'actions et des tableaux de bord mentionnant les recommandations et objectifs de progrès formulés par l'audit, en accord avec les responsables.

Par ailleurs, elle a poursuivi la supervision du projet d'amélioration du dispositif de contrôle interne engagé en 2009 sur l'ensemble des métiers, fonctions supports et processus significatifs d'Icade. Ce projet 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. Dans ce cadre, au cours de l'année 2011, les dispositifs de surveillance de la maîtrise des risques ont été renforcés, notamment grâce aux tests de fonctionnement des points de contrôle traçables et auditables mis en place en 2010 et au développement des contrôles de second niveau.

Enfin, au titre de la maîtrise des risques, le Groupe a actualisé son plan de continuité d'activité, qui couvre les aspects métier comme les aspects informatiques.

6.2. POUR LES EXERCICES À VENIR

En 2012, le fonctionnement du dispositif d'évaluation du contrôle interne, désormais déployé dans les différentes entités, sera évalué dans son efficacité ; il en résultera des ajustements d'organisation qui permettront de fixer son niveau d'autonomie. Il fera l'objet d'adaptation permanente des mesures de maîtrise à la cartographie des risques, celle-ci étant révisée semestriellement.

7. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux (article L. 225-37 du Code de commerce)

Les actions engagées ont permis et permettront pour le futur d'énoncer les règles et les principes conformément à la loi.

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.

Lorsque le comité examine des points concernant la rémunération fixe et variable du PDG, cet examen se fait en dehors de la présence de ce dernier.

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 AFEP-MEDEF :

- ◆ 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.

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.

7.3. INTÉRESSEMENT DES DIRIGEANTS

Options de souscription d'actions et actions gratuites

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 cours de l'exercice 2011, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, un plan d'options de souscription d'actions.

Le plan 1-2011 a été arrêté par le conseil d'administration le 16 février 2011. Les bénéficiaires peuvent, sans condition de réalisation préalable d'objectifs économiques, exercer 35 % du nombre total d'options qui leur ont été attribuées. L'exercice de 65 % des options attribuées est subordonné à la réalisation préalable d'objectifs économiques (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 terme de cash-flow).

Concomitamment, le conseil d'administration du 16 février 2011 a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe.

7.4. RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 16 février 2011 a fixé la part variable du Président-Directeur général au titre de 2010 à 275 000 euros se décomposant en 206 250 euros de part variable 2010 et de 68 750 euros de prime exceptionnelle liée à l'intégration de CLL par Icade.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 7 avril 2011, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations et après avoir renouvelé le mandat de Serge Grzybowski comme Président du conseil d'administration et directeur général d'Icade, a décidé de porter la rémunération annuelle fixe de Serge Grzybowski pour 2011 à 400 000 euros au titre de ces fonctions, avec effet au 1^{er} janvier 2011.

Cette rémunération du Président-Directeur général d'Icade a été déterminée après prise en compte d'un benchmark effectué par un prestataire externe, regroupant d'une part les dirigeants d'un panel de sociétés du SBF 80 (SBF 120 moins les sociétés du CAC 40) à capitalisation, chiffre d'affaires et effectifs comparables et d'autre part les dirigeants d'un panel de sociétés appartenant au secteur de l'immobilier.

Le conseil d'administration du 7 avril 2011 sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations a également décidé de plafonner la rémunération variable de Serge Grzybowski à 60 % de la rémunération annuelle fixe et de la déterminer selon sept critères différemment pondérés et attachés à l'atteinte des objectifs fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations.

Les sept critères déterminés sont :

- ◆ la rentabilité du groupe Icade : EBO/CA ;
- ◆ la rentabilité du métier Promotion : RO/CA ;
- ◆ évolution du cash-flow net courant du groupe Icade ;
- ◆ contrôle des charges de structure ;
- ◆ poursuite de sa stratégie de développement durable ;
- ◆ reporting et management ;
- ◆ suivi des grands projets.

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 gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF en avril 2010, 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 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.

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.

Condition de performance

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 précédent 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.

7.6. 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.

7.7. AUTRES AVANTAGES

Serge Grzybowski bénéficie par ailleurs, en sa qualité que Président-Directeur général d'Icade :

- (i) d'un véhicule de fonction, attribué dans 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, régime de base classe 6 option 2 et régime complémentaire classe H option 2, 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.

8. Publication des informations prévues par l'article L. 225-100-3 du Code de commerce

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion.

Fait à Paris, le 16 février 2012

Le Président-Directeur général

Chapitre 8

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 SA

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 SA..... 198

Chapitre 8

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 SA

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

8

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Icade SA 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 2011.

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 des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article 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 ce 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.

Paris La Défense, le 17 février 2012

Courbevoie, le 17 février 2012

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Isabelle Goalec
Associée

Mazars

Denis Grison
Associé

Jérôme de Pastors
Associé

Chapitre 9

Informations complémentaires

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	202
2. Marché des titres de la Société	218
3. Faits exceptionnels	219
4. Affectation du résultat et politique de distribution	219
5. Informations sur les délais de paiement	221
6. Assurances et litiges	222
7. Gestion et contrôle des risques	224
8. Ressources humaines	231
9. Responsabilité sociale et environnementale	246
10. Administration et direction	256
11. Personnes responsables	275
12. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt	277

Chapitre 9

Informations complémentaires

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.icade.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 actionnariat 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 quinze 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 prorata 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 précédent 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 identité. 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 précédent 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 précédent 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.

Deux membres du comité d'entreprise, s'il en existe, 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, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 432-6 du Code du travail, peuvent assister aux assemblées générales.

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 79 251 083,22 euros divisé en 51 992 262 actions chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent rapport annuel, aucune des 51 992 262 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 15 avril 2009 et 7 avril 2011

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations
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 (15 ^e résolution de l'AGM du 7 avril 2011)	<i>Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 7 avril 2011</i> <i>Expiration : 6 juin 2013</i>	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros*	Non utilisée à ce jour
Emission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription (16 ^e résolution de l'AGM du 7 avril 2011)	<i>Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 7 avril 2011</i> <i>Expiration : 6 juin 2013</i>	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 15 millions d'euros* ***	Non utilisée à ce jour
Emission 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 (17 ^e résolution de l'AGM du 7 avril 2011)	<i>Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 7 avril 2011</i> <i>Expiration : 6 juin 2013</i>	10 % du capital tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la délégation* ***	Non utilisée à ce jour
Augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (18 ^e résolution de l'AGM du 7 avril 2011)	<i>Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 7 avril 2011</i> <i>Expiration : 6 juin 2013</i>	1 % du capital dilué au 7 avril 2011**	Non utilisée à ce jour
Options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société (18 ^e résolution de l'AGM du 15 avril 2009)	<i>Durée : 38 mois à compter de l'AGM du 15 avril 2009</i> <i>Expiration : 14 juin 2012</i>	1,5 % du capital dilué au 15 avril 2009 pendant 38 mois et 1 % du capital dilué au 15 avril 2009 par exercice social* **	Autorisation utilisée à concurrence de 147 000 options de souscription d'actions donnant chacune le droit de souscrire à 1 action
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (19 ^e résolution de l'AGM du 15 avril 2009)	<i>Durée : 38 mois à compter de l'AGM du 15 avril 2009</i> <i>Expiration : 14 juin 2012</i>	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le conseil d'administration de la délégation* **	Autorisation utilisée à concurrence de 17 660 actions gratuites

(*) A 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 15 millions d'euros visé à la 15^{ème} résolution

(***) Le montant nominal des augmentations de capital susceptible d'être réalisées en vertu de cette délégation, de la 16^{ème} et la 17^{ème} résolutions s'élève à 15 millions d'euros. Chaque augmentation de capital vient s'imputer sur le montant global de 15 millions d'euros.

État des autorisations proposées au vote des assemblées générales mixte et annuelle devant se tenir respectivement le 26 mars 2012 et au plus tard le 29 juin 2012

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 (1 ^{re} résolution de l’AGM du 26 mars 2012) <i>Renouvellement de la 16^e résolution de l’AGM du 7 avril 2011</i>	Durée : 26 mois à compter de l’AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration : 25 mai 2014</i>	Montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d’euros ⁽¹⁾
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>Renouvellement de la 17^e résolution de l’AGM du 7 avril 2011</i>	Durée : 26 mois à compter de l’AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration : 25 mai 2014</i>	10 % du capital tel qu’existant à la date de l’utilisation par le conseil d’administration de cette délégation ^{(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 (4 ^e résolution de l’AGM du 26 mars 2012) <i>Renouvellement de la 18^e résolution de l’AGM du 7 avril 2011</i>	Durée : 26 mois à compter de l’AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration : 25 mai 2014</i>	1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée ^{(1) (2)}
Attributions gratuites d’actions existantes ou à émettre (résolution soumise à l’AG annuelle de 2012) <i>Renouvellement de la 19^e résolution de l’AGM du 15 avril 2009</i>	Durée : 38 mois à compter de l’AG annuelle de 2012 <i>Expiration : en 2015</i>	1 % du nombre total d’actions composant le capital dilué au jour de la décision de l’attribution des actions gratuites par le conseil d’administration ⁽¹⁾
Émission d’actions en cas d’offre publique comportant une composante d’échange initiée par la Société sur la société Silic (3 ^e résolution de l’AGM du 26 mars 2012)	Durée : 12 mois à compter de l’AGM du 26 mars 2012 <i>Expiration : 25 mars 2013</i>	Montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d’euros ^{(1) (2)}

(1) A ce plafond, s’ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions 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 1^{re} résolution de l’AGM du 26 mars 2012.

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 7 avril 2011 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 7 avril 2011) 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 1^{er} octobre 2008 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 à L. 225-197-3 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 7 avril 2011, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011.

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.

Opération sur les ORA 1992

Le 24 mars 2011, la société Icade Finances (filiale à 99,9 % de la Société) a demandé le remboursement de ses obligations remboursables en actions émises par l'ex-Foncière des Pimonts en 1992 (les **ORA**), soit 163 565 ORA sur un total de 163 623 obligations en circulation. Cette demande de remboursement a été effectuée conformément au contrat d'émission des ORA tel que modifié par l'assemblée spéciale des porteurs d'ORA du 15 avril 2008 et l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 16 avril 2008.

Au résultat du remboursement des ORA, la Société a émis, le 24 mars 2011, 2 469 845 actions nouvelles (les **Actions**) au bénéfice d’Icade Finances représentant 4,55 % du capital de la Société sur une base totalement diluée. En application des dispositions des articles L. 233-29 et R. 233-17 du Code de commerce, une société par actions ne peut détenir des actions d’une autre société si celle-ci détient une fraction de son capital supérieure à 10 %. Par conséquent, à défaut d’accord entre la Société et Icade Finances, Icade Finances dont le capital est détenu à 99,9 % par la Société, aurait été contrainte de céder les Actions dans un délai d’un an. En outre, les Actions auraient été privées de droit de vote jusqu’à ce que cette régularisation soit intervenue.

Dans ce contexte, la Société a acquis, le 31 mars 2011, dans le cadre d’une transaction hors marché, la totalité des Actions moyennant le paiement d’un prix par Action de 87,67 euros (cours de clôture de l’action Icade le 30 mars 2011). Cette acquisition a été effectuée en application du programme de rachat d’actions de la Société (le **Programme de Rachat**).

Le 7 avril 2011, la Société a annulé la totalité des Actions conformément aux objectifs de son Programme de Rachat.

Situation au 31 décembre 2011

Sur les 456 229 actions auto-détenues par la Société et représentant 0,88 % du capital au 31 décembre 2011, 220 000 le sont au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2011	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l’émetteur au début du programme (1 ^{er} janvier 2011)	51 802 133	100 %
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205 €	0,89 %
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2011	456 229	0,88 %
Nombre de titres achetés dans l’année	769 165	1,48 %
Nombre de titres vendus dans l’année	775 582	1,49 %
Cours moyens des achats	76,96 €	
Cours moyens des ventes	80,20 €	
Frais de transaction HT	75 000 €	
Valeur comptable du portefeuille	25 526 013 €	
Valeur nominale du portefeuille	695 424 €	

1.3.1.5. Valeurs mobilières complexes

1.3.1.5.1. Obligations remboursables en actions

Les caractéristiques principales des obligations remboursables en actions sont décrites dans le chapitre 5 du présent rapport, paragraphe 4.8. page 158.

Au 31 décembre 2011, toutes les obligations remboursables en actions ont été remboursées en actions Icade.

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 9 du présent rapport, paragraphe 8.3.4.2. page 235.

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 9 du présent rapport, paragraphe 8.3.4.2. page 237.

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 2009.

Date	Opération	Nombre d’actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d’émission, d’apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d’actions
1 ^{er} janvier 2009		-	-	-	74 995 434,29	49 193 780
9 février 2009	Constatation du remboursement d’ORA et augmentation de capital corrélatrice (conseil d’administration)	311	474,12	337,21	74 995 908,41	49 194 091
31 octobre 2009	Fusion-absorption de SIIICInvest par Icade le 30/10/2009 avec effet au 31/10/2009 à minuit (assemblée générale)	99 040	150 985,50	7 198 571,33	75 146 893,91	49 293 131
16 et 17 février 2010	Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel au profit de MSREF Turque Sàrl (assemblée générale et conseil d’administration)	584 971	889 155,92	48 640 338,65	76 036 049,83	49 878 102
16 février 2010	Augmentation de capital résultant de l’apport en nature par MSREF Turque Sàrl de 15 498 630 actions de Compagnie la Lucette (assemblée générale)	1 759 289	2 674 119	146 289 966	78 710 168,83	51 637 391
6 mai 2010	Augmentation de capital suite à l’offre alternative visant les actions Compagnie la Lucette (décision du PDG sur délégation de l’AG et du CA)	22 176	33 802,57	1 592 141,75	78 743 971,40	51 659 567
30 juin 2010	Augmentation de capital suite aux remboursements de 268 ORA Avril 2004, 391 ORA Nov 2004 et 19 ORA juillet 1998 (conseil d’administration)	6 934	10 569,40	212 367,15	78 754 540,80	51 666 501
16 septembre 2010	Augmentation de capital suite à l’exercice d’options de souscription (conseil d’administration)	27 866	42 475,76	1 694 412,02	78 797 016,56	51 694 367
29 octobre 2010	Augmentation de capital liée à la fusion-absorption par Icade de Compagnie la Lucette (assemblée générale)	7 482	11 404,71	683 333,16	78 808 421,27	51 701 849

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – RENSEIGNEMENTS SUR L’ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

Date	Opération	Nombre d’actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d’émission, d’apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d’actions
24 novembre 2010	Augmentation de capital suite au remboursement de 18 ORA Juillet 1998 (constatée par le conseil d’administration du 16 février 2011)	60	91,46	2 652,64	78 808 512,73	51 701 909
Entre le 2 novembre et le 31 décembre 2010	Augmentations de capital liées à l’exercice d’options de souscription d’actions (constatée par le conseil d’administration du 16 février 2011)	100 224	152 770,06	6 094 191,86	78 961 282,79	51 802 133
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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – RENSEIGNEMENTS SUR L’ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

Date	Opération	Nombre d’actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d’émission, d’apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d’actions
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
Situation au 31 décembre 2011		1 900 054	289 686,11	(78 943 082,10)	79 251 083,22	51 992 262

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 2008 et le 31 décembre 2011

Actionnaires	Situation au 31/12/2008		Situation au 31/12/2009		Situation au 31/12/2010		Situation au 31/12/2011	
	Nombre d’actions	% du capital						
Public	18 049 492	36,69	19 544 238	39,65	22 046 640	42,56	22 435 505	43,15
Caisse des Dépôts	30 295 227	61,58	28 895 227	58,62	28 895 226	55,78	-	-
HoldCo SIIC (*)	-	-	-	-	-	-	28 895 228	55,58
Salariés (FCPE Icade)	403 037	0,82	397 823	0,81	397 621	0,77	205 300	0,39
Autodétenzione	446 335	0,91	455 843	0,92	462 646	0,89	456 229	0,88
Total	49 194 091	100	49 293 131	100	51 802 133	100	51 992 262	100

(*) Société dont le capital est détenu au 31 décembre 2011 à hauteur de 95,32 % par la Caisse des Dépôts. Depuis le 16 février 2012, le capital de HoldCo SIIC 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.

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 2011.

Actionnaires (au 31/12/2011)	Nombre d’actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
HoldCo SIIC*	28 895 228	55,58	28 895 228	56,07
Public	22 435 505	43,15	22 435 505	43,53
Salariés (FCPE Icade)	205 300	0,39	205 300	0,40
Autodétenzione	456 229	0,88	0	0,00
Total	51 992 262	100,00	51 536 033	100,00

(*) Société détenue à 95,32 % par la Caisse des Dépôts.

Depuis le 16 février 2012, Icade est détenue par la société HoldCo SIIC, à 55,58 % du capital et à 56,07 % des droits de vote. La Caisse des Dépôts, représentée par Antoine Gosset-Grainville, siège au conseil d’administration d’Icade.

Actionnaires (au 16/02/2012)	Nombre d’actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
HoldCo SIIC ⁽¹⁾	28 895 228	55,58	28 895 228	56,07
Public	22 436 859	43,15	22 435 505	43,53
Salariés (FCPE Icade) ⁽²⁾	203 946	0,39	205 300	0,40
Autodétenzione ⁽²⁾	456 229	0,88	0	0,00
Total	51 992 262	100,00	51 536 033	100,00

(1) Société détenue à 75,07 % par la Caisse des Dépôts et à 24,93 % par Groupama.

(2) Au 31 janvier 2012.

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	
Sumitomo Trust & Banking Co Ltd	09/03/2011	0,5 %	0,5 %	À la hausse
Amundi	01/04/2011	0,5 %	0,5 %	À la baisse
Amundi	01/04/2011	1 %, 1,5 % et 2 %	1 %, 1,5 % et 2 %	À la hausse
Amundi	07/04/2011	2,5 %	2,5 %	À la hausse
Amundi	08/04/2011	3 %	3 %	À la hausse
Crédit Agricole Corporate and Investing Banking	13/04/2011	0,5 %	0,5 %	À la hausse
Amundi	21/04/2011	1 %, 1,5 %, 2 %, 2,5 % et 3 %	1 %, 1,5 %, 2 %, 2,5 % et 3 %	À la baisse
Amundi	28/04/2011	0,5 %	0,5 %	À la baisse
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank	29/04/2011	0,5 %	0,5 %	À la baisse
Crédit Agricole SA	29/04/2011	0,5 %	0,5 %	À la baisse
Amundi	09/05/2011	0,5 %	0,5 %	À la hausse
Sumitomo Mitsui Trust Holdings Inc	12/05/2011	1 %	1 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	26/07/2011	1,64 %	1,63 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	18/11/2011	1,98 %	1,38 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	28/11/2011	2,03 %	1,41 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	01/12/2011	1,98 %	1,41 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	05/12/2011	2,07 %	1,41 %	À la hausse
Caisse des Dépôts et Consignations	30/12/2011	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, et 50 %	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, et 50 %	À la baisse
Holdco SIIC	30/12/2011	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, et 50 %	5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 1/3, et 50 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	30/12/2011	1,84 %	1,21 %	À la baisse

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, cinq 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 détient 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.

Le 6 février 2012, la Caisse des Dépôts et Groupama ont signé un pacte d’associés régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Le résumé des clauses entrant dans le champ d’application des dispositions de l’article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à la Société et a fait l’objet d’un avis diffusé par l’AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291

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 détient 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 est, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Conformément à la réglementation applicable, Icade déposera dans le courant du mois de mars 2012 une offre publique d’échange sur le solde des actions Silic ainsi qu’une offre publique d’achat sur les ORNANEs émises par Silic. HoldCo SIIC s’est engagée à apporter à l’offre publique d’échange la totalité de sa participation dans Silic. À l’issue de l’opération, Icade contrôlera Silic qui sera consolidée par intégration globale.

Pendant toute la durée et à l’issue de l’opération, Icade demeurera 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 treize 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 et aux recommandations du rapport Viénot de juillet 1999 ;
- ◆ 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 (1/4 d’administrateurs indépendants) ;
- ◆ le Président-Directeur général d’Icade, membre du comité des nominations et des rémunérations, n’assiste pas aux séances du comité qui examinent les points concernant sa rémunération fixe et variable. Il 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 2011 et une convention s’est poursuivie 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 %)												
SASU	Icade Santé	173 692	238 723	100	405 259	405 259	547 083	-	61 330	10 849	-	2011
SAS	Icade Tour EQHO	250 037	63 256	100	350 037	313 293	131 288	-	-	(8 058)	-	2011
SAS	Sarvilep	1 000	159 432	100	156 500	156 500	-	-	23 301	3 431	-	2011
SASU	Icade Promotion Logement	78 624	84 562	100	122 732	122 732	20 914	-	468 141	22 324	-	2010
SCI	Icade-Leo Lagrange	121 911	169	100	121 911	121 911	143 463	-	10 843	169	-	2011
SCI	Icade-Rue Des Martinets	99 177	(32 758)	100	99 177	66 419	49 115	-	3 636	(1 312)	-	2011
SCI	Morey	76 027	(34 994)	100	76 028	46 798	48 668	-	-	(5 766)	-	2011
SCI	Chambolle	72 353	(25 133)	100	72 354	44 587	56 047	-	4 957	2 633	-	2011
SAS	Icade Bricolage	38 347	25 980	100	67 845	67 845	13 700	-	8 374	2 714	3 068	2011
SCI	Mondotte	58 368	(6 685)	100	58 369	46 254	46 950	-	745	7 290	-	2011
SA	Icade Finances	56 000	(32 005)	100	56 000	23 995	-	-	-	19 794	-	2011
SCI	PDM 2	42 702	16 320	100	42 702	42 702	63 195	-	11 341	2 195	-	2011
SCI	PDM 3	41 198	(1 996)	100	41 198	41 198	56 086	-	-	(1 996)	-	2011
SAS	C.F.I.	26 977	22 596	100	40 788	40 788	37 500	-	5 210	2 533	-	2011
SCI	PDM 1	39 652	23 067	100	39 652	39 652	71 359	-	12 433	3 359	-	2011
SCI	Messine Participations	24 967	10 952	100	34 388	34 388	36 068	-	5 716	2 196	-	2011
SAS	Icade Services	27 967	4 253	100	27 967	27 967	-	-	6 404	1 456	3 567	2011
SCI	Gascogne	25 871	(16 137)	100	25 871	19 301	10 997	-	2 279	391	-	2011
SCI	Icade 69 Bd Haussmann	28 984	1 623	100	24 834	24 834	30 989	-	4 113	1 623	-	2011
SCI	Icade Camille Desmoulins	15 862	1 787	100	17 869	17 869	20 286	-	3 427	1 787	-	2011
SCI	Nanterre Étoile Parc	10 790	87	100	16 441	10 877	12 880	-	1 844	293	-	2011
SAS	Icade Promotion	11 219	80 579	100	12 357	12 357	-	-	117 260	23 281	-	2010
SCI	Bati Gautier	1 530	2 678	100	11 474	11 474	2 236	-	3 600	2 236	-	2011
SCI	Evry Mozart	5 665	85	100	10 676	7 929	6 976	-	2 113	433	-	2011
SCI	Evry Européen	1 778	4 714	100	10 503	9 098	8 894	-	2 023	(219)	-	2011
SCI	Icade Morizet	9 100	958	100	10 234	10 234	13 260	-	1 978	958	-	2011
SCI	68 Avenue Victor Hugo	7 822	1 841	100	7 822	7 822	1 878	-	2 436	1 878	-	2011
SCI	Le Tolbiac	4 801	(35)	100	4 801	4 801	37 570	-	néant	(35)	-	2011
SAS	Icade Arcoba	3 230	1 401	100	4 637	4 637	-	-	19 125	70	-	2011
SCI	Marignane La Palun	1	(528)	100	3 686	3 422	-	-	372	(416)	-	2011
SCI	Inmobiliaria De La Caisse Des Dépôts Espana (*)	1 939	4 911	100	2 207	2 207	-	-	624	3 679	2 650	2011
SASU	Icade Commerces	2 000	14 414	100	2 000	2 000	1 800	-	2 588	8 044	-	2011

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – RENSEIGNEMENTS SUR L’ÉMETTEUR ET SON CAPITAL

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus			Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos		Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette	Prêts & Avances			(+ ou -)	Dividendes encaissés	
SCI	BSM Du Chu De Nancy	1 400	(2 476)	100	1 400	1 400	1 891	-	3 938	(1 594)	-	2011
SCI	Zeugma	-	(53)	100	1 383	1 383	-	-	167	(53)	-	2011
SCI	Des Pays De Loire	637	(454)	100	576	182	-	-	néant	4	-	2011
SCI	2C Marseille	480	(84)	100	479	479	-	1 200	néant	(46)	-	2011
SAS	Milu Investissements	356	(220)	100	356	136	-	-	néant	16	-	2011
SCI	Résidence De Sarcelles	201	(154)	100	214	214	47	-	81	244	-	2011
SCI	PCM	145	454	100	145	145	278	-	1 823	(205)	-	2011
SCI	Icade Reim											
GMBH	Deutschland (*)	25	206	100	25	25	-	-	2 327	21	-	2011
SCI	Les Tovets	10	153	100	10	10	-	-	294	99	77	2011
BV	Icade Reit (*)	18	302 823	100	4	4	301 999	-	780	13 953	23 180	2011
SNC	Capri Danton	1	(5)	100	1	1	-	-	néant	(5)	-	2011
SNC	Mistral	1	913	100	1	1	-	-	néant	2 913	-	2011
SCI	Les Bas Longchamps	-	(15)	100	0	0	-	-	néant	(22)	-	2011
SCI	Loire	1	(33)	100	0	0	-	-	néant	(1)	-	2011
SCI	BSP	10	(276)	99	10	10	-	-	1 131	(430)	-	2011
SCI	La Sucrière	5	47	99	4	4	40	-	néant	(6)	-	2010
SCI	21	-	6 191	95	6 265	5 882	6 384	-	1 335	489	-	2011
SNC	Icade CBI	111 328	(7 618)	80	88 868	83 232	5 631	-	9 764	11 176	-	2011
SCI	Icade Asset Management	225	(225)	75	169	169	-	-	néant	néant	-	2012
SCI	Severine	100	108	60	60	60	327	-	138	108	-	2011
SCI	Fam De Lomme	900	178	51	459	459	306	-	744	49	-	2011
FILIALES (détenues de 10 à 50%)												
SCI	Bassin Nord	103 889	31 208	50	72 762	72 762	123 934	-	13 205	(10 426)	-	2011
SCI	Odysseum Pd France	97 712	4 420	50	49 220	49 220	55 495	-	14 412	4 419	-	2011
SCI	CNM	420	595	50	210	210	123	-	1 033	(78)	-	2011
SAS	Icade Pierre Pour Tous	37	(74)	49	18	0	-	-	-	(5)	-	2011
SNC	PB 31 Promotion	1	(1)	38	0	0	2	-	-	0	-	2011
SCI	Terrasse Bellini	91 469	6 826	33	37 179	37 179	15 605	-	16 736	6 814	2 653	2011
SCI	De La Vision	1 500	918	22	330	330	-	-	3 316	183	-	2011
SCI	Centre Des Archives Diplomatiques	1 440	1 034	22	317	317	175	-	3 509	63	-	2011
SCI	Hôtel De Police Strasbourg	76	1 832	19	14	14	-	-	3 946	1 752	315	2011
SAS	Guyane Lycées	1 650	37 906	16	264	264	262	-	3 070	53	-	2010
SAS	La Cité	226	(3)	16	36	36	-	-	-	0	-	2011
SAS	Chrysalis	40	0	16	6	6	-	-	-	-	-	2010
SAS	Umag	37	9 978	10	4	4	-	-	-	(69)	-	2010

(*) 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 2011 sont décrits au chapitre 3, paragraphe 34, page 129 et chapitre 5, paragraphe 8.1, page 174.

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 55,58 % du capital et 56,07 % des droits de vote de la Société au 16 février 2012.

- ◆ Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 9, paragraphe 1.4.1, page 212.

- ◆ 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 9, paragraphe 1.3.1.4, page 207.

- ◆ 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’actionnariat 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’actionnariat 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 Actionnariat, investi en actions Icade et comprenant deux compartiments : un compartiment classique (compartiment « Icade Actions ») et un compartiment à effet de levier (compartiment « Icade Multi ») proposé aux salariés dans le cadre du Plan d’Épargne Groupe tel que décrit au chapitre 9, paragraphe 8.3.4.1, page 235.

- ◆ 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 9, paragraphe 1.3.1.2 page 205 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 en avril 2010, 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 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.

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 précédent 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 2011, le capital de la Société s’élève à 79 251 083,22 euros, divisé en 51 992 262 actions. Au 31 décembre 2011, la capitalisation boursière de la Société est de 3 160 609 606,98 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 2011.

2011	Cours (€)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres	Capitaux (en M€)
Janvier	79,90	73,80	1 719 393	131,85
Février	82,40	78,79	1 279 852	103,35
Mars	87,90	79,77	2 073 718	173,74
Avril	88,30	80,25	1 211 140	103,02
Mai	89,50	84,56	1 289 293	112,92
Juin	88,79	83,00	1 013 787	87,83
Juillet	86,40	79,00	952 404	78,73
Août	81,72	59,37	1 361 503	93,26
Septembre	71,00	54,09	1 715 941	106,87
Octobre	66,47	55,99	988 181	61,87
Novembre	66,40	49,80	1 167 710	67,90
Décembre	60,79	50,61	1 149 936	63,96
			15 922 858	1 185,30

Sources : Euronext/Reuters.

ÉVOLUTION 2011 DU COURS DE BOURSE D'ICADE



3. Faits exceptionnels

Les faits exceptionnels sont décrits dans le chapitre 1, paragraphe 2 « Faits marquants chiffres clés 2011 ».

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. HISTORIQUE DES DIVIDENDES ET PROPOSITION D'AFFECTATION

Icade	2009	2010	2011
Dividende distribué au titre de l'exercice (en k€)	166 558	375 729	193 411 ⁽¹⁾
Dividende distribué/action (en €)	3,25	7,30	3,72 ⁽²⁾
Nombre d'actions au 31 décembre	49 293 131	51 802 133	51 992 262

(1) Sous réserve de l'approbation de l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

(2) Dont 0,37 € de dividende à titre exceptionnel.

4.2. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Nature des indications	2007	2008	2009	2010	2011
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	74 995 434	74 995 908	75 146 894	78 961 283	79 251 083
B Nombre d'actions émises	49 193 780	49 194 091	49 293 131	51 802 133	51 992 262
C Nombre d'obligations convertibles en actions	168 135	164 759	164 712	164 016	0
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	297 073 935	303 113 691	290 253 513	254 997 762	182 223 915
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	370 229 374	479 799 437	584 775 769	1 280 192 556	91 025 893
C Impôts sur les bénéfices	247 303 767	15 143 029	22 830 722	2 636 413	546 667
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	72 714 084	367 431 907	449 017 397	1 219 149 641	92 175 923
E Montant des bénéfices distribués	159 879 785	159 881 000	166 557 780	375 729 032	193 411 215 ^(a)
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	2,478	9,297	11,333	24,537	1,740
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	1,478	7,469	9,109	23,535	1,773
C Dividende versé à chaque action	3,25	3,25	3,25	7,30	3,72 ^(b)
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	821	811	696	346	308
B Montant de la masse salariale	41 640 782	39 458 190	38 846 485	37 708 820	25 292 235
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales etc.)	11 557 822	11 526 098	13 128 941	15 855 224	10 780 857

(a) 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.

(b) Dont 0,37 € de dividende à titre exceptionnel.

5. Informations sur les délais de paiement

Au 31 décembre 2011, les dettes fournisseurs et comptes rattachés, dettes intra-groupe incluses, s'élèvent à 18,4 millions d'euros contre 26,1 millions d'euros au 31 décembre 2010. Le détail est présenté ci-dessous :

	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 sans échéance	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	
Dettes fournisseurs	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0 0,8
Retenues de garantie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2 0,2
Fournisseurs - factures non parvenues	17,4	0,0	0,0	0,0	17,4
	17,4	0,8	0,0	0,0	0,2 18,4

	Exercice 2010	
	Valeur	%
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	23,4	89,7
Dettes fournisseurs échues et échéances inférieures à 60 jours	2,2	8,4
Retenue de garantie à échéance supérieure à 1 an	0,5	1,9
Total dettes fournisseurs au 31 décembre (*)	26,1	100,0

(*) Dettes intra-groupe incluses.

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 notamment dans le domaine de l'administration de biens (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 2012.

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'assurances 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 et de maîtrise d'œuvre

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.

Les polices obligatoires couvrant la responsabilité décennale de certaines filiales d'Icade sont également souscrites dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre.

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 locataire 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 « 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 vingt-quatre 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 Arcoba, etc.), soit dans le cadre d'une police commune à Icade et certaines de ses filiales (Icade Promotion et ses filiales).

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 différencierées 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 45 000 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 2011 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 2011 s'élèvent pour l'ensemble du groupe à 14,2 millions d'euros.

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

Icade a fait l'objet d'une vérification de comptabilité sur l'exercice 2010.

L'Administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénale au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base de calcul à 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. Après avoir pris connaissance des observations de la Société (le 11 février 2011), l'Administration fiscale a minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros, en principal. La Société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses deux cabinets conseils.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'Administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires. En conséquence, comme au 31 décembre 2010, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2011.

Icade déclare, pour l'ensemble de son périmètre consolidé, qu'au titre de l'exercice 2011, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu récemment des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité et/ou celle du groupe.

7. Gestion et contrôle des risques

7.1. LES RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

7.1.1. Le contrôle par la Caisse des Dépôts, actionnaire majoritaire

À la date du présent document, 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 55,58 % du capital et 56,07 % 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.

7.1.2. 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 depuis fin octobre 2011, puis dans celle d'immeubles de logements à partir de 2013. D'autres obligations découlant de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 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 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 l'installation de prises électriques pour recharge de véhicules à partir de 2015, l'établissement obligatoire de bilan d'émission de gaz à effet de serre, de développements nouveaux et certifiés dans le rapport de gestion créent des risques de non-conformité et imposent de nouvelles organisations.

Des dispositions fiscales, de taxation ou au contraire de financements publics ou assimilés peuvent évoluer, en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités, ou, au contraire en privilégiant d'autres, ainsi que l'illustrent l'évolution des tarifs de rachat de l'énergie produite par les installations photovoltaïques ou celle des certificats d'économies d'énergie dont ne bénéficient plus directement les sociétés foncières ou encore celle des aides fiscales à l'investissement immobilier BBC des particuliers.

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 HQE exploitation lancée en décembre 2009 ; elle peut s'étendre aux opérations de réhabilitation.

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 progressivement son offre de produits et de services : généralisation de l'offre de bâtiments tertiaires HQE et de bâtiments BBC en tertiaire et logements, expérimentation de deux immeubles HQE exploitation en 2010 et mise en place des premiers baux verts.

7.1.3. 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 des centres commerciaux, dont le centre Le Millénaire à Aubervilliers ouvert par Icade en avril 2011, ou des immeubles de grande hauteur, comme la Tour Montparnasse dont Icade assure le *property management*.

Dans le cadre de son activité foncière et de prestataire de services immobiliers, Icade est attentive 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 pourrait avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance d'Icade. Les principales conséquences en 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 s'appuyant sur des outils dédiés est assurée.

7.1.4. 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 public 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.

7.1.5. 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 sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmer. 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.

7.1.6. 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. 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 Lois de finances rectificatives annuelles, notamment dans le cadre de la Loi de finances rectificative pour 2006 et la Loi de finances pour 2009 s'agissant de la composition du capital des SIIC. Elles peuvent également être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. Le non respect de ces conditions par Icade dans les 10 ans suivant l'option entraînerait notamment le paiement par Icade d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

La Société s'est mise 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 2011, le ratio d'Icade s'élevait à 92,52 %.

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 « Scellier », l'instauration ou la modification par les Lois de finances pour 2009, 2010, 2011 et 2012 de dispositifs de plafonnement global des niches fiscales et de concentration de certains avantages

fiscaux aux logements économies en énergie ou la modification du taux de TVA applicable à certaines activités, 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, avec notamment le remplacement de la taxe professionnelle ou 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.

7.2. LES RISQUES INDUSTRIELS ET ENVIRONNEMENTAUX

7.2.1. 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. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurances 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 tertiaires depuis leur acquisition.

7.2.2. 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 permettent une bonne application de ces prescriptions ou obligations.

7.3. LES RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

7.3.1. 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'intérêts, le taux de chômage en France, le niveau de confiance 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, (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 de la cyclicité du marché immobilier sur ses résultats.

7.3.2. 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 foncier-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.

7.4. LES RISQUES OPÉRATIONNELS

7.4.1. 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 de sociétés, notamment compte tenu de ses critères d'investissement ainsi que de difficultés dans la mobilisation de financements bancaires ou par cession d'actifs. Des conditions de marché défavorables pour ces cessions pourraient retarder ou compromettre l'acquisition par Icade.

7.4.2. 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.

7.4.3. Risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs

Bien qu'Icade, dans le cadre de son métier de foncier, 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.

7.4.4. 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.

7.4.5. Augmentation des primes des polices d'assurances et non-couverture de certains risques d'exploitation

À ce jour, le coût des primes d'assurances 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 indemnisations dues.

7.4.6. 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 : CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, DTZ Eurexi et Catella. 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 retenue par Icade (méthode du coût), 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.

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 2011, aucun locataire n'a représenté plus de 7,3 % 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.

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.

7.4.7. 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 le plan d'investissement d'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 ou 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'ouvrages 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'assurances obligatoires 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 desdites 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 2011, la proportion du chiffre d'affaires consolidé réalisé dans le cadre d'opérations développées en partenariat représente environ 23 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de Promotion Logement et environ 39 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de Promotion Tertiaire et publique/santé.

7.4.8. 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 et de résidences services, 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. Outre l'éventuel risque financier ou pénal, de telles actions sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'image 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 les deux cas, Icade applique un principe de dispersion des risques, en évitant toute concentration des encours.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3 paragraphe 26.4 page 116.

Pour une autre part, le risque de contrepartie concerne les locataires. À ce titre, le portefeuille diffus des clients de la foncière tertiaire limite ce risque : les 10 locataires les plus significatifs représentant 45 % des loyers courants. Il est par ailleurs procédé régulièrement à l'analyse de la solvabilité des clients.

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.

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. Le tableau indiquant les obligations contractuelles du Groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les échéances des instruments dérivés, se trouve au paragraphe 7.7.1.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3 paragraphe 26.1 page 115.

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 le coût de financement de ses investissements. 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 26.2 page 116.

7.7.2. Le risque de change

Icade réalise la quasi-totalité de son activité en zone monnaie unique européenne, et quasiment 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 extérieures au Groupe 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. Par ailleurs, Icade détient au 31 décembre 2011, en dehors de ce contrat de liquidité mais dans le cadre du programme de rachat d'actions, 236 229 actions Icade. Au 31 décembre 2011, Icade détenait au total 456 229 de ses propres actions.

8. Ressources humaines

8.1. EMPLOI

Effectifs

Au 31 décembre 2011, l'effectif inscrit d'Icade est de 1 833 collaborateurs.

	Non-cadres			Cadres			Ensemble	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Foncière	27	69	96	132	106	238	334	18,2
Promotion	64	297	361	402	191	593	954	52,0
Services	106	156	262	167	116	283	545	29,7
Total	197	522	719	701	413	1 114	1 833	100
<i>Répartition de l'effectif (en %)</i>	10,7	28,5	39,2	38,2	22,5	60,8	100,0	
International	-	-	7	-	-	4	11	

L'ancienneté moyenne, au sein d'Icade, est de 9,8 ans.

En 2011, l'effectif mensuel moyen était de 1 860 collaborateurs.

	Non-cadres			Cadres			Ensemble	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Foncière	28	76	104	132	108	240	344	18,5
Promotion	64	297	361	406	191	598	959	51,5
Services	108	168	276	169	112	281	557	30,0
Icade	200	542	741	708	411	1 118	1 860	100
Répartition de l'effectif (en %)	10,7	29,1	39,9	38,1	22,1	60,1%	100,0	

8.1.2. Mouvements de personnel en 2011

En 2011, Icade a poursuivi la réduction du nombre de contrats à durée déterminée en s'efforçant dès que possible de proposer à ses collaborateurs des contrats à durée indéterminée, offrant ainsi des perspectives de développement des compétences accrues.

En 2011, le taux de sortie (c'est-à-dire le nombre total de sorties de CDI hors mobilité interne, retraite-décès divisé par l'effectif mensuel moyen en CDI) est de 11,1 %. Ce taux baisse à 9,8 % si l'effet des dernières sorties liées à la cession du pôle Foncière Logement est neutralisé.

Entrées

Contrats à durée indéterminée (y compris intégration de CDD)	188
Mobilités de la Caisse des Dépôts et ses filiales	6
Contrats à durée déterminée pour surcroît d'activité	71
Contrats à durée déterminée pour remplacement	32
Contrats à durée déterminée réservés aux étudiants d'été	56
Contrats d'apprentissage/professionnalisation	25
Total	378

9

Sorties

Démissions	87
Licenciements	55
Ruptures conventionnelles	23
Ruptures période d'essai	14
Départs en retraite	25
Décès	3
Mobilités de la Caisse des Dépôts et ses filiales	12
Transfert liés à la cession du pôle Foncière Logement	8
Fins de CDD/contrats d'apprentissages et professionnalisation et passages en CDI	153
Total	380

8.1.3. La santé et la sécurité

8.1.3.1. L'absentéisme

En 2011, l'absentéisme a représenté 29 113 jours calendaires, soit un ratio de 4,36 % par rapport aux jours de travail théoriques, dont 84,67 % pour maladie, 9,45 % pour accident du travail, 0,93 % pour événements familiaux et 4,95 % pour autres causes.

8.1.3.2. Les CHSCT

Renouvelés, en mai et octobre 2011, les 4 CHSCT mis en place dans le cadre de l'UES Icade sont en charge des sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Leurs membres ont bénéficié d'une formation spécifique relative à ces sujets.

8.1.3.3. La prévention du stress au travail

En application d'un accord de méthode, signé en 2010, avec les organisations syndicales sur la prévention du stress au travail, un comité de pilotage mis en place dans ce cadre s'est réuni à 4 reprises en 2011. Cette instance paritaire a été chargée d'analyser un certain nombre d'indicateurs internes, conformément aux préconisations de l'INRS.

L'analyse de ces indicateurs a permis de dégager des pistes de réflexion destinées à alimenter les discussions spécifiques qui s'ouvriront en 2012 avec les organisations syndicales sur la mise en place d'un plan de prévention des risques psycho-sociaux dans l'entreprise.

Dès la fin de l'année 2011, les membres du comité de pilotage ont été informés de la décision de la direction de mettre en place, à compter du 1^{er} janvier 2012, un numéro vert accessible à tous les salariés d'Icade, 24 h/24 h et 7 j/7 j, destiné à permettre aux salariés en situation de mal être au travail d'exprimer leurs difficultés professionnelles et de les aider à travers un dispositif d'accompagnement psychologique.

8.2. GESTION DES CARRIÈRES ET MOBILITÉ

8.2.1. Management des compétences

Icade a poursuivi, en 2011, la politique de management des compétences précédemment engagée, lui permettant ainsi de développer les outils nécessaires au suivi de chaque collaborateur au sein de sa structure et de faciliter les processus de mobilité. Cette politique est structurée autour des outils suivants :

L'entretien annuel

L'entretien annuel permet d'apprécier les compétences du collaborateur, d'évaluer l'atteinte de ses objectifs, d'anticiper son évolution de carrière et d'établir des projets de formation associés. En 2011, plus de 75 % de collaborateurs ont bénéficié d'un tel entretien avec leur supérieur hiérarchique, leur offrant aussi un temps d'échange et de partage.

Les revues de personnel

L'analyse des entretiens annuels par la Direction des Relations humaines se fait à travers les revues de personnel réalisées avec les managers opérationnels. Cette analyse permet d'homogénéiser les évaluations effectuées, de définir les besoins de formation, de consolider les souhaits d'évolution mais aussi de favoriser la mobilité en mettant les compétences identifiées au service de la définition de parcours professionnels. En 2011, plus de 70 revues de personnel ont été effectuées par les équipes de la DRH d'Icade.

Pour compléter ces outils et développer la mobilité, Icade s'appuie sur l'outil de gestion des candidatures, Mobil'Idées, déployé par la Caisse des Dépôts pour faciliter les échanges et accroître les passerelles métiers.

En 2011, 41 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité (34 entre les différents pôles d'Icade et 6 au sein de la Caisse des Dépôts); plus de 22 % des postes vacants en CDI ont été pourvus par mobilité interne.

Au total, 285 postes ont été pourvus dont 157 en CDI et 128 en CDD, soit 42 % pour le pôle Promotion, 44 % pour le pôle Services et 14 % pour le pôle Foncière.

8.2.2. La formation

Placée au cœur des orientations stratégiques, la relation client a été, en 2011, l'axe prioritaire de la politique de formation d'Icade.

Déclinée pour les trois lignes métiers d'Icade, Foncière, Promotion et Services, la démarche a eu pour objet de développer des outils communs de prospection commerciale et de négociation.

Engagée en 2011, cette démarche est appelée à se poursuivre en 2012.

Les plans de formations d'Icade ont également permis d'accompagner et de développer les compétences professionnelles liées aux différents métiers de l'asset management, de la Promotion Tertiaire/Logement et des métiers des services.

L'effort global de formation en 2011 correspond à 2,1 % de la masse salariale, soit un investissement de plus de 2 millions d'euros. Au total, sur l'année 2011, 2 435 stagiaires ont été accompagnés en termes de formation, selon un juste équilibre entre femmes et hommes : 1 165 femmes et 1 270 hommes ont ainsi été formés pour 20 837 heures. En moyenne, sur l'année 2011, environ 70 % des collaborateurs ont ainsi bénéficié d'une formation.

En 2011, l'effort de formation a été plus particulièrement centré sur 3 principaux domaines :

Vente, marketing, relation clients

- ◆ Véritable enjeu de développement commercial, la démarche relative à la relation client a notamment permis de créer du lien entre les différents métiers d'Icade, de partager les informations utiles concernant un même client, de donner les meilleurs outils aux développeurs et aux équipes commerciales (adaptation des comportements, techniques d'écoute, de vente, traitement des objections, des conflits...).

Immobilier construction

- ◆ Les équipes ont été formées sur les thèmes d'actualité appliqués à l'asset, à la promotion, à la réhabilitation et à l'exploitation des bâtiments dans un souci d'amélioration de notre offre aux clients.
- ◆ Des stages sur mesure ont été organisés spécifiquement pour les équipes autour de sujets tels que : « Financement de l'acquisition », « Efficacité énergétique des bâtiments », « Réglementation des Immeubles de grande hauteur ».

Outils métiers

- ◆ Afin de renforcer les actions déjà menées, l'utilisation des outils métiers a fait, en 2011, l'objet d'une attention particulière dans une logique d'efficacité, d'optimisation des délais et de reporting.

8.3. UNE POLITIQUE SALARIALE REDÉFINIE

La politique de rémunération globale d'Icade a pour objectif de maintenir des pratiques et des niveaux de rémunération concurrentiels par rapport à d'autres entreprises relevant de secteurs d'activité comparables. À cet effet, en 2011, des enquêtes de rémunération spécifiques au secteur immobilier ont été réalisées avec l'aide de cabinets spécialisés. Ces enquêtes visent

à comparer les niveaux de rémunération pratiqués au sein d'Icade avec ceux du marché, par type de fonction occupée.

8.3.1. La rémunération de base

La part fixe de la rémunération (salaire de base) rémunère les compétences attachées à la fonction.

Le salaire mensuel moyen brut de base, en euros, à effectif constant, est de :

Personnel CDI (ensemble des structures)	Cadres	Non Cadres
Salaires moyens bruts de base (en €)	4 154	1 970

L'évolution du salaire perçu entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 se détaille de la manière suivante entre les différents pôles d'Icade :

- ◆ Foncière : 1,88 %
- ◆ Promotion : 2,50 %
- ◆ Services : 2,07 %
- ◆ Ensemble des structures : 2,26 %

8.3.2. La rémunération variable individuelle

La refonte de la rémunération variable, entreprise en 2010, s'est poursuivie en 2011. Elle vise à lier la rémunération variable versée aux salariés aux résultats du pôle auquel ils appartiennent et à l'évaluation de leurs performances individuelles.

8.3.3. Participation et intéressement des salariés aux performances de l'entreprise

Afin d'associer les collaborateurs de l'UES d'Icade aux performances de l'entreprise, deux accords permettent le versement aux salariés de sommes qu'ils peuvent placer sur le Plan d'Épargne Groupe (PEG).

Participation

L'accord de participation est un accord de participation groupe. La formule retenue est la formule légale de calcul. L'enveloppe se répartit pour moitié de manière égalitaire et pour moitié proportionnellement au salaire.

Intéressement

Un nouvel accord d'intéressement a été signé sur 2011, pour les exercices 2011-2012-2013. Cet accord concerne tous les collaborateurs de l'UES d'Icade. Il retient comme indicateur de performance, le cash-flow net courant, constaté au niveau des comptes consolidés d'Icade (selon un calcul spécifique défini dans l'accord).

Montants versés en 2011

	Montant net versé	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen	Montant minimum	Montant maximum
Intéressement	475 144 €	2 306	206 €	7 €	1 845 €
Participation	7 145 006 €	2 306	3 098 €	56 €	6 752 €
Total	7 620 150 €	2 306	3 304 €	65 €	8 367 €

Montants hors CSG/RDS

Prime de Partage des profits

Mis en place par une loi du 28 juillet 2011, le dispositif dit de « prime de partage des profits » concerne les entreprises (ou UES) employant plus de 50 salariés, ayant versé à leurs actionnaires en 2011, au titre de l'exercice 2010, des dividendes dont le montant par action est en augmentation par rapport à la moyenne des deux exercices précédents.

Pour l'année 2011, la direction d'Icade a décidé de mettre en œuvre unilatéralement le versement de la prime de partage des profits, à hauteur de sa dernière proposition aux organisations syndicales, à savoir, 500 euros bruts pour un salarié présent sur l'ensemble de l'exercice 2010.

8.3.4. L'actionnariat salarié

8.3.4.1. 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 Actionnariat représente 54,4 % des encours investis dans le PEG et 62,0 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2011, le FCPE Icade Actionnariat regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 205 300 titres, soit 0,39 % du capital.

Au 31 décembre 2011, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

Mise en place d'un plan d'actions gratuites

Le Conseil d'Administration d'Icade, lors de sa réunion du 16 février 2011, a souhaité associer l'ensemble des collaborateurs à la vie économique et financière de l'entreprise, en décidant, compte tenu des résultats 2010, l'attribution de 10 actions gratuites par salarié sans autre condition que celle de leur présence à la date d'attribution.

Ce plan d'une durée de 4 ans (2 ans d'acquisition + 2 ans de conservation) est ouvert à tous les salariés d'Icade présents en CDI au 31 janvier 2011 et toujours présents à la date d'attribution (le 3 mars 2011).

Cette attribution de 10 actions gratuites ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de 2 ans, courant à compter du 3 mars 2011, 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. Ils ne pourront toutefois les céder pendant une période dite de conservation d'une durée de 2 ans, courant donc du 4 mars 2013 au 4 mars 2015.

8.3.4.2. 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 1-2006 » et « Plan 2-2006 »

Lors de sa réunion du 29 juin 2006, le conseil d'administration d'Icade (absorbée) a arrêté deux plans :

- ◆ le « Plan 1-2006 » 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. Certaines dispositions du « Plan 1-2006 » ont été amendées par le conseil d'administration du 14 décembre 2006 ;
- ◆ le « Plan 2-2006 » au bénéfice des mandataires sociaux et de toute personne physique salariée d'une société du Groupe.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – RESSOURCES HUMAINES

Les principales caractéristiques de ces plans, dont les engagements ont été repris par Icade Emgp (renommée Icade), sont décrites ci-dessous :

	Plan 1-2006	Plan 2-2006	Total
Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options attribuées initialement	-	-	2 000 000
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	430 240	816 650	1 246 890
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 31/08/2007) ⁽¹⁾	3 393	5 937	9 330
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008) ^(1bis)	3 908	7 372	11 280
Nombre total d'options (après distribution de réserves)	437 541 options dont 212 462 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attribuaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attribuaire n'est mandataire social.	829 959 options dont 67 230 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attribuaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attribuaire n'est mandataire social.	1 267 500 options dont 279 692 pouvant être souscrites par les 10 premiers attribuaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attribuaire n'est mandataire social.
Nombre total de bénéficiaires	15	229	244
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	20 ^e jour suivant la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes clos de l'exercice clos le 31/12/2009.	29 juin 2010	-
Date d'expiration	29 juin 2012	29 juin 2012	-
Modalités d'exercice	31,165 euros Ces options sont exercables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : 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⁾	31,165 euros Le bénéficiaire ne pourra exercer les options que dans la mesure où il remplit de manière continue du 29 juin 2006 à la date d'exercice (tel que ce terme est défini dans le règlement du « Plan 2 ») les critères requis d'activité indispensable 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 sociétés par actions simplifiées d'une société du groupe Icade et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe.	-
Options de souscriptions d'actions annulées	113 710	218 556	332 266
Options de souscriptions d'actions exercées	300 536	334 216	634 752
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	23 234 options donnant droit à 11 642 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	277 052 options donnant droit à 138 526 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	300 336 options donnant droit à 150 168 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 1-2006 » et « Plan 2-2006 », initialement fixé à 31,98 euros, de 0,26 euro afin de le porter à 31,72 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2006 » et « Plan 2-2006 » et de les augmenter respectivement de 3 469 et 6 003 options nouvelles, soit 0,008 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du plan 2006, 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 1-2006 » et « Plan 2-2006 », alors fixé à 31,72 euros, de 0,55 euro afin de le porter à 31,16 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2006 » et « Plan 2-2006 » et de les augmenter respectivement de 6 908 et 12 300 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du plan 2006, 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 1,075 et 1,30 appliqués au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros (une fois la parité de la fusion appliquée).

(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 6,30 % et 7,20 %.

« 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	-

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – RESSOURCES HUMAINES

	Plan 1-2007	Plan 2-2007	Total
Modalités d'exercice	<p>Ces options sont exercables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions selon les modalités suivantes:</p> <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⁾. 	<p>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:</p> <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	48 602	168 266
Options de souscriptions d'actions exercées	-	-	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	344 034 options donnant droit à 172 017 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	142 614 options donnant droit à 71 307 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	486 648 options donnant droit à 243 324 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 exercables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – 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 terme de résultat net part du Groupe (RNPG) ⁽³⁾ .
Options de souscriptions d'actions annulées	0
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	55 045

(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 appliquée 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 exercables 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 ») exercables 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	6 500
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	138 500

(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 précédent 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 2006 d'options de souscription d'actions de Compagnie la Lucette à l'origine »

Lors de l'acquisition de Compagnie la Lucette (CLL) suivie de sa fusion-absorption par Icade, ce 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. Le prix de souscription a été ajusté en conséquence.

Les caractéristiques du plan d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Plan 2006 Compagnie la Lucette à l'origine	
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	55 660
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	55 660 dont 55 660 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux.
Options nouvelles après ajustements ⁽¹⁾	38 798
Date d'expiration	21 août 2012
Prix de souscription ajusté ⁽²⁾	226,36 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exercables par leur bénéficiaire à compter de la troisième année par fraction d'un quart par année sous réserve de restriction de cession.
Options de souscriptions d'actions annulées	5 174
Options de souscriptions d'actions exercées	
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	54 100 options donnant droit à 6 936 actions Icade ⁽²⁾

(1) *Ajustement du nombre d'options consécutif: à l'augmentation de capital de juin 2007, aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en juin 2007, mai 2008, mars 2009 et novembre 2009, à l'augmentation de capital par incorporation des primes d'émission réalisée le 28 avril 2008.*

(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 5 actions Icade.*

La durée du plan d'options est de 6 ans avec une faculté, pour les bénéficiaires, à compter de la troisième année, de lever par fraction d'un quart par année, les options ainsi attribuées, sous réserve des restrictions de cession. Les options peuvent toutefois être exercées par anticipation en cas de changement de contrôle, à la date anniversaire de ce changement de contrôle ou à la date du sixième anniversaire de l'attribution des options.

Ce plan d'option ne prévoit aucune condition de performance.

« Plans 2009 d'actions gratuites de Compagnie la Lucette à l'origine »

Lors de l'acquisition de Compagnie la Lucette suivie de sa fusion-absorption par Icade, ces plans ont été transformés en plans d'actions gratuites Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion.

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions en cours au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Les attributions d'actions gratuites ne sont définitives qu'au terme de la période d'acquisition, période de deux ans courant à compter de la décision d'attribution. Au terme de cette période

d'acquisition, les actions sont définitivement attribuées aux bénéficiaires qui doivent les conserver pendant deux ans, dite période d'obligation de conservation.

Le conseil d'administration du 7 septembre 2010 de Compagnie la Lucette a décidé, dans le cadre de la fusion subrogeant Icade aux droits et obligations de Compagnie la Lucette, de transposer chez Icade, la condition de performance, applicable à l'origine des plans, suivante :

L'indice « *Total Shareholder Return* » (TSR) doit être supérieur à 5 % par an sur la période concernée.

Le « *TSR* » est défini comme étant le taux de rentabilité de l'action Compagnie la Lucette en 2009 et 2010 et intégrant, d'une part l'écart de valeur de l'action mesuré sur la période visée, et d'autre part, les dividendes ou primes d'émission reçues par action sur ladite période, le tout ramené au cours de l'action au 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2011, 11 551 actions gratuites attribuées dans le cadre des Plans du 19 janvier 2009 et du 1^{er} juillet 2009 ont rempli cette condition.

Caractéristiques des plans à l'origine				Nombre d'actions			Nombre d'actions Icade au 31 décembre 2011			
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées ⁽¹⁾	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions ⁽³⁾	
	19/01/09	2 ans	4 ans	76 876	-	113 011	0,13	14 489	-	6 139
	01/07/09	2 ans	4 ans	37 500	-	42 219	0,13	5 412	-	5 412
2009	29/09/09	2 ans	4 ans	46 500	-	52 351	0,13	6 713	-	-
Total				160 876		207 581		26 614	0	11 551

(1) Ajustements du nombre d'actions, en fonction des dates d'attribution, consécutifs :

- aux distributions prélevées sur les primes d'émission, réalisées en mars 2009 et novembre 2009.

(2) Après fusion-absorption de Compagnie la Lucette par Icade décidée au conseil d'administration du 29 octobre 2010 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 39 actions CLL pour 5 actions Icade.

(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).

« 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 Grzybowski, 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

Plan 1.2011	
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 terme de cash-flow net courant pour 32,5 %.
Options de souscriptions d'actions annulées	1 000
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2011	146 500

(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 précédent 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.

« 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.
Nombre total de bénéficiaires	1 766
Date d'acquisition	4 mars 2013
Date de cession	3 mars 2015
Prix d'attribution	80,86 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	1 760
Actions acquises	10
Actions restantes au 31/12/2011	15 890

(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.

8.3.4.3 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	3 mars 2011
Attribution et exercice des options de souscription aux salariés non mandataires sociaux (information globale)	107 500
Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites	
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	80 500
Prix de souscription des actions	80,86 €
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
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).	Prix moyen pondéré
0	Plan 1
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).	Plan 2
0	-
-	-
-	-
-	-

8.4. RELATIONS SOCIALES

À travers plus de 110 réunions paritaires, Icade a réaffirmé en 2011, auprès des partenaires sociaux, son souci de maintenir un dialogue constant et de qualité.

Ces échanges ont notamment porté sur l'organisation des élections professionnelles au sein de l'UES Icade, à travers la négociation des accords préélectoraux, le 10 mai 2011, et d'un accord spécifique relatif à la mise en place des CHSCT, en date du 21 septembre 2011, permettant de renouveler l'ensemble des instances représentatives du personnel : Comité d'entreprise, délégués du personnel et CHSCT.

Ces élections se sont tenues, comme en 2008, dans le cadre d'une seule UES traduisant ainsi la volonté de la direction comme des partenaires sociaux d'organiser la continuité de la représentation du personnel, tant élue que syndicale, dans un cadre unifié. De ce point de vue, en 2011, a été négocié un nouvel accord d'intéressement pour l'ensemble des salariés de l'UES Icade, pour les trois exercices 2011, 2012 et 2013, permettant d'associer tous les collaborateurs d'Icade aux fruits de la performance économique et préservant ainsi la solidarité.

**8.5. RESPONSABILITÉ SOCIALE :
LES ENJEUX DE LA DIVERSITÉ**

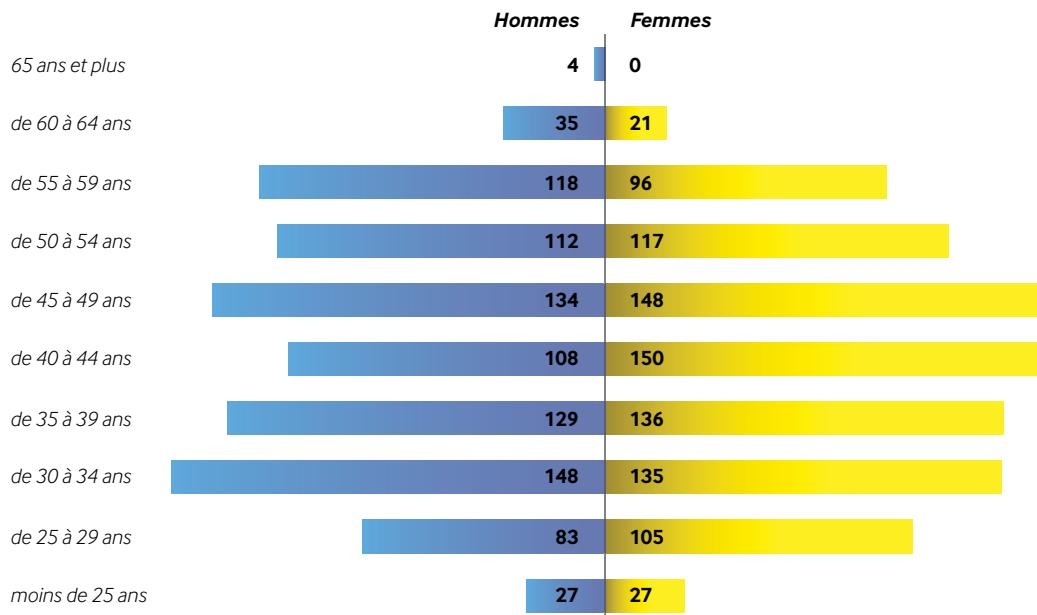
La politique sociale d'Icade s'attache à respecter les grands principes internationaux édictés par l'Organisation Internationale du Travail relatifs aux droits des salariés, en garantissant notamment l'égalité des chances et de traitement en matière de recrutement, formation et rémunération. En témoignent les différents points suivants.

8.5.1. La gestion des âges

La forme dite « en tonneau » de la pyramide des âges est le reflet de la politique de gestion équilibrée des effectifs d'Icade. Cette politique permet d'assurer une bonne adéquation entre le renouvellement des générations et la transmission des savoirs.

Ces 3 dernières années, l'âge moyen est resté stable. Il est de 43 ans pour les cadres et de 41,6 ans pour les non-cadres.

RÉPARTITION DE L'EFFECTIF INSCRIT PAR ÂGE ET PAR SEXE (situation au 31 décembre 2011)



Au cours de cette année, 26 collaborateurs recrutés en CDI sont des jeunes diplômés (moins de 26 ans). 25 collaborateurs de 50 ans et plus ont été embauchés.

La politique d'accueil d'étudiants en alternance a été poursuivie en 2011 (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage) ; 25 jeunes ont ainsi rejoint Icade.

8.5.2. La politique des seniors

Au 31 décembre 2011, le nombre de salariés de 55 ans et plus s'élevait à 274 personnes, soit 14,9 % de l'effectif total à cette date. Ce chiffre marque l'attention que porte Icade aux salariés âgés dans l'entreprise, à qui sont proposés différents dispositifs spécifiques tels que l'entretien de deuxième partie de carrière, l'accès à des mesures de télétravail ou le renforcement du suivi médical.

8.5.3. L'emploi et l'insertion des travailleurs handicapés

Initiée en 2009, la politique d'insertion des personnes en situation de handicap s'est poursuivie en 2011, au travers notamment de différentes actions telles que :

- la participation au réseau « Mission handicap » de la Caisse des Dépôts ;
- la reconduite des actions de formation et de sensibilisation des collaborateurs d'Icade ;
- la communication ciblée auprès de tous les collaborateurs d'une démarche relative à la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé ;

d. la diversification et l'augmentation des prestataires relevant du secteur protégé, permettant ainsi d'offrir aux acheteurs d'Icade un choix élargi sur la base d'un guide d'achats réalisé spécifiquement en ce sens ;

e. l'attribution d'une partie de la taxe d'apprentissage aux écoles spécialisées dans l'accueil des personnes handicapées ;

f. et, bien entendu, l'accompagnement des personnes en situation de handicap, assuré par l'équipe de la Direction des Relations humaines, en charge de ces sujets.

8.5.4. L'égalité professionnelle

Engagées en 2010, les discussions avec les organisations syndicales sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans l'entreprise, se sont poursuivies à travers 12 réunions en 2011. Elles ont permis de définir des indicateurs et objectifs précis en matière de recrutement, d'évolution professionnelle ou d'articulation entre vie professionnelle et vie familiale. Ces éléments ont été formalisés dans un plan d'action, qui sera décliné en 2012 au sein d'Icade.

8.6. FORMATION ET SENSIBILISATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pour faciliter l'intégration des exigences environnementales dans les programmes immobiliers, Icade a accompagné les équipes en organisant des formations telles que : la performance énergétique des bâtiments, la qualité environnementale en exploitation, les bilans carbone, la RT2012. 188 collaborateurs ont ainsi été formés.

Dans la continuité des années précédentes, des séminaires de formation et d'échange ont eu lieu autour de projets immobiliers « démonstrateurs » en cours, notamment l'éco-quartier de Cergy (26 participants) et celui du parc des Portes de Paris.

Ces groupes de travail ont eu pour objectif de tester un nouveau mode de travail en projet : associer à la réflexion les commercialisateurs, les exploitants, les gestionnaires dès l'amont du projet, nourrir les réflexions d'éclairage issus d'autres entreprises et d'experts sur le sujet, fabriquer des outils et méthodes utilisables de façon transversale à tous les projets immobiliers d'Icade. Ces groupes ont également permis d'optimiser les performances durables des bâtiments « démonstrateurs » tout en produisant des méthodes innovantes pour faciliter la programmation des futurs ouvrages.

Une sensibilisation des Correspondants Techniques de la Promotion à l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) ainsi qu'à la Qualité de l'Air Intérieur (QAI) permet dès à présent d'appréhender les sujets de demain. La réalisation du bilan carbone des opérations lancées en 2010 et 2011 de même que la participation d'Icade Promotion à l'étude HQE Performance de l'association HQE à travers 2 opérations pilotes a permis de se forger une expérience sur la QAI et d'élaborer la formation sur l'ACV. Enfin, 7 journées Développement Durable ont été organisées dans les territoires en collaboration avec la Direction de l'Audit, des Risques et du

Développement Durable d'Icade afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs en région.

Autres actions de sensibilisation à l'ensemble des collaborateurs d'Icade

De nombreuses actions ont sensibilisé les collaborateurs tout au long de l'année :

- ◆ participation aux Trophées ELAN de la Caisse des Dépôts ;
- ◆ baromètre annuel sur les attentes des collaborateurs en termes de développement durable ;
- ◆ organisation de plusieurs ateliers et conférences dans le cadre de la Semaine du développement durable début avril 2011 (conférences, essai de véhicules électriques, fournitures de bureau écologiques, projection de documentaires) ;
- ◆ pages intranet et internet sur le développement durable sur les sites d'Icade ;
- ◆ actualités régulières dans la lettre Icade et Icade Mag afin de tenir régulièrement informés les collaborateurs des actions du Groupe dans le domaine du développement durable.

9. Responsabilité sociale et environnementale

9.1. LE CONTEXTE

9.1.1. Impacts et principaux chiffres du secteur

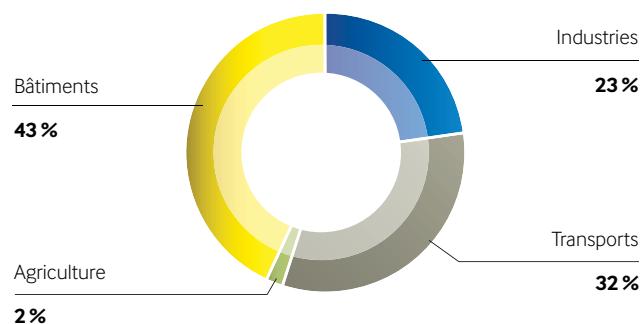
9.1.1.1. Impact environnemental et social du secteur

Les secteurs de l'immobilier et de la construction sont responsables de plusieurs impacts environnementaux, économiques et sociaux majeurs. La connaissance de ces impacts et des possibilités du marché conduit Icade à mettre en place une stratégie de développement durable efficace. L'énergie et le carbone restent les impacts prédominants du secteur sur l'environnement mais de nombreux autres enjeux sont aussi pris en compte.

Énergie

La facture énergétique de la France s'élevait à 38.7 Md€ en 2009 soit 2 % du PIB, contre 1 % dans les années 90. Elle a quadruplé en valeurs depuis le début des années 80⁽¹⁾.

Consommation finale énergétique par secteur



(Source : Observatoire de l'énergie, 2007)

(1) Sources : SOES/CGDD/MEEDDM.

La part des énergies renouvelables, en augmentation constante, associe le solaire, l'éolien, l'hydraulique, la biomasse et l'incinération de déchets ménagers. Depuis le premier choc pétrolier, l'immobilier et la construction ont toujours été à la pointe de l'utilisation de ressources renouvelables. Le Grenelle de l'environnement a fixé l'objectif 2020 à 23 % de part d'énergies renouvelables⁽¹⁾.

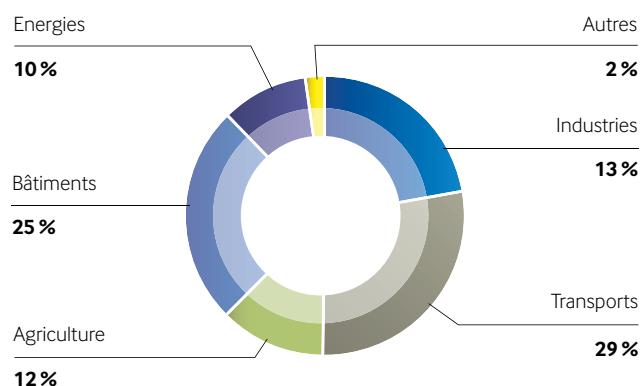
En France, le secteur du résidentiel et du tertiaire consomme 43 % de l'énergie totale.

Cette consommation d'énergie a progressé de 30 % en 30 ans, en particulier du fait de la multiplication d'équipements électroniques dans les immeubles (postes informatiques, électroménager).

Au niveau national, si les surfaces bâties se répartissent entre $\frac{1}{4}$ pour le résidentiel et $\frac{1}{3}$ pour le tertiaire, la consommation énergétique atteint 2/3 du total pour le résidentiel et 1/3 pour le tertiaire : en moyenne, la consommation annuelle est estimée à 240 kWh/an/m² d'énergie primaire pour le résidentiel et à environ 400 kWh/an/m² pour le tertiaire. Les consommations du tertiaire ont donc un impact proportionnellement plus fort que celles du résidentiel. (Source : Ademe).

Carbone

Rejets de CO₂ par secteur



(Source : Observatoire CITEPA, 2001)

Le parc de bâtiments français émet 25 % des gaz à effet de serre nationaux.

Le prix de la tonne carbone a perdu 48 % en 2011 (7,4 € pour une tonne de CO₂ sur le marché d'échange carbone au 31 décembre 2011 selon CDC Climat/BlueNext). Ce taux s'applique sur les industries polluantes directement taxées sur leurs émissions. À noter, d'autres secteurs polluants comme l'automobile ou l'énergie sont taxés de manière indirecte (bonus/malus, Certificats d'économie d'énergie). Il n'y a pas de taxe au titre du carbone en vigueur à ce jour sur les émissions des bâtiments.

(1) Sources : SOES/CGDD/MEEDDM.

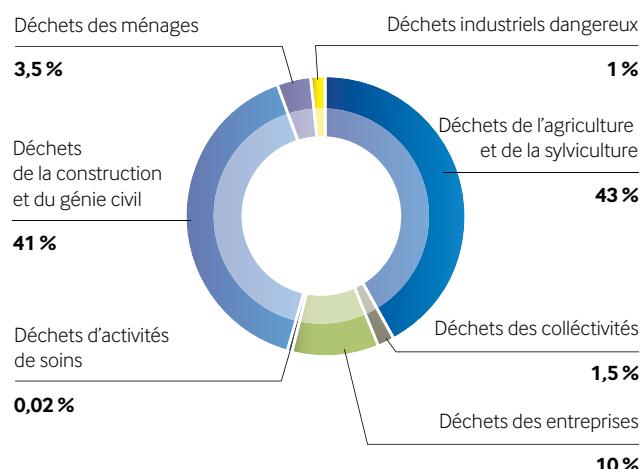
(2) Source : Ademe, année 2006.

Eau

On estime que les bâtiments consomment entre 15 et 20 % de l'eau potable chaque année en France. Après l'adoption d'équipements plus économies en eau (double chasses, robinets mousseurs, cuves de récupération d'eaux pluviales), la tendance est aujourd'hui à la généralisation du comptage individuel par usage. Le coût de l'eau potable en augmentation devrait aussi aider à réduire la consommation.

Déchets

La part des différents secteurs dans la production des 868 millions de tonnes de déchets



Le secteur de la construction et du génie civil (BTP) génère 41 % du poids total de déchets produits en France. En comparaison, les déchets ménagers ne pèsent que 3,5 % du poids total de déchets annuels⁽²⁾.

Urbanisme et démographie

Selon l'INSEE, chaque francilien empruntant les transports en commun effectue un trajet moyen quotidien d'1 h 20 min. Le bâtiment et le transport sont en interaction forte avec trois axes du développement durable :

- ◆ social car l'implantation des quartiers et des bâtiments et leur connexion aux transports est un levier sur l'emploi et sur les mouvements démographiques ;
- ◆ environnemental car l'accessibilité à des transports doux en ville limite l'empreinte écologique par rapport à l'usage de la voiture ;
- ◆ économique car un temps de transports trop long se fait au détriment de la productivité.

En France, 160 éco-quartiers ont été recensés lors de l'appel à projet national de 2009. Après un démarrage tardif, la plupart des grandes et moyennes villes développent des programmes d'éco-quartiers. On peut raisonnablement estimer que dans un futur proche, toutes les surfaces importantes à urbaniser s'inspireront de démarches éco-quartiers⁽¹⁾.

La population urbaine représente 77,5 % de la population française totale en 2011. Les zones urbaines ne représentent que 22 % du territoire. Entre 1999 et 2010, l'urbanisation a progressé de 19 %. De plus, 30,6 % de la population aura plus de 60 ans en 2035, contre 20,8 % en 2005. La majorité de cette population senior souhaite rester dans son logement. Or, au regard de l'ancienneté et du faible renouvellement du parc national (1 %/an), ces logements ne sont ni adaptés, ni pour la plupart d'entre eux adaptables à cette demande croissante⁽²⁾.

Il convient enfin de citer des impacts importants mais encore peu quantifiés dans le secteur de l'immobilier et de la construction en matière de biodiversité (utilisation de ressources, destruction d'espaces naturels), de qualité de l'air (pollution extérieure et intérieure) et d'emploi (local et d'handicapés).

9.1.1.2. Le marché des certifications et des labels

L'engagement des secteurs de l'immobilier et de la construction dans le développement durable se mesure notamment par le développement des démarches de certification et de labellisation.

Depuis le milieu des années 2000, des certifications environnementales comme la « Haute Qualité Environnementale (HQE®) » et des labels de performance énergétique comme le label BBC® (Bâtiments basse consommation) sont progressivement apparus et sont utilisés par les acteurs du marché immobilier pour affirmer leur démarche environnementale sur les immeubles qu'ils conçoivent ou détiennent. Cette pratique de certification et de labellisation, bien que naissante, s'étend sous l'impulsion du marché et des pouvoirs publics.

Au 1^{er} novembre 2011, 22 679 logements et 18 opérations tertiaires livrés ont reçu le label BBC depuis sa création. Le label est récent et de nombreuses opérations sont en cours de labellisation⁽³⁾.

Au 31 décembre 2011, 282 opérations livrées ont obtenu la certification HQE® et environ 500 de plus sont en cours⁽⁴⁾.

On observe depuis 2011, l'arrivée des premières double-certifications (HQE®/BREEAM® ou HQE®/LEED®) sur le marché. Cette tendance résulte d'un effet d'internationalisation des systèmes de certification. L'organisme international « Sustainable Building Alliance », auquel Icade a participé, travaille à une harmonisation des indicateurs issus de ces différentes certifications.

(1) Source : MEDDTL.

(2) Source : INSEE.

(3) Source : Effinergie.

(4) Source : Certivéa.

(5) Entrée en vigueur du Protocole de Kyoto en France : décret n° 2005-295 du 22 mars 2005.

(6) DIRECTIVE 2009/29/CE, DIRECTIVE 2009/28/CE, DÉCISION N° 406/2009/CE, DIRECTIVE 2009/31/CE.

(7) DIRECTIVE 2010/31/UE sur la performance énergétique du bâtiment. Proposition de directive d'efficacité énergétique.

(8) Décret n° 2002-221 du 20 février 2002.

(9) Loi POPE ; Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005.

(10) Arrêté du 13 juin 2008.

(11) Arrêté du 3 mai 2007.

9.1.2. Accords internationaux, directives européennes et réglementations françaises

Le secteur immobilier est concerné par plusieurs types de textes au niveau international et national.

9.1.2.1. Accords internationaux

La France et l'Union Européenne ont signé et ratifié le Protocole de Kyoto en 1998. Ce Traité international issu de la Convention-cadres des Nations-Unies a pour objectif de réduire les émissions globales de gaz à effet de serre mondiales de 75 % d'ici 2050. C'est le Facteur 4 par rapport à un niveau d'émission de référence en 1990. Le protocole comprend une feuille de route et des objectifs chiffrés à atteindre d'ici 2012. Celle-ci a été prolongée jusqu'en 2015 au sommet de Durban en décembre 2011. Les pays développés signataires ont accepté des objectifs de réduction plus importants que les pays sous-développés ou en voie de développement afin de ne pas pénaliser la croissance de ces pays (création des marchés d'échange carbone). Ces objectifs ont donné lieu à de nouveaux textes législatifs européens et français⁽¹⁾.

9.1.2.2. Directives européennes

Le Paquet Énergie Climat pour 2020 de l'Union Européenne a fixé un triple objectif aux États membres : améliorer de 20 % l'efficacité énergétique, réduire de 20 % les émissions de CO₂, atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique européen. Ces objectifs sont traduits dans des directives européennes⁽²⁾.

Certaines directives impactent directement le secteur immobilier⁽³⁾.

9.1.2.3. Législation et réglementation française

Depuis 2002, la loi sur les nouvelles régulations économiques NRE a modifié le Code du commerce⁽⁴⁾ et impose aux sociétés cotées de publier leur prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux dans leur rapport annuel d'activités avec un certain nombre d'indicateurs obligatoires.

En 2005, la loi sur la politique énergétique nationale⁽⁵⁾ a fixé des premiers éléments significatifs favorisant la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, notamment en introduisant les certificats d'économie d'énergie.

Depuis 2007, la réglementation thermique a modifié le Code de la construction et a défini de nouveaux objectifs énergétiques ambitieux en cas de réhabilitation lourde de bâtiments existants⁽⁶⁾ ainsi que des performances minimales à atteindre élément par élément en cas de réhabilitation plus légère⁽⁷⁾.

En 2009 et 2010, les lois Grenelle 1⁽⁸⁾ et 2⁽⁹⁾ ont apporté de nouvelles obligations réglementaires en termes de développement durable. Elles ont notamment fixé le cadre de la Réglementation Thermique 2012 dans les bâtiments et l'objectif de bâtiments à énergie positive en 2020.

La loi de finances pour 2011⁽¹⁰⁾ a confirmé la différenciation du nouveau « prêt à taux zéro plus » et modifié l'avantage fiscal « Scellier » au bénéfice des logements BBC.

Détail de la loi Grenelle 2

Après la loi d'orientation générale Grenelle 1, la loi d'application Grenelle 2 a défini les cadres et objectifs par secteur en termes de développement durable.

Les secteurs de l'immobilier et de la construction sont concernés par des éléments majeurs :

- ◆ attestation de prise en compte de la réglementation thermique (RT 2012) à fournir à la livraison des bâtiments;
- ◆ à partir de 2012 et dans un délai de 8 ans, obligation de travaux d'amélioration énergétique sur les bâtiments tertiaires existants ;
- ◆ obligation d'une annexe environnementale établissant le bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et un programme d'actions pour améliorer ce bilan pour les nouveaux baux commerciaux de plus de 2 000 m²;
- ◆ renforcement des éléments de développement durable dans le Code de l'urbanisme dont le bonus de COS de 30 % pour les bâtiments très performants énergétiquement ;
- ◆ obligation pour les entreprises de plus de 500 salariés de présenter le bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre annuellement avant fin 2012 ;
- ◆ obligation d'indicateurs RSE élargis pour les sociétés cotées. Ces données devront être certifiées par un tiers extérieur ;
- ◆ apparition de la notion de qualité d'air intérieur dans le Code de l'environnement.

Décrets d'application du Grenelle 2

Fin 2011, une partie des décrets s'appliquant au secteur de l'immobilier a été publiée.

- ◆ La RT 2012 est applicable aux immeubles tertiaires et aux logements en zone ANRU depuis le 28 octobre 2011⁽¹¹⁾.

- ◆ L'obligation des entreprises de présenter leur bilan de gaz à effet de serre sera applicable au 31 décembre 2012⁽²⁾.
- ◆ Le décret d'application sur l'annexe environnementale au bail commercial est applicable depuis le 1^{er} janvier 2012 pour tout nouveau bail et à partir du 14 juillet 2013 pour tout bail en cours⁽³⁾.

9.1.3. Icade, acteur pilote

Icade participe activement au « Plan Bâtiment Grenelle », créé début 2009 et renouvelé pour 18 mois en octobre 2010. Elle a réuni une trentaine de groupes composés de représentants du secteur pour formuler des propositions de mise en œuvre concrète des lois Grenelle. Le Président-Directeur général d'Icade, Serge Grzybowski, a présidé le groupe « tertiaire privé » dont plusieurs propositions ont été reprises dans la loi Grenelle 2, la RT 2012 et le décret du bail vert. Icade a également participé aux travaux préparant un futur décret d'obligation de travaux d'amélioration énergétique sur les bâtiments tertiaires existants (Rapport remis au Gouvernement en novembre 2011).

Le 27 octobre 2010, Serge Grzybowski, PDG d'Icade, a été élu Président de France Green Building Council (France GBC), nouvelle association nationale elle-même adhérente du World Green Building Council. Le 3 octobre 2011, France GBC a obtenu le statut « d'established » par le WGBC. France GBC a pour objet d'être la plateforme française de réflexion, d'action et de communication pour :

- ◆ **au plan national**, impulser une dynamique fédérant le Public et le Privé, au service du développement du bâtiment et de l'aménagement durables ;
- ◆ **à l'international**, contribuer à l'émergence d'une vision commune du bâtiment durable, porter la position française et favoriser le rayonnement des savoir-faire français.

Icade participe dans ce cadre à plusieurs groupes de travail sur la construction durable.

C'est dans ce cadre réglementaire et financier, encore axé sur la maîtrise énergétique, et persuadée que les préoccupations environnementales correspondent à l'attente de ses clients et à ses engagements d'entreprise citoyenne, qu'Icade a poursuivi sa stratégie de développement durable en 2011.

Icade a créé des immeubles neufs performants sur le plan environnemental et travaille aujourd'hui à l'amélioration du parc existant intégrant ainsi au-delà des « objets bâtiments », la plupart des composantes de la ville durable : transports, santé, biodiversité, usagers.

(8) *Loi n° 2009-967 du 3 août 2009.*

(9) *Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.*

(10) *Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010.*

(11) *Application pour le logement prévu pour le 1^{er} janvier 2013, Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010.*

(2) *Décret n° 2011-829 du 11 juillet 2011.*

(3) *Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011.*

9.2. POLITIQUE ET RÉSULTATS

9.2.1. Politique de développement durable du Groupe : 12 engagements

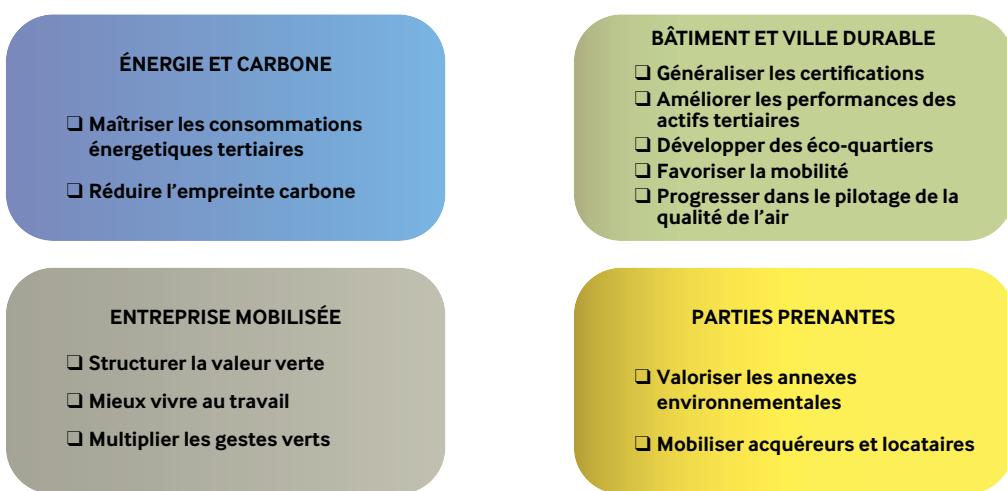
Le développement durable fait partie du patrimoine génétique d'Icade. Son actionnaire majoritaire, la Caisse des Dépôts, en a fait l'un de ses quatre axes majeurs de développement pour 2020 (Plan ELAN 2020) et l'a traduit dans son projet « ville durable » dont Icade est un acteur majeur.

Icade dépasse « l'objet bâtiment » pour englober, grâce à l'ensemble de ses métiers, la plupart des composantes de la ville durable. Cette logique s'inscrit de manière historique dans la culture de l'entreprise, au cœur de la politique de la ville depuis plus de 50 ans. Engagée dans le développement territorial, Icade conçoit des projets au service de ses clients et en étroite collaboration avec les collectivités locales et l'ensemble des parties prenantes.

Icade, acteur majeur de 22 éco-quartiers en France, donne vie à la ville qui habite, qui travaille, qui étudie, qui soigne, qui bouge et qui échange.

Icade agit comme une entreprise durable dans toutes ses dimensions. Responsable de ses produits, elle organise des synergies autour du développement durable, de la conception à l'exploitation des bâtiments. Durable dans son fonctionnement interne, elle mobilise ses collaborateurs tant sur l'évolution de leurs métiers que dans leur comportement quotidien.

Dans la continuité de la politique engagée en 2008 autour de 4 axes (projets immobiliers démonstrateurs, offre de produits durable, entreprise durable au quotidien, innovations financières), Icade décline à partir de 2012 ses objectifs de développement durable en 12 engagements autour de 4 grands thèmes :



9.2.2. Produits et services

En chiffre

9.2.2.1. Foncière

Immeubles certifiés HQE® (ou équivalent) :	217 967 m ²
Part des immeubles certifiés sur la totalité du patrimoine (France) :	10 %
Consommation d'énergie moyenne du patrimoine :	250 kWh _{ep} /m ² /an (estimation toutes surfaces issue du Bilan Carbone Icade 2009)
Bilan Carbone® moyen du patrimoine :	24 kg éq CO ₂ /m ²

Dans la gestion de son patrimoine, Icade améliore en permanence la qualité environnementale de ses immeubles neufs ou existants en France et à l'étranger.

- ◆ Elle exploite plus de 200 000 m² de bureaux certifiés Haute qualité environnementale (HQE®) ou équivalent (BREEAM®, DGNB®) soit 30 006 m² de plus qu'en 2010 (+16 % sur un an). Elle a engagé la certification « HQE exploitation® » de

ses bureaux, en contribuant à la mise au point du référentiel et en obtenant cette certification pour le bâtiment 270 à Aubervilliers, ainsi que pour son siège, le Millénaire 1. Elle a poursuivi cet engagement en développant uniquement des projets de bureaux HQE® pour les prochaines années (106 949 m² en cours). Icade associe progressivement ses locataires en proposant des annexes environnementales à ses baux.

- ◆ Concernant la rénovation énergétique de son patrimoine, Icade développe son savoir-faire sur plusieurs projets en chantier : Rénovation BBC du Beauvaisis (12 000 m²) à Paris et rénovation BBC de la Tour EQHO (79 000 m² en IGH) à la Défense. Pour préparer les décisions sur les prochaines rénovations, elle a engagé une cartographie énergétique de son patrimoine en 2011.
- ◆ Soucieuse de s'inscrire dans une démarche de ville durable sur le long terme, Icade développe une démarche d'éco-quartier d'affaires sur ses parcs d'activités du nord-est parisien, notamment avec une certification ISO 14001 en cours.
- ◆ Icade généralise sa démarche de développement durable sur l'ensemble de ses actifs : le centre commercial d'Aubervilliers (76 000 m²) a été, cette année, le premier à recevoir la double-certification « HQE commerce® » et « BREEAM® very good » en France ; les 45 établissements de santé privés, du portefeuille santé d'Icade, appliquent le tri sélectif des déchets hospitaliers et certains intègrent une démarche environnementale dans leur exploitation et leurs travaux, notamment en ce qui concerne la maîtrise des consommations d'énergie. Les 45 établissements de santé privés totalisent plus de 612 000 m² SHON dont 26 000 m² SHON en construction.

9.2.2.2. Promotion

En chiffre

Nombre de logements labellisés livrés/en chantier :	1 234/3 963
Part de logements labellisés sur le total livré/en chantier :	34,75 %/89,46 %
Immeubles tertiaires labellisés livrés/en chantier :	42 761/89 340
Part d'immeubles tertiaires labellisés sur le total livré/en chantier :	40,05 %/77,81 %
Nombre d'interventions dans des éco-quartiers :	22

Dans son métier de Promotion immobilière, Icade confirme ses performances environnementales par la certification de ses produits et de ses procédés. Ainsi, en 2011 Icade Promotion est devenue le premier opérateur titulaire du droit d'usage des labels NF Logement démarche HQE® et NF Tertiaire démarche HQE® pour l'ensemble de ses agences et de ses métiers.

Icade Promotion s'est attachée à adapter ses outils aux problématiques du Développement Durable. Tous ses documents contractuels intègrent désormais cette composante et un outil didactique permet d'y accéder facilement. De plus, un outil d'évaluation des prestataires intégrant des critères de Développement Durable est en cours de déploiement.

En 2011, Icade Promotion a remporté **10 pyramides** - 9 d'argent et 1 de vermeil. 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.

- ◆ En **Promotion Tertiaire**, Icade réalise l'ensemble de ses bureaux en HQE® ou en démarche équivalente. Icade Promotion Tertiaire s'est vu confier la rénovation/extension de l'immeuble Start de Guyancourt pour 30 000 m² SHON qui accueillera à terme le Groupe Egis, filiale de la Caisse des Dépôts. Elle réalise pour le compte d'Icade Foncière, les 2 rénovations BBC du Beauvaisis et de la Tour EQHO.
- ◆ En **Promotion Logement**, Icade développe des produits BBC afin de maîtriser ce niveau de performance avant qu'il ne soit rendu obligatoire en 2013 : tous les Permis de Construire déposés depuis fin 2010 sont de niveau BBC minimum. À noter en 2011, le lancement de 2 opérations d'envergure à Paris (la reconversion des entrepôts Mac Donald où Icade Promotion va construire 1 404 logements

toutes typologies confondues, des commerces, des bureaux et des équipements publics dont une crèche) et à Cergy (Les Closbilles, un éco-quartier de 7,5 hectares où vont être construits 52 000 m² SHON répartis en 81 maisons, 457 logements collectifs, une résidence séniior de 102 appartements, une résidence étudiante de 137 chambres, une résidence d'affaire de 80 chambres, une crèche et des commerces).

- ◆ En réalisation **d'équipements publics**, Icade mène déjà des démarches environnementales et sociales sur la plupart de ses mandats comme les lycées, hôpitaux, logements sociaux. Du fait de sa Certification NF Tertiaire démarche HQE®, Icade Promotion Publique Santé est en mesure de la proposer aux acteurs publics cette certification.
- ◆ Dans le métier **d'urbaniste et d'aménageur**, Icade développe des projets d'envergure avec de fortes caractéristiques environnementales (chartes développement durable) comme la reconversion des entrepôts Macdonald à Paris et l'aménagement de La Riche (près de Tours). Cette dernière a figuré en 2011 parmi les 18 opérations tests pour l'élaboration de la certification HQE Aménagement™. Un premier lot de 46 logements BBC est en cours de lancement.
- ◆ En ingénierie de l'immobilier, Icade développe sa maîtrise dans la construction durable et les missions d'expertise, d'assistance à maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Pour la construction, elle effectue des missions d'expertise technique et d'AMO HQE® avec de fortes compétences en développement durable aussi bien pour les projets d'Icade que pour d'autres clients. Pour la rénovation et les études environnementales, elle propose des services adaptés aux enjeux de l'immobilier durable :

Certification « HQE® exploitation », certificats d'économie d'énergie, bilans énergie et carbone, Plans de progrès environnementaux PPE®, AMOE⁽¹⁾ et AMO⁽²⁾ sur des opérations de rénovation type Patrimoine Habitat & Environnement, études et diagnostics environnementaux. À noter en 2011 : la certification ISO 9001 et ISO 14001 d'Icade Setrhi-Setae, bureau d'études spécialisé dans l'immobilier hospitalier et la mise en place par Icade Arcoba de 2 contrats significatifs de « commissionning » dont le but est de s'assurer que dans la durée, les hypothèses de départ et les engagements pris par le promoteur, notamment ceux liés au développement durable, sont tenus lors de l'exploitation du bâtiment.

9.2.2.3. Services immobiliers

En chiffre

- ◆ Immeubles certifiés HQE® (ou équivalent) gérés : 7 (230 000 m²)
- ◆ Les actions développement durable en *Property Management* sont toujours réalisées en partenariat avec les propriétaires et les sociétés d'exploitation des sites gérés. En 2011, de nouvelles actions ont été lancées : *annexe environnementale au bail, études et télécomptages de consommations énergétiques, participation active à la démarche « HQE exploitation® », démarches globales sur l'exploitation des bâtiments et enquête clients.*

Les équipes d'Icade Property Management gèrent 7 immeubles certifiés HQE®, LEED® ou BREEAM® dans leur portefeuille tels que les tours CB20 et First à la Défense.

9.2.3. Points marquants 2011

- ◆ **4 février, Certification** : Icade obtient la certification « HQE® exploitation » pour son siège, le Millénaire 1 à Paris. Cette certification implique un suivi et des progrès sur les performances environnementales de l'immeuble.
- ◆ **28 février, Certification HQE®** : Livraison de la Tour First à la Défense, le plus haut bâtiment à obtenir la certification HQE®. Icade Property Management assure le *commissionning* et l'exploitation de l'immeuble.
- ◆ **1^{er} mars, Énergie** : Icade inaugure son premier immeuble de bureau HQE de niveau BBC, le Lumine&Sens à Bordeaux.
- ◆ **26 avril, Certification HQE®** : Icade inaugure son centre commercial « Le Millénaire » à Aubervilliers. Très innovant en termes de développement durable, le Millénaire est le premier centre commercial d'Europe à obtenir la double certification HQE® et BREEAM®.
- ◆ **27 avril, Certification HQE®** : Icade Property Management obtient la certification « HQE® exploitation » dans le cadre de son mandat de la Tour CB20-Les Miroirs à la Défense. Il s'agit d'une première pour un immeuble de ce type en co-propriété.

- ◆ **20 mai, Énergie** : Pose de la première pierre de l'immeuble Spi West à Lyon. Cet immeuble intègre une conception bioclimatique de pointe et vise le niveau « énergie zéro ». Il a reçu le Prix de l'innovation 2011 des Pyramides d'argent.
- ◆ **19 septembre, Sociétal** : Icade participe activement à la Green Building Week en organisant une exposition et un jeu concours autour de son centre commercial HQE®, le Millénaire. Cette semaine internationale a pour but de sensibiliser le grand public au développement durable dans le secteur du bâtiment.
- ◆ **3 octobre, Sociétal** : France GBC présidé par le PDG d'Icade, Serge Grzybowski, reçoit le statut d'*« Established »* par le World Green Building Council validant ainsi l'action de France GBC à l'international.
- ◆ **14 novembre, Certification** : Icade Setrhi-Setae, filiale spécialisée dans les projets immobiliers hospitaliers, reçoit la certification ISO 14001. Cette certification valide la capacité d'Icade Setrhi-Setae à intégrer des objectifs de développement durable à la fois dans ses projets et dans son fonctionnement interne.
- ◆ **7 décembre, Biodiversité** : Pose de la première pierre de la rénovation du parc zoologique de Vincennes. La rénovation du zoo de Vincennes a pour but d'améliorer le confort et la survie des espèces et de sensibiliser le grand public par un parcours sur la biodiversité.
- ◆ **14 décembre, Bail Vert** : Icade signe une annexe environnementale avec un de ses locataires de l'immeuble 270 (certifié HQE® construction et exploitation) à Aubervilliers.
- ◆ **20 décembre, éco-quartier** : Icade livre les premiers logements de l'éco-quartier de Chevilly-Larue qui intègre une dimension de mixité sociale et générationnelle. Des logements adaptés au vieillissement de la population ont été développés sur ce projet.

9.3. CORPORATE (SIÈGE)

Pour l'année 2011, le périmètre étudié pour les indicateurs environnementaux « corporate » à l'exception du bilan de gaz à effet de serre (GES), concerne uniquement le siège social d'Icade, le bâtiment Millénaire 1 à Paris. Le bâtiment a obtenu la certification « HQE® exploitation » en 2011.

Le bilan carbone corporate concerne l'ensemble des implantations d'Icade en France et des sources émettrices directes (véhicules, chaudières) conformément à l'article 75 de la loi Grenelle II.

La méthode de calcul est celle du Bilan Carbone® version 6. Les calculs sont établis sur une base de 12 mois complets.

(1) Assistance à maîtrise d'œuvre.

(2) Assistance à maîtrise d'ouvrage.

9.3.1. Consommations et gestes verts

Indicateurs Siège social	2009	2010	2011
Consommation électrique totale (kWh/an e.f) (*)	7 689 919	4 970 596	4 655 570
Consommation électrique totale (kWh/m ² /an e.f)	294	251	235
Total de déchets produits (Kg/an)	118 200	83 000	71 000
Total de papier/carton recyclé (Kg/an)	78 000	62 000	53 000
Pourcentage de papier/carton recyclé (**)	66 %	74,7 %	74,5 %
Consommation de papier (en nombre de ramettes A4)	18 827	16 454	15 424
Consommation total d'eau (m ³)	12 521	9 496	9 554

(*) Consommation réelle EDF au prorata des surfaces occupées par les équipes d'Icade dans le bâtiment Millénaire 1 soit 19 791 m². En intégrant les consommations CPCU en 2011, la consommation totale est de 5 953 570 kWh ef soit 300,8 kWh ef/m²/an.

(**) En 2011, le reporting recyclage a été recentré sur la partie papier/carton qui est la plus impactante pour les activités de bureaux.

Icade a mis en place un ensemble de gestes verts dans le processus de conduite des installations techniques de confort de l'immeuble Millénaire 1 qui contribuent notamment à optimiser les consommations d'énergies, à bien trier les déchets de bureau afin de faciliter leur valorisation. Ces actions en cours depuis fin 2008 sont aujourd'hui complétées par les bonnes pratiques de la démarche « HQE® exploitation ». À partir de 2012, ces gestes verts seront étendus à l'ensemble des implantations d'Icade avec généralisation du tri sélectif des déchets.

- ◆ **Énergie :** le pilotage énergétique du siège fait l'objet d'un suivi spécifique visant à son efficacité dans le cadre de la certification « HQE® exploitation » que le bâtiment a obtenu cette année.
- ◆ **Déchets :** Icade met à disposition de l'ensemble des collaborateurs du Millénaire 1 des poubelles à bacs séparés permettant le tri et le recyclage du papier. Le hall d'accueil du bâtiment dispose d'un bac de récupération des piles usagées et le RIE est équipé de bacs de tri sélectif pour le verre, l'aluminium et le plastique.
- ◆ **Papier :** un bac permettant de collecter les livres usagés a été installé dans le hall de l'immeuble. Ceux-ci sont remis sur le circuit, distribués à des ONG ou recyclés par l'association Recyc'livre en partenariat avec Icade. 881 livres ont été collectés depuis le lancement de l'opération. Les imprimantes du bâtiment sont réglées systématiquement en recto/verso noir et blanc depuis 2009.
- ◆ **Eau :** les sanitaires du Millénaire 1 sont tous équipés de robinets mousseurs et de chasses d'eau à double débit pour limiter les consommations d'eau.

9.3.2. Transports

Le développement des transports est un enjeu majeur pour la zone Paris Nord-Est dans laquelle se situent le siège et les parcs Icade, notamment avec l'extension du tramway T3, le nouveau terminus du métro 12 et la future gare RER E à proximité du siège d'Icade. L'objectif d'Icade est d'offrir la plus large gamme de transports possible pour ses collaborateurs en privilégiant les transports collectifs et respectueux de l'environnement comme par exemple, les navettes fluviales 100 % électrique et les Vélib'. Elle offre aussi aux collaborateurs un système de voitures partagées (Carbox) et un site en ligne pour le co-voiturage. Fin 2010, un abri à vélo électrique en bois certifié PEFC, muni de panneaux photovoltaïques et de prises de recharge a été mis à disposition des locataires du parc du Millénaire.

Le siège d'Icade est desservi également par des lignes de bus (239, 65, navettes privées) et connecté aux lignes 7 et 12 et le RER B/D.

9.3.3. Services aux salariés

Icade a déployé dans l'immeuble de son siège social un panel de services répondant aux besoins des salariés. Icade prend ainsi en compte le confort de collaborateurs et limite les impacts environnementaux en évitant aux salariés de se déplacer en voiture pour leurs activités :

- ◆ conciergerie d'entreprise ;
- ◆ centre de remise en forme ;
- ◆ mini-boutique ;
- ◆ bibliothèque ;
- ◆ offre « bio (AB) » et commerce équitable sur une partie des produits du Restaurant d'entreprise (RIE), de la cafétéria et des distributeurs de nourritures et boissons chaudes.

9.3.4. Indicateurs environnementaux et sociaux

Indicateurs environnementaux 2011			
Énergies (Siège)	Consommation d'énergie totale (kWh/an)	4 655 570	
	Consommation d'énergie totale (kWh/m ² /an ep)	235	
	Tertiaire / exploitation (Kg eq CO ₂ /m ²)	24	
Carbone métiers (périmètre 2009)	Tertiaire / construction (Kg eq CO ₂ /m ²)	778	
	Logement / Construction (Kg eq CO ₂ /m ²)	624	
Carbone Corporate réglementaire	Total scope 1+2, Article 75 (tonnes éq CO ₂)	1 952,5	
Eau (Siège)	Volume en m ³ /an	9 554	
Papier (Siège)	Nombre de ramettes A4 annuel	15 424	
Déchets (Siège)	Total de déchets produits (papier, Kg/an)	71 000	
	Tonnage de déchets recyclés (papier, Kg/an)	53 000	
	Type	m ² SHON	%
Promotion Tertiaire	HQE® niveau BBC	2 971	2,78 %
	HQE® niveau THPE2005	39 790	37,27 %
	HQE® niveau RT 2005	64 013	59,95 %
	Total livrés en 2011	106 774	100 %
Promotion Logements	HQE® niveau BBC	66 001	57,48 %
	HQE® niveau THPE2005	23 339	20,33 %
	HQE® niveau RT 2005	25 474	22,19 %
	Total lancés en 2011	114 814	100 %
	Type	Logements (nbre)	%
Promotion Tertiaire	BBC	315	8,87 %
	THPE 2005	154	4,34 %
	HPE 2005	765	21,54 %
	RT 2005	2 317	65,25 %
Promotion Logements	Total livrés en 2011	3 551	100 %
	BBC	3 088	69,71 %
	THPE 2005	532	12,01 %
	HPE 2005	343	7,74 %
	RT 2005	467	10,54 %
	Total lancés en 2011	4 430	100 %

Indicateurs sociaux 2011		
Nombre total de collaborateurs 2011 (effectif moyen) – groupe Icade		1 860
Homme	Non cadre	200
	Cadre	708
Femme	Non cadre	542
	Cadre	411
Part de salariés couverts par une convention collective (en %)		100 %
Part de salariés représentés par le CHSCT		100 %
Part de salariés ayant bénéficié d'un entretien d'évaluation/évolution		75 %
Nombre total d'heures de formation		20 837
Part de collaborateurs ayant reçu une formation		70 %
Part des plus de 55 ans dans l'effectif (en %)		14,5 %
 Part des moins de 30 ans dans l'effectif (en %)		13,5 %
Taux de sortie		11,1 %
Incidents concernant le respect des Droits de l'Homme		0

9.3.5. Indicateurs financiers

9.3.5.1. Budget développement durable (DD)

Il s'agit du budget consacré annuellement à la mission développement durable de la Direction de l'Audit, des Risques et du Développement Durable. Ce budget sert à financer des missions novatrices et transversales en termes de développement durable pour le Groupe (Plan carbone, CEE, Étiquette, études...). Le budget DD inclut également les budgets de formations liées au développement durable ainsi que celles des événementiels (Conférences, Semaine du développement durable, etc.). Enfin, le budget DD inclut depuis cette année, les montants de compensation carbone volontaire payés par Icade au cours de l'exercice.

9.3.5.2. Montants engagés en certification et labels

Les certifications (HQE®, BREEAM®, Habitat & Environnement® et autres) et les labellisations (HPE, THPE, BBC) sont consolidées comme des dépenses liées au développement durable. En effet, aucune d'entre elles n'est obligatoire, le niveau de base réglementaire est celui de la RT 2005 jusqu'au 28 octobre 2011.

9.3.5.3. Certificats d'économie d'énergie

La mission certificats d'économie d'énergie (CEE) a permis de constituer un portefeuille de 175 Gwh Cumac depuis 2009 dont 11,2 Gwh Cumac ont été vendus au cours de l'exercice 2011. Les résultats de la vente sont assimilés à des subventions publiques dans le tableau de synthèse, ce système étant géré par des organismes publics (DRIEE).

9.3.5.4. Subventions publiques

Elles comprennent toutes les subventions qu'Icade a pu obtenir de la part d'organismes publics pour des financements de projets développement durable (Régions, Ademe, etc.).

9.3.5.5. Respect de la réglementation : montants des études, provisions, assurances et amendes

Ces chiffres reprennent les montants des études, des provisions de risques et assurances ainsi que les éventuelles amendes pour ce qui concerne le respect de la réglementation environnementale en vigueur : pollution de l'air, de l'eau, des sols et traitements des déchets.

9.3.5.6. Tableau synthèse

	Montant (en €)
Budget DD	
– Missions	103 825,85
– Formation	21 142,96
– Événementiel	38 000,00
Montants engagés en certification	NC
Respect de la réglementation	
– Montant des études	NC
– Assurances	121 404,20
– Amendes	0
Total des dépenses DD	284 373,01
Total des subventions DD	39 781,95

10. Administration et direction

10.1. LES ORGANES

10.1.1. Le conseil d'administration

10.1.1.1. 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 1^{er} avril 2010 (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 sur les Travaux du Conseil et le Contrôle Interne**), figure au chapitre 7 du présent rapport annuel.

L'ensemble des Recommandations AFEP-MEDEF est appliqué par Icade à l'exception des recommandations suivantes qui ont été écartées ou adaptées 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.

Participation du Président-Directeur général au comité des nominations et des rémunérations

Conformément à la section 15 des Recommandations AFEP-MEDEF, le conseil d'administration d'Icade a décidé de créer, non pas deux comités distincts, mais un seul comité des nominations

et des rémunérations dont Serge Grzybowski est membre ainsi que le prévoient les Recommandations AFEP-MEDEF s'agissant du comité des nominations. Au sein du comité des nominations et des rémunérations, Serge Grzybowski ne participe à aucune délibération concernant sa rémunération fixe ou variable.

Réunion des administrateurs extérieurs à l'entreprise hors la présence des administrateurs internes

Compte tenu du mode de fonctionnement de la gouvernance interne d'Icade, le conseil d'administration n'a pas estimé utile d'appliquer cette recommandation.

Le conseil d'administration poursuit sa réflexion sur l'application et, le cas échéant, l'adaptation des Recommandations AFEP-MEDEF non encore mises en œuvre en tenant compte des spécificités de la Société. Ces réflexions ont pour objet de compléter et de préciser les parties du règlement intérieur relatives au fonctionnement et au rôle du conseil d'administration, à l'information des administrateurs, ainsi qu'au fonctionnement et aux attributions des comités. 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 doit

ainsi évaluer sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires en analysant périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement. Il doit notamment analyser les modalités de fonctionnement du conseil, vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues et mesurer la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations. À cette fin, une fois par an, le conseil d'administration doit consacrer un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement et informer les actionnaires chaque année dans le rapport annuel de la réalisation de ces évaluations et des suites données. Ainsi, 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.

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 sur les Travaux du Conseil et le Contrôle Interne.

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 7, paragraphe 7.2, page 194 et chapitre 9, paragraphe 10.2.2, page 270 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 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 du plan d'options de souscription d'actions 1-2011 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2011.

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.

10.1.1.2. Composition du conseil d'administration et mandats des administrateurs

Le conseil d'administration de la Société est composé de 13 membres dont 5 administrateurs indépendants (plus du tiers des membres du conseil) :

- ◆ Edward Arkwright ;
- ◆ Christian Bouvier, administrateur indépendant ;
- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville ;
- ◆ Benoît Faure-Jarrosson, administrateur indépendant ;
- ◆ Nathalie Gilly ;
- ◆ Thomas Francis Gleeson, administrateur indépendant ;
- ◆ Serge Grzybowski, Président-Directeur général d'Icade ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, administrateur indépendant ;
- ◆ Olivier Mareuse ;
- ◆ Alfonso Munk, administrateur indépendant ;
- ◆ Alain Quinet ;
- ◆ Céline Scemama ; et
- ◆ Sabine Schimel.

Depuis le 19 janvier 2011, le représentant permanent de la Caisse des Dépôts, administrateur d'Icade, est Antoine Gosset-Grainville, directeur général adjoint.

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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – ADMINISTRATION ET DIRECTION

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 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 13 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (38,5 %) et d'au moins 20 % de femmes (30,8 %), respecte la règle fixée par le rapport Viénot de juillet 1999 et les articles 6.3 et 8.2 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	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 Président du comité des nominations et des rémunérations	Directeur général adjoint Caisse des Dépôts Administrateur Compagnie des Alpes SA CNP Assurances SA Dexia SA de droit belge Représentant permanent de la CDC Administrateur du Fonds Stratégique d'Investissement	Directeur adjoint du cabinet du Premier Ministre François Fillon (2007-2010)
Antoine Gosset-Grainville 45 ans					
Arkwright Edward 56, rue de Lille 75007 Paris 37 ans Action détenue : 1	Nommé 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 stratégie et investissements	Directeur du pilotage stratégique, du développement durable et des études Caisse des Dépôts Président du conseil d'administration SCET SA Administrateur CDC International Société du Grand Théâtre des Champs Elysées Membre du conseil de surveillance Santoline SAS SNI SA Membre du comité d'audit Santoline SAS	Directeur du cabinet du directeur général de la Caisse des Dépôts (2007-2010)
Bouvier Christian 64, rue Madame 75006 Paris 74 ans Actions détenues : 80	Renouvelé par l'assemblée générale du 16 avril 2008 1 ^{re} nomination le 23 juin 1999 chez Icade (ex EMGP)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Administrateur (indépendant) Membre du comité stratégie et investissements	Administrateur Société d'Autoroute ASF Société d'Autoroute Escota HLM Pax Progres Pallas HLM Domaxis Administrateur Établissement public du Palais de justice de Paris Membre du comité des nominations et des rémunérations 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
Faure-Jarrosson Benoît 20, rue de Seine, 75006 Paris 48 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	Associé-gérant Faure-Jarrosson & Associés Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable Icade
Gilly Nathalie 15, quai Anatole France 75007 Paris 47 ans Action détenue : 1	Nommé 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 Fonsicav Oblisécurité Sicav Administrateur CDC Climat Informatique CDC GIP ADAJ	Président du conseil d'administration CDC Trésor Première Monétaire Administrateur AEW Europe SAGACARBON Représentant permanent CDC Trimestriel
Gleeson Thomas Francis 12, avenue des Peupliers 75016 Paris 58 ans Actions détenues : 15	Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 1 ^{re} nomination chez l'ex-Icade Emgp par le conseil d'administration du 15 février 2005 (ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 22 mars 2006) 1 ^{re} nomination le 19 avril 2005 chez Icade (ex EMGP)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012	Administrateur (indépendant)	Président Glibro Investments Ltd (Irl) Président et administrateur Glibro Holding SAA. (Lux) Glibro Design Ltd (Irl) North Paris Real Estate Fund (Irl) Glibro Services Ltd (UK) Wigam Holdings (Cyprus) Administrateur Glibro Chemol Ltd (Irl) Eirn Consultancy Ltd (Irl)	Président Eirn Consultancy Ltd Directeur général Glibro Chemol Ltd Directeur Eirn Consultancy Ltd Water Development & Energy Co Ltd (Irl) City North Developments Ltd Administrateur Icade, absorbée par Icade (ex-EMGP)

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
Grzybowski Serge 35, rue de la Gare 75019 Paris 53 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 des nominations et des rémunérations	Président France Green Building Council	Président-Directeur général Icade, absorbée par Icade (ex Icade Emgp) Président du conseil d'administration Compagnie la Lucette (fusionnée par Icade) Président Icade Tertiair Régions SAS Icade Tertiair 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)
					Représentant permanent du gérant/co-gérant dans les SCI/SNC Icade
					Représentant permanent d'Icade - 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 58 ans Actions détenues : 10	Coopté par le conseil d'administration du 6 décembre 2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur (indépendant) Membre du comité des nominations et des rémunérations	Directeur du contrôle de gestion groupe France Télécom/Orange Administrateur Orange France Co-entreprise Buy in (France Télécom/Deutsche Telekom) Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit Telekomunikacja Polskan (Pologne)	
Mareuse Olivier 56, rue de Lille 75007 Paris 48 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 Caisse des Dépôts Administrateur AEW Europe Société Forestière de la CDC CDC Infrastructure DEXIA Représentant permanent de la CDC Qualium Investissement (Administrateur)	Directeur des investissements CNP Assurances (1999-2010)

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
Munk Alfonso 61, rue de Monceau 75008 Paris 37 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale mixte du 16/02/2010 1 ^{re} nomination le 27 mars 2009 chez l'ex CLL	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013	Administrateur (indépendant) Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable	Président Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias SA SCH Residence SNC Barabaresco Lender-T Tower Finance Company	Président du conseil d'administration Hotelera del Carmen (Spain) Carlton Danube Cannes SNC Compagnie la Lucette SA

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
Quinet Alain 92, avenue de France 75013 Paris 50 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	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 12/31/2011	Administrateur	Directeur général délégué Réseau Ferré de France Administrateur CNP Assurances SA	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

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
Scemama Céline 56, rue de Lille 75007 Paris 40 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 Membre du comité stratégie et investissements	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'Epargne Forestière « Forêts durables » (Membre du conseil de surveillance) CDC Arkhineo (Président) Président du comité d'investissements Société d'Epargne 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 CDC Arkhineo Neocase Software	Administratrice Verdun Participations 1 Verdun Participations 2 Représentant permanent de la CDC Alteau SAS

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
Schimel Sabine 98, rue d'Assas 75006 Paris 47 ans Action détenue: 1	Nommée par l'assemblée générale mixte du 16/02/2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	Administrateur Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable	Directeur du département Développement Filiales et Participations à la Caisse des Dépôts Administrateur La Poste Représentant permanent de la CDC Compagnie des Alpes (Administrateur) EGIS (Administrateur) Veolia Transdev (administrateur) Membre du comité des rémunérations Compagnie des Alpes Membre du comité stratégique Compagnie des Alpes Membre du comité stratégique et des investissements La Poste Membre du comité d'audit La Poste Membre du comité qualité et du développement durable La Poste Membre du comité des engagements EGIS Invitée du comité d'audit et des risques EGIS	Administrateur CDC Entreprise Elan PME Financière Transdev Présidente du comité d'audit et des risques EGIS Membre du comité des engagements EGIS Représentant permanent de la CDC CDC Climat (Administrateur) CDC Entreprises (Administrateur) CDC Entreprises Capital Investissement (Administrateur) CDC Infrastructure (administrateur) SNI (Membre du Conseil de surveillance) Transdev (Administrateur)

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.

10.1.1.3. Renseignements personnels concernant les membres actuels du conseil d'administration

L'expérience des administrateurs est la suivante :

Antoine Gosset-Grainville

Ancien élève de l'Ecole nationale d'administration et diplômé de l'Université Paris IX Dauphine et de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, Antoine Gosset-Grainville a débuté sa carrière à l'Inspection Générale des Finances. Par la suite il est devenu Secrétaire général adjoint du Comité Économique et Financier de l'Union Européenne puis, de 1999 à 2002, Conseiller pour les affaires économiques et industrielles de cabinet du Commissaire au commerce à la

Commission Européenne. De 2002 à 2007, il a rejoint le cabinet Gide-Loyrette-Nouel comme avocat-associé au bureau de Bruxelles. Jusqu'en 2010 il était directeur adjoint du Cabinet du Premier ministre, François Fillon. Actuellement il occupe le poste de directeur général adjoint à la Caisse des Dépôts.

Edward Arkwright

Edward Arkwright, administrateur du Sénat, est diplômé de l'IEP de Paris, de l'ESSEC et titulaire d'un DEA d'histoire contemporaine. Admis dans le corps des administrateurs du Sénat en 1996, il est nommé en 1999 administrateur à la commission des finances du Sénat. En 2002, il devient conseiller technique au cabinet du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie et au cabinet du ministre délégué au Budget et à la Réforme budgétaire. Il a notamment participé à l'élaboration, la rédaction et la mise en oeuvre de la réforme budgétaire initiée par la loi organique relative aux lois de finances (LOLF). Responsable des archives du Sénat (2004 – 2005), il est nommé en 2005 conseiller pour la réforme de l'Etat auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie et du ministre délégué au Budget et à la Réforme de l'Etat. En 2007, Edward Arkwright prend les fonctions de directeur de cabinet du directeur général de la Caisse des Dépôts. Puis en 2010, il est nommé directeur du pilotage stratégique, du développement durable et des études du Groupe Caisse des Dépôts et membre du comité de direction de l'établissement public et du groupe. Par ailleurs co-auteur d'ouvrages sur les finances publiques et les institutions, Edward Arkwright enseigne à l'IEP de Paris.

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.

Benoît Faure-Jarrosson

Benoît Faure-Jarrosson, 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), membre 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 clientèles et partenariat. 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.

Thomas Francis Gleeson

Diplômé du Dublin Institute of Technology et titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée de l'université Paris Dauphine, Thomas Francis Gleeson est, depuis 1992, directeur et actionnaire de la société Glibro Holding SA dont la principale filiale est Glibro Investments Limited, société basée en Irlande et spécialisée dans le financement du négoce de produit et dans le financement par emprunts. En 2004, il devient membre du conseil d'administration et directeur de City North Developments Limited. Depuis 2006, il est également membre du conseil d'administration et Président de Paris North Real Estate Fund Limited.

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 Hénin 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 est depuis octobre 2010, Président de France Green Building Council.

Marie-Christine Lambert

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est Directeur du Contrôle de Gestion Groupe de France Télécom / Orange depuis 2008. 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) puis Directeur Finances Gestion des opérations en France (fixe et mobile). 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.

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.

Alfonso Munk

Titulaire d'un MBA de la *Wharton Business School* et diplômé en finance et immobilier à l'université de Cornell, Alfonso Munk a commencé sa carrière en occupant différents postes chez PricewaterhouseCoopers et Jones Lang Lasalle. En 2002, il rejoint la banque d'affaires Morgan Stanley en tant qu'*Associate* au sein de Morgan Stanley Real Estate Investing, à Paris puis à Londres. Il est ensuite nommé en 2005 responsable pour l'Espagne et part en 2007 pour le Brésil où il prend la direction du pôle Investissement immobilier de Morgan Stanley en Amérique du Sud. Depuis 2009, il occupe la fonction de directeur exécutif au sein de Morgan Stanley où il est en charge des activités d'investissement immobilier des fonds MSREF pour la France, le Benelux et l'Espagne. Il est également administrateur d'Icade et membre du conseil de FEL, Eurosic et Grupo Lar.

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'Ecole 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 17 ans et est actuellement responsable du portefeuille immobilier, forêts, capital investissement et participations financières au sein de la direction des finances. 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.

Sabine Schimel

Diplômée X-Ensaï, Sabine Schimel débute sa carrière en 1989 à la direction de la prévision du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. En 1993, elle intègre le Groupe Caisse des Dépôts, et sa filiale CNP Assurances, pour y devenir responsable du contrôle de gestion de la direction grand public. En 1996, elle est nommée directeur de l'actuariat central à la direction financière. Puis, elle occupera au sein de la direction du développement et des partenariats France le poste de directeur du centre de partenariats établissements financiers (2000) avant de devenir responsable du pôle collectif (2003). En 2004, elle prend la direction du pilotage de la performance des filiales internationales au sein de la direction internationale. Depuis 2009, elle occupe le poste de directeur du département développement, filiales et participations à la direction des finances, stratégie, filiales et international de la Caisse des Dépôts.

10.1.1.4. 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 7 avril 2011, 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/fo/fr/content/article/icade-emgp-gouvernance.do>).

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 le 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 2011. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 81,6 % au cours de cet exercice.

10.1.2. 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.

10.1.2.1. 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 7 avril 2011. Ainsi, le conseil d'administration du 7 avril 2011 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 120 €, 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.

10.1.2.2. 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 de l'Institut d'études politiques de Grenoble et 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 à Rouen, et de directeur d'établissement dans le nord de la France et l'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 ; elle est également Présidente d'Icade Pierre pour Tous. En 2005, outre ses fonctions

précédentes, elle est nommée directeur de l'International d'Icade. En 2007, Marianne de Battisti devient 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'Ecole 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, directeur exécutif chez Morgan Stanley, 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.

Antoine Fayet, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Logement et directeur délégué au Grand Paris

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et d'études supérieures en sciences économiques (Panthéon-Sorbonne), Antoine Fayet a débuté sa carrière au sein du groupe Générale des Eaux en qualité de directeur général adjoint de la filiale Aquitaine de la société Maisons Phenix. En 1982, il a rejoint le groupe immobilier les Nouveaux Constructeurs puis la direction générale en 1995 après avoir occupé différents postes à responsabilités. C'est en 1997 qu'Antoine Fayet rejoint Icade G3A, filiale d'Icade, comme directeur d'agence régionale, pour en devenir son Président en 2002. Ancien directeur général de C3D (Caisse des Dépôts-développement) de 2004 à 2005, il est ensuite nommé directeur du marché logement d'Icade et membre du comité de direction. En novembre 2007, Antoine Fayet assume la responsabilité du pôle Foncière Logement et celle de la Foncière Tertiaire de décembre 2008 à mai 2010. Membre du comité exécutif d'Icade, Antoine Fayet est nommé directeur délégué au Grand Paris le 7 mai 2010.

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. Président du Club de l'immobilier Île-de-France, il est Président Île-de-France de la Fédération des promoteurs constructeurs depuis février 2008. 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 DESC et d'un DECF, Nathalie Palladitcheff a commencé sa carrière chez Coopers & Lybrand Audit (1991-1997). Elle a ensuite rejoint la Banque française commerciale Océan Indien (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 assurait la fonction de directeur général de Dolmée Real Estate. En septembre 2007, elle rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique. Le 1^{er} août 2010, Nathalie Palladitcheff se voit confier la responsabilité du pôle Services à l'immobilier et est nommée Président d'Icade Services.

Jean-Philippe Pautou, membre du comité exécutif en charge des relations humaines

Diplômé de l'ESSEC, Jean-Philippe Pautou a commencé sa carrière en 1985 comme consultant en organisation et management chez Arthur Andersen, puis a exercé les fonctions de contrôleur de gestion dans le groupe André de 1991 à 1996. Depuis, il a assumé des fonctions de DRH dans le groupe André, puis dans le groupe Transat (groupe canadien de l'industrie du tourisme) et enfin dans le groupe Acticall (relation clients). Il rejoint Icade le 1^{er} décembre 2010 et est nommé membre du comité exécutif en charge des relations humaines, le 1^{er} février 2011.

10.1.2.3. Les comités de management

En plus des six comités de management existants, la direction de la Société a créé un comité supplémentaire : le comité des systèmes d'information.

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 ;
- ◆ Antoine Fayet, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Logement et directeur délégué au Grand Paris ;
- ◆ 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 ;
- ◆ Jean-Philippe Pautou, membre du comité en charge des relations humaines.

Le comité de coordination

Le comité de coordination se réunit pour traiter de la stratégie et 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 d'origination

Le comité d'origination a pour objectif d'identifier et de se prononcer sur les projets de promotion immobilière développés par Icade, ceux qui seront destinés à être livrés à la foncière et participer à l'activité d'investissement du groupe. Constitué des représentants des activités de Promotion et de Foncière ainsi que de la direction financière, il prend toutes les mesures nécessaires pour organiser et optimiser le pilotage de ces opérations au sein du groupe. Le comité d'origination se tient une à deux fois par mois et autant que nécessaire.

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 consultée autant que nécessaire en cours d'année.

10.1.3. 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.

10.1.4. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gestion

Conformément aux articles 223-22-A et suivants du Règlement général de l'AMF et de l'article L. 621-18-2 paragraphe b) du Code monétaire et financier :

Isabelle Duchatelet, directeur juridique et assurances, a déclaré le 7 mars 2011 l'exercice d'options de souscription d'actions Icade, pour 161 497,03 euros, et la cession d'actions Icade pour 211 943,80 euros. Elle a déclaré le 1^{er} juin 2011, la cession de parts de fond commun de placement dédié à l'actionnariat salarié d'Icade, pour 30 251,25 euros.

Rémi Lemay, responsable de la communication financière et de la communication externe, a déclaré le 31 mai 2011 la cession d'actions Icade, pour 187 493,49 euros.

10.2. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

10.2.1. 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

précisées 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 :

Sur proposition du Président du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 7 avril 2011 a révisé pour 2011 les critères déterminant la part variable de la rémunération du Président-Directeur général d'Icade afin de les adapter aux activités d'Icade et à son évolution.

Ont été retenus trois critères quantitatifs pour 25 % de la rémunération fixe (rentabilité du groupe Icade : EBO/CA, rentabilité du métier Promotion : RO/CA et cash-flow net courant) et quatre critères qualitatifs pour 35 % de la rémunération fixe (contrôle des

charges de structure, poursuite de la stratégie de développement durable, reporting et management, suivi des grands projets).

La part variable de la rémunération du Président-Directeur général est plafonnée à 60 % de son salaire annuel de base.

10.2.2. 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 2011 par Icade et au cours de 2010 par Icade et par l'ex Compagnie la Lucette (absorbée en octobre 2010).

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.

(En K€)	2010							2011														
	Part fixe brute (A)	Part variable brute		Part variable brute (B)		Jetons de présence		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A)+(B)	Part fixe brute (A)	Part variable brute		Part variable brute (B)		Jetons de présence		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A)+(B)
		Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés				Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés	Montants dûs	Montants versés				
Membres du Conseil d'administration Nom / Prénom / Fonction																						
Icade																						
GRZYBOWSKI SERGE / Président-Directeur général	375,0	275,0 ⁽¹⁾	303,0 ⁽¹⁰⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	5,8	678,0	400,0	329,2 ⁽²⁾	275,0 ⁽¹¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	0,0 ⁽¹⁾	5,6	675,0								
CDC / Représenté par De Romanet De Beaune A./ Administrateur, puis par A. GOSSET - GRAINVILLE	0,0	0,0	0,0	64,5 ⁽³⁾	75,0 ⁽²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	90,8 ⁽⁴⁾	64,5 ⁽³⁾	0,0	0,0								
ALPHANDERY EDMOND / Administrateur	0,0	0,0	0,0	25,0	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	25,0	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 MARCANTOINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	18,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	18,0	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	22,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	22,5	0,0	0,0								
BOUVIER CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	24,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,0	24,0	0,0	0,0								
BRAYD 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	21,8	21,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	21,8	0,0	0,0								
FAURE JARROSON BENOIT / Administrateur	0,0	0,0	0,0	19,5	21,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,4	19,5	0,0	0,0								
GALLOT JÉRÔME / 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	15,0	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	15,0	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	16,5	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	16,5	0,0	0,0								
LAMBERT MARIE-CHRISTINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	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	0,0	0,0	0,0								
MUNK ALFONSO / Administrateur	0,0	0,0	0,0	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	13,5	0,0	0,0								
PEENE CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	24,2	28,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	24,2	0,0	0,0								
QUINET ALAIN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	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								
Ex-Compagnie la Lucette																						
GUYOT THOMAS / Administrateur et directeur général	179,0 ⁽⁹⁾	200,0	200,0	10,5 ⁽⁵⁾	15,0	1,9	379,0															
MUNK ALFONSO / Administrateur et Président du conseil d'administration	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽⁶⁾	0,0	0,0	0,0															
BERTHOMIER FRANCIS / Administrateur	0,0	0,0	0,0	16,5 ⁽⁸⁾	18,0	0,0	0,0															
FAYET ANTOINE / Administrateur	139,1 ⁽⁹⁾	110,0	110,0	10,5 ⁽⁹⁾	0,0	3,3	249,1															
GRZYBOWSKI SERGE / Administrateur	(13)	(13)	(13)	12,0 ⁽⁹⁾	0,0	(13)	(13)															
Icade / Repr. Par PALLADITCHÉFF NATHALIE / Administrateur	152,6 ⁽⁹⁾	180,0	110,0	12,0 ⁽⁹⁾	0,0	3,2	262,6															
LANE JONATHAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽⁶⁾	0,0	0,0	0,0															
MSREF TURQUE SARL / Repr. BLANC ADRIEN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0 ⁽⁶⁾	0,0	0,0	0,0															
THEURIAU STEPHANE / Administrateur ⁽¹³⁾	0,0	0,0	0,0	3,0 ⁽⁷⁾	9,0	0,0	0,0															
Total	845,8	765,0	723,0	329,0	275,7	14,1	1568,8	400,0	329,2	275,0	220,8	264,5	5,6	675,0								

(1) Après renonciation au profit d'Icade.

(2) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Olivier Baily, Michel Berthezène, Philippe Brayd, Jérôme Gallot et Alain Quinet).

(3) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Olivier Baily, Philippe Brayd, Jérôme Gallot, Alain Quinet et Sabine Schimel).

(4) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Olivier Baily, Philippe Brayd, Jérôme Gallot, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).

(5) Après renonciation à la perception des jetons de présence à partir du 7/05/2010.

(6) Après renonciation à la perception des jetons de présence pour la période du 1/01/2010 au 3/03/2010 (date de démission des mandats sociaux exercés).

(7) Total des jetons de présence pour la période du 1/01/2010 au 17/02/2010 (date de démission du mandat social exercé).

(8) Pour la période du 1/01/2010 au 31/10/2010 (date de la fusion-absorption de Compagnie la Lucette par Icade).

(9) Pour la période du 5/03/2010 au 31/10/2010 (date de la fusion-absorption de Compagnie la Lucette par Icade).

(10) Montant arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2010.

(11) Montant arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2011.

(12) En attente du montant arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2012.

(13) Rémunérations et avantages compris dans la partie Icade.

Les rémunérations et avantages des membres du conseil d'administration ne sont pas indiqués en 2011 pour la Compagnie la Lucette, car elle a été absorbée par Icade en 2010.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES – ADMINISTRATION ET DIRECTION

Au 31 décembre 2011, 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 K€)	2010	2011
GRZYBOWSKI Serge - Président-Directeur général		
Rémunération due au titre de l'exercice (*)	655,8	734,8
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (**)	N/A	671,4
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		

(*) *Dont une prime à caractère exceptionnel au titre de 2010 de 68,75 K€, et une prime à caractère exceptionnel au titre de l'opération SILIC en 2011 de 120 K€.*

(**) *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'IFRS2, 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 : 31/12/2011 (*)		X		X	X	X		X

(*) *À l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.*

10.2.3. Indemnités, engagements de retraite et autres avantages

10.2.3.1. 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.

1/ 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 2 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.

2/ 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 2011, le montant des cotisations s'élève à 16 524 euros.

Le conseil d'administration d'Icade 7 avril 2011 a également décidé d'attribuer à Serge Grzybowski, un véhicule de fonction dans les règles définies au sein d'Icade.

10.2.3.2. Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2011, 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 chapitre 7 D 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.

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	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
GRZYBOWSKI Serge	Plan 1-2011 3 mars 2011	Souscription	671 360 €	40 000	80,86 €	du 3 mars 2015 au 3 mars 2019
Total			671 360 €	40 000	80,86 €	-

10.3. 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.

10.2.4. Options de souscription ou d'achat d'actions 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 2011, les mandataires sociaux de la Société détiennent des options de souscription d'actions dans les proportions indiquées ci-dessous qui leur ont été attribuées dans le cadre des plans d'options mis en place par la Société et dont les principales caractéristiques figurent dans le rapport spécial y afférent.

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.

10.3.1. Le comité de l'audit, des risques et du développement durable

Missions

Le comité de l'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 et 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 membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarroson (Président du comité et administrateur indépendant), Sabine Schimel et Alfonso Munk (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 conseil d'administration et sur demande du tiers des membres du conseil d'administration. Il se réunit notamment avant chaque réunion du conseil d'administration dont l'ordre du jour comporte l'arrêté des comptes de la Société.

Ce comité s'est réuni trois fois en 2011. L'assiduité des membres du comité a été de 100 % au cours de cet exercice.

10.3.2. 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 membres du comité des nominations et des rémunérations sont Antoine Gosset-Grainville (Président), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Serge Grzybowski. Lorsque le comité examine des points concernant la rémunération fixe et variable de Serge Grzybowski, cet examen se fait en dehors de la présence de ce dernier.

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 et sur demande du tiers des membres du conseil d'administration.

Ce comité s'est réuni six fois en 2011. L'assiduité des membres du comité a été de 87,5 % au cours de cet exercice.

10.3.3. 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 membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (Président), Edward Arkwright, Christian Bouvier (administrateur indépendant) 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 et sur demande du tiers des membres 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 huit fois en 2011 dont deux fois dans une composition élargie aux administrateurs qui souhaitaient y participer. L'assiduité des membres du comité a été de 93,75 % au cours de cet exercice.

11. Personnes responsables

11.1. PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Serge Grzybowski, Président-Directeur général d'Icade.

11.2. 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 et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (figurant en pages 2 à 57 ; 60 à 135 ; 142 à 176 ; 204 à 221 ; 224 à 231 et 256 à 284) 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 informations financières historiques présentées dans ce document ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui ne contiennent pas de réserves et qui contiennent des observations, figurant en page 138 (rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés) et en page 178 (rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels) et dont le texte est repris ci-après :

- ◆ « Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 22 de l'annexe concernant la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007. ».

Fait à Paris, le 12 mars 2012

Serge Grzybowski
Président-Directeur général

11.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

- ◆ KPMG SA

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Immeuble Le Palatin
3, cours du Triangle
92939 Paris-la Défense Cedex RCS n° 775 726 417 Nanterre
Représentée par Isabelle Goalec
Date de première nomination : 22 mars 2006
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 2011.

- ◆ Mazars

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis
61, rue Henri Régnauld
92400 Courbevoie
RCS n° 784 824 153 Nanterre
Représentée par Denis Grison et Jérôme de Pastors
Date de première nomination : 22 mars 2006
Date de renouvellement : 5 avril 2007
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 2012.

Commissaires aux comptes suppléants

- ◆ SCP de commissaires aux comptes Jean-Claude André et autres

Suppléant de KPMG SA

2 bis, rue de Villiers
92300 Levallois-Perret
RCS n° 319 427 886 Nanterre
Date de première nomination : 22 mars 2006
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 2011.

- ◆ Guillaume Potel

Suppléant de Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Régnauld
92400 Courbevoie
Date de première nomination : 22 mars 2006
Date de renouvellement : 5 avril 2007
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 2012.

11.4. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX POUR L'EXERCICE 2011

	Mazars				KPMG				Autres			
	Montant en M euros (HT)		%		Montant en M euros (HT)		%		Montant en M euros (HT)		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,4	0,7	22,2	33,3	0,4	0,5	50,0	50,0	-	-	-	-
– Filiales intégrées globalement	1,4	1,4	77,8	66,7	0,4	0,5	50,0	50,0	-	0,1	-	100
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
– Émetteur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
– Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	1,8	2,1	100	100	0,8	1,0	100	100	-	0,1	-	100
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1,8	2,1	100	100	0,8	1,0	100	100	-	0,1	-	100

11.5. 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@icade.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@icade.fr

11.6. 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@icade.fr

Nicolas Dutreuil

Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs
Téléphone : 01 41 57 71 50
nicolas.dutreuil@icade.fr

12. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt

Icade est une société immobilière et relève donc de l'annexe XIX du Règlement (CE) 809/2004 du 29 avril 2004. Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR – Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005, la société a nommé en qualité d'experts indépendants aux fins de procéder à une évaluation indépendante de ses actifs :

- (I) Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi et CBRE Valuation concernant les immeubles de bureaux en France ;
- (II) CBRE Valuation concernant les immeubles de bureaux en Allemagne ;
- (III) DTZ Eurexi et Catella Valuation FCC concernant les parcs tertiaires ;
- (IV) Catella Valuation FCC concernant les commerces et les centres commerciaux ;
- (V) Jones Lang LaSalle Expertises concernant les immeubles du portefeuille Equipements publics et santé ;
- (VI) CBRE Valuation concernant les entrepôts ;
- (VII) CBRE Valuation concernant les immeubles du portefeuille Logement.

Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation FCC sont des experts indépendants reconnus dans le secteur immobilier et disposent à cet égard de toutes les compétences pour la mise en œuvre de l'évaluation demandée par la Société. Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation FCC n'ont aucun intérêt dans la Société ou dans une filiale de la Société de nature à remettre en cause leur indépendance.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et ont été établies en conformité avec le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne présidé par Georges Barthes de Ruyter (Bulletin COB, février 2000). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes Tegova et aux règles provenant du « *Appraisal on Valuation Manual* » réalisé par *The Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

À la connaissance de la Société, les informations relatives à ces évaluations ont été fidèlement reproduites et aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations inexactes ou trompeuses en tout point important.

Conformément aux recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières (CESR – Committee of European Securities Regulators) en date de février 2005, figurent ci-après les rapports d'évaluation condensés des patrimoines immobiliers d'Icade et ses filiales. Ces rapports condensés ont été

reproduits avec l'accord respectivement de Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella Valuation FCC.

12.1. JONES LANG LASALLE EXPERTISES

I - Contexte général de la mission

Cadre général

Référence au contrat entre l'expert et le mandant

Portefeuille Bureaux

Selon la proposition d'intervention en date du 1^{er} avril 2011, ainsi que du cahier des charges en date du 19 septembre 2011, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de 31 actifs situés en France. Nous avons considéré ces actifs dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2011.

Portefeuille Santé

Selon la proposition d'intervention en date du 5 avril 2011, il a été demandé à Jones Lang LaSalle Expertises d'estimer la juste valeur en l'état d'un portefeuille de 41 actifs situés en France. Nous avons considéré ces actifs en pleine propriété et dans le cadre de la comptabilité de votre société, en date du 31 décembre 2011.

Indépendance et compétence de la société d'expertise

Dans le cadre de cette mission, Jones Lang LaSalle Expertises est intervenu en tant qu'expert externe et indépendant.

Nous confirmons que Jones Lang LaSalle Expertises dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

Selon les exigences de la RICS et le code de déontologie des SIIC, nous vous informons que le montant des honoraires perçus représentait moins de 5 % du montant global des honoraires perçus par Jones Lang LaSalle Expertises en France au cours des deux derniers exercices.

Pour l'année en cours (2012), ce pourcentage n'est pas amené à varier de façon significative.

Conflit d'intérêt

Jones Lang LaSalle Expertises n'a pas relevé de conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers à étudier.

Conformité avec la recommandation de l'AMF

La mission est 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

Type de mission

Dans le cadre du portefeuille Bureaux, Jones Lang LaSalle Expertises a procédé à une visite intérieure et extérieure de 2 actifs pour cette campagne. Les autres actifs n'ont pas fait l'objet d'une visite et nos estimations ont été réalisées sur pièces. Une expertise avec visite a été réalisée en juin 2011 pour les actifs non visités lors de cette campagne.

Dans le cadre du portefeuille Santé, Jones Lang LaSalle Expertises a procédé à une visite intérieure et extérieure de 9 actifs pour cette campagne. Les autres actifs n'ont pas fait l'objet d'une visite et nos estimations ont été réalisées sur pièces. Nous expertisons ce portefeuille depuis juin 2009. Nous avons réalisé les visites des actifs non visités lors de cette campagne au fur et à mesure de leur acquisition par Icade depuis 2009.

Valeur déterminée

Compte tenu de l'objet de la mission précitée, l'estimation de la valeur a été réalisée selon la juste valeur.

La juste valeur est définie dans la norme IFRS/IAS 40 comme « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale ».

Les instances professionnelles sont d'accord pour considérer que la juste valeur est ainsi quasi-identique à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » et la Charte de l'expertise immobilière.

Selon la Charte de l'expertise en évaluation immobilière (3^e édition, parue au mois de juin 2006), la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En conséquence, l'appréciation de la valeur vénale se fait dans les conditions suivantes :

- ◆ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur ;
- ◆ la disposition d'un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché ;
- ◆ que le bien ait été proposé à la vente dans les conditions usuelles du marché, sans réserves, avec des moyens adéquats ;
- ◆ l'absence de facteurs de convenance personnelle et la notion d'équilibre dans une négociation.

Nous avons supposé les biens immobiliers libres de toutes hypothèques, crédit-bail et servitudes.

Date des valeurs

Il s'agit de valeurs en date du 31 décembre 2011. Notre rapport d'expertise a été finalisé à la date du 8 décembre 2011 pour le portefeuille Santé et du 22 décembre 2011 pour le portefeuille Bureaux.

Notre rapport ayant été finalisé avant la date de valeur, nous nous sommes réservés le droit de revoir nos valeurs en cas d'événements significatifs pouvant avoir une incidence sur la valeur. Avec le recul, nous estimons que les valeurs arrêtées respectivement le 8 et le 22 décembre 2011 restent d'actualité avec une date de valeur au 31 décembre 2011.

Périmètre

Le portefeuille Bureaux est composé de 35 actifs à usage de bureaux, de commerces ou de terrain vierge, détenu en pleine propriété ou en copropriété et situé pour 14 % à Paris, pour 66 % en Ile-de-France (hors Paris) et pour 20 % en province.

Le portefeuille Santé est composé de 41 actifs, répartis entre 30 cliniques MCO, 8 cliniques SSR, 1 clinique PSY, 1 hôtel rattaché à un établissement de santé et 1 crèche. Les actifs sont situés à 24 % en Ile-de-France et à 76 % en Province.

Cas particulier des crédits-baux

Il est rappelé ici que lorsque le mandant 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.

II - Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, qui sont supposés sincères et doivent correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

La mission de Jones Lang LaSalle Expertises a consisté à :

- ◆ étudier les informations fournies par notre mandant ;
- ◆ visiter les biens immobiliers (uniquement les actifs nouvellement entrant dans le portefeuille au 31/12/2011 ainsi que ceux ayant fait l'objet de transformations) ;
- ◆ collecter les informations pertinentes concernant le marché concerné ;
- ◆ fournir un classeur comprenant :
 - l'exposé liminaire,
 - les certificats d'expertise,
 - un tableau récapitulatif des valeurs.

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 :
 - les normes d'expertise européennes de TEGOVA,
 - ainsi que les standards du red book de la *Royal Institution of Chartered Surveyors*,
 - les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Council).

Méthodologie retenue

Dans le cadre du portefeuille Bureaux, nous avons utilisé trois méthodes, la méthode par capitalisation, la méthode dite du DCF (*Discounted cash flow*) et celle par comparaison. La valeur retenue dans l'ensemble des cas correspond à celle obtenue par la méthode dite du DCF.

Dans le cadre du portefeuille Santé, nous avons utilisé deux méthodes, la méthode par capitalisation (dans le cas présent, compte tenu de la durée des baux restant à courir, nous avons capitalisé à perpétuité le loyer, excepté pour l'hôtel de Cap Breton pour lequel la valeur locative a été prise en compte dans nos calculs) et la méthode dite du DCF. La valeur retenue dans l'ensemble des cas correspond à celle obtenue par la méthode dite du DCF.

III - Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale globale du portefeuille Bureaux

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la valeur vénale occupée des biens immobiliers au 31/12/2011 en valeur 100 %, est de l'ordre de :

2 575 720 000 Euros Droits Compris

Deux milliards cinq cent soixantequinze millions sept cent vingt mille euros

Droit compris

2 466 370 000 Euros Hors Droits

Deux milliards quatre cent soixante-six millions trois cent soixante-dix mille euros

Hors Droits

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la valeur vénale occupée de la quote-part détenue par Icade au 31/12/2011, est de l'ordre de :

2 412 695 600 Euros Droits Compris

Deux milliards quatre cent douze millions six cent quatre-vingtquinze mille six cents euros

Droit compris

2 312 866 300 Euros Hors Droits

Deux milliards trois cent douze millions huit cent soixante-six mille trois cents euros

Hors Droits

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main »), nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière.

Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

Valeur vénale globale du portefeuille Santé

Compte tenu des commentaires dans nos rapports, nous estimons que la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine considéré détenu en pleine propriété, au 31/12/2011, est de l'ordre de :

1 271 290 000 Euros Droits Compris – Hors Taxes Frais Inclus	
Un Milliard Deux Cent Soixante et Onze Millions Deux Cent Quatre-Vingt-Dix Mille Euros	Droits Compris – Hors Taxes Frais Inclus
1 204 440 000 Euros Hors Droits – Hors taxes Hors Frais	
Un Milliard Deux Cent Quatre Millions Quatre Cent Quarante Mille Euros	Hors Droits – Hors taxes Hors Frais

De la valeur « droits inclus » (ou « acte en main »), nous déduisons un montant à titre des droits d'enregistrement (dans le cas des biens assujettis à ce régime) ou à titre des frais du notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière. Les montants déduits sont calculés sur une base de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et de 1,8 % de la valeur hors taxes dans le second.

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 (cf. paragraphe sur la date des valeurs).

IV - Observations

Le portefeuille Icade Bureaux étudié a bénéficié globalement de tendances de marché à l'investissement ou à la location stables ou positives (notamment pour les immeubles non obsolètes, bien localisés et bénéficiant de flux sécurisés). Il est également à noter que le portefeuille a profité de la consommation des travaux payés entre la campagne de juin 2011 et celle de décembre 2011 dans le cadre de la restructuration de la Tour EQHO.

Le marché de la Santé en France a connu une grande activité avec l'externalisation de nombreux portefeuilles. Le patrimoine Icade Santé a fait l'objet de travaux d'entretien constant et d'amélioration pour certains sites.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Fait à Paris le 13/02/2012.

Michael Morris, Président

Pour le compte de Jones Lang LaSalle Expertises

12.2. DTZ EUREXI

I - Contexte général de la mission

Cadre général

La société Icade, nous a demandé, par contrat d'expertise en date du 6 avril 2011, de procéder à l'estimation de la valeur vénale de la totalité des actifs composant le portefeuille « Parcs Tertiaires » et de deux actifs faisant partie du portefeuille « Bureaux France ». Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Notre mission est réalisée en toute indépendance.

La société DTZ Eurexi n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

La société DTZ Eurexi confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Nos honoraires annuels facturés à la société Icade représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de DTZ Eurexi réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Icade.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est 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

Notre mission a porté sur l'évaluation en valeur vénale de :

- ◆ 101 actifs, ventilés en 111 valeurs, composant le portefeuille « Parcs Tertiaires » ;
- ◆ 2 actifs du portefeuille « Bureaux France ».

Pour cette mission, nous avons procédé à des évaluations avec visites pour 79 actifs, représentant 87 valeurs, du portefeuille « Parcs Tertiaires ». Ces visites ont été effectuées entre le 21 juillet 2011 et le 27 octobre 2011. Les actifs restants, inspectés par nos soins entre le 31 mars 2011 et le 15 avril 2011, ont fait l'objet d'actualisations de la valeur vénale sur pièces.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

Le portefeuille « Parcs Tertiaires » se compose de 101 actifs à usage de bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, parkings ou terrains, détenus en pleine propriété par la société Icade à l'exception d'un actif faisant l'objet d'un crédit-bail immobilier. Ils sont tous situés à Paris 19^e (75019), Saint-Denis (93200) ou Aubervilliers (93300). La plupart font l'objet de baux commerciaux, de baux dérogatoires ou de baux civils. Certains d'entre eux sont totalement ou partiellement vacants.

Le portefeuille « Bureaux France » se compose de deux actifs à usage principal de bureaux loués commercialement. L'un, situé à Neuilly-sur-Seine (92200), est détenu en pleine propriété. Le deuxième actif se situe à Puteaux (92800) et fait l'objet d'une division en volumes.

Il est rappelé ici que lorsque la Société 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, lorsqu'un 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.

III - Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Portefeuilles Icade	Valeurs vénales en 100% (en € hors droits et frais de mutation)	Nombre d'actifs
« Parcs Tertiaires »	1 509 000 000	101
« Bureaux France »	644 010 000	2
Total	2 153 010 000	103

IV - Observations générales

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise des différents portefeuilles.

DTZ Eurexi

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 février 2012.

Philippe Dorion, MRICS
Directeur

12.3. CBRE VALUATION

I - Contexte général de la mission

Cadre général

La société Icade nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant une partie de son patrimoine en France et en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société d'Expertises CBRE Valuation n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

La société d'Expertises CBRE Valuation confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Icade sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de la société d'expertise.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La mission est 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

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 144 actifs en France et de 13 actifs en Allemagne (dont 7 terrains). Pour cette mission, la société Icade nous a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de 5 ans.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

Les actifs expertisés sont situés en France et en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Icade ou par ses filiales.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant 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, lorsqu'un 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.

II - Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués au cours du mois de septembre et octobre 2011, et qui sont supposés sincères et correspondent à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille. Ainsi, nous ne consultons pas les titres de propriété et les actes d'urbanisme.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ 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 SIC.

Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu :

- ◆ pour les actifs à usage de « Logistique » : la méthode par capitalisation du revenu net ainsi que par « *discounted cash flow* » (sur 10 ans) ;
- ◆ pour l'actif à usage de « Bureaux » : la méthode par capitalisation du revenu net ainsi que par « *discounted cash flow* » (sur 10 ans) ;
- ◆ pour les actifs « Commerces d'exploitation » : la méthode par capitalisation du revenu net ;
- ◆ pour les actifs à usage de « Logement d'exploitation » : la méthode par « *discounted cash flow* » ;
- ◆ pour les actifs à usage de « Logement en vente à l'unité » : la méthode par comparaison avec abattements ;
- ◆ pour les actifs à usage de « Maison de retraite ou foyer » : la méthode par capitalisation du revenu net ;
- ◆ pour les actifs à usage de « Réserves foncières » : la méthode dite du bilan promoteur recoupée par une méthode par comparaison.

III - Valeur vénale globale

Valeur vénale du patrimoine « Entrepôts »

La valeur vénale globale (22 actifs) correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 247 330 000 euros hors frais et droits de mutation.

Valeur vénale du patrimoine « Logement »

La valeur vénale globale (121 actifs) correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 303 999 000 euros hors frais et droits de mutation.

Valeur vénale du patrimoine « Reit (Allemagne) »

La valeur vénale globale (13 actifs) correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

Valeur vénale en 100 % : 298 020 000 euros hors frais et droits de mutation.

Valeur vénale du Patrimoine « Bureaux »

La valeur vénale globale correspond à la valeur de l'actif expertisé.

Valeur vénale en 100 % : 475 740 000 euros hors taxes et hors frais d'actes.

IV - Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par CBRE Valuation dans sa mission.

Denis FRANÇOIS

Président, FRICS

12.4. CATELLA VALUATION FCC

I - Contexte général de la mission

Cadre général

Le groupe Icade nous a demandé de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs commerciaux de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. De façon plus générale, cette mission s'inscrit dans le cadre du contrat d'expertise du 11 mars 2011 et du cahier des charges du 19 septembre 2011.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

La société d'Expertise Catella Valuation FCC n'a aucun lien capitaliste avec le groupe Icade.

Les honoraires annuels facturés au Groupe Icade sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de Catella Valuation FCC.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur cette mission.

La société d'Expertise Catella Valuation FCC confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

La mission est 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

Notre mission a porté sur l'évaluation de la valeur vénale de 41 actifs commerciaux en France. Pour cette mission, le groupe Icade nous a demandé de réaliser des actualisations sur pièces au 31 décembre 2011.

Notre mission a porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2011.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en copropriété ou en bail à construction par le groupe Icade : 37 commerces de type *retail park* et 2 centres commerciaux avec leurs annexes à usage de bureaux ou de pôles ludiques.

Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9, 11 ou 12 ans.

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, lorsqu'un 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.

II - Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du client, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale du portefeuille.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ 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 ;
- ◆ les normes d'expertise européennes de Tégova (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu « *European Valuation standards* » ;
- ◆ ainsi que les standards du Red Book de la *Royale Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son « *Appraisal and valuation manual* ».

Méthodologie retenue

L'expertise de la valeur vénale immobilière a été réalisée :

- ◆ pour les actifs loués, suivant leur état locatif à la date de réalisation de la valorisation ;
- ◆ pour les actifs en exploitation (sans bail), suivant la Valeur Locative de Marché (VLM) ;
- ◆ pour les actifs vacants ou spécifiques, suivant leur potentiel de valeur selon la méthode de valorisation la plus adaptée (méthode des flux actualisés, méthode par comparaison, bilan promoteur...).

Plus généralement, la valeur des actifs sera analysée suivant deux méthodes, par la méthode des flux actualisés (DCF) et par le rendement.

III - Valeur vénale globale

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif.

- ◆ Valeur vénale en 100 % : 869 893 458 € frais et droits de mutation inclus

- ◆ Valeur vénale en 100 % : 833 799 000 € hors droits de mutation et frais de notaire
- ◆ Valeur vénale en quotes-parts de détention : 497 088 208 € frais et droits de mutation inclus
- ◆ Valeur vénale en quotes-parts de détention : 475 774 000 € hors droits de mutation et frais de notaire

IV - Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés par Catella Valuation FCC.

Fait à Paris, le 10 février 2012.

Catella Valuation FCC

Jean-François Drouets, FRICS-REV

Président

Hélène-Claire Duplat, MRICS-REV

Directeur

Chapitre 10

Contrats

1. Contrats importants	286
2. Opérations avec des apparentés	286
2.1. Contrats de prestations de services et licence de marque	286
2.2. Contrats de financement	287
3. Clauses spécifiques relatives aux activités.....	287

Chapitre 10

Contrats

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 et un protocole d'accord avec la SNI.

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 2011 est reproduit au chapitre 11 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 2011.

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 2011 s'élève à 27,36 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 2011 s'élève à 12,1 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.

2.2. CONTRATS DE FINANCEMENT

Le tableau ci-dessous reprend la liste des contrats de financement conclus entre Icade et/ou ses filiales et les sociétés qui lui sont apparentées, pour lesquels le capital restant dû au 31 décembre 2011 est supérieur à 5 millions d'euros.

Emprunteur	Prêteur	Montant (en M€)	Date début	Date fin	Encours au 31/12/2011 (en K€)	Taux Référence	Marge ou taux (en %)
Icade	Dexia CLF	143,37	15/01/09	05/03/26	125 302,35	Fixe	4,22
Icade	Dexia Crédit Local	150	17/09/08	31/07/15	150 000,00	T4MM	0,72
Icade Santé SAS	Dexia CLF	42,48	17/09/08	17/09/15	39 928,94	Euribor	0,90
Icade	Dexia Crédit Local	30	16/06/03	2/06/23	21 336,31	Euribor	0,00
Icade	Dexia Crédit Local	32,50	17/10/05	2/11/15	13 000,00	Euribor	0,30
Paris Nord-Est SAS*	Dexia CLF	33	3/01/07	1/03/12	33 000,00	Fixe/Eurib 0,45	0,45
Icade	Dexia Crédit Local	18,28	2/05/07	1/08/13	5 118,75	Euribor	0,27
Icade	Dexia Crédit Local	11,96	2/05/07	1/11/19	7 653,33	Euribor	0,50
Icade	Dexia Crédit Local	11,14	2/05/07	2/05/19	6 988,23	Euribor	0,27
Icade	Dexia Crédit Local	10	16/06/03	3/07/23	5 875,00	Euribor	0,65
408 202,91							

* Encours pondéré en fonction du taux d'intégration proportionnel de la société.

3. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.

Chapitre 11

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 290

Chapitre 11

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 2011

Mesdames, Messieurs les 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'attachait 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 R. 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.

Allocation d'une indemnité de rupture au profit de votre Président-Directeur général

Votre Président-Directeur général 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 précédent 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 précédent le départ est supérieur ou égal à la moyenne 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).

Administrateur concerné : Monsieur Serge Grzybowski

Conseil d'administration du 7 avril 2011.

Signature d'un protocole et d'une lettre d'offre ferme en vue d'un rapprochement entre Icade et Silic

Dans le cadre du projet de rapprochement d'Icade avec Silic, votre conseil d'administration a autorisé 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, étant entendu qu'en cas de changement des termes de l'offre publique, celle-ci devra, à nouveau être approuvée par le conseil d'administration avant son dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Le protocole et la lettre d'offre ferme ont été signés respectivement le 13 décembre 2011 et le 22 décembre 2011.

Administrateurs concernés : Caisse des Dépôts représentée par Monsieur Antoine Gosset-Grainville, Monsieur Edward Arkwright, Madame Nathalie Gilly, Monsieur Olivier Mareuse, Madame Céline Scemama et Madame Sabine Schimel.

Conseil d'administration du 12 décembre 2011.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVENT PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs, 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.

Bénéfice d'un contrat d'assurance au profit de votre Président-Directeur général

Votre Président-Directeur général bénéficie d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux. La charge constatée à ce titre en 2011 s'établit à 16 524 euros.

Paris La Défense, le 17 février 2012

Courbevoie, le 17 février 2012

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Isabelle Goalec
Associée

Mazars

Denis Grison
Associé

Jérôme de Pastors
Associé

Chapitre 12

Documents accessibles au public

Documents accessibles au public 294

Chapitre 12

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 13

Document

d'information annuel

Document d'information annuel 296

Chapitre 13

Document d'information annuel

Document d'information annuel établi conformément aux dispositions de l'article 222-7 du règlement de l'Autorité des marchés financiers.

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Greffé du tribunal de Paris ⁽¹⁾	19/01/2011	Changement de représentant permanent
	16/02/2011	Augmentation de capital
	24/03/2011	Augmentation de capital
	07/04/2011	Renouvellement de mandat d'administrateurs
		Nomination d'administrateurs
		Renouvellement du mandat du Président du conseil d'administration et du directeur général
		Réduction de capital
		Augmentation de capital
	19/04/2011	Dépôt des comptes sociaux 2010
		Dépôt des comptes consolidés 2010
BALO ⁽²⁾	26/07/2011	Augmentation de capital
	06/12/2011	Démission d'administrateur
		Cooptation d'administrateur
	28/02/2011	Avis de réunion à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011
Journal d'annonces légales	21/03/2011	Convocation à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011
	26/08/2011	Avis des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010
	23/02/2011	Petites Affiches : Nomination nouveau représentant permanent de la CDC
		Petites Affiches : Augmentation de capital (CA 16/02/2011)
	04/05/2011	Petites Affiches : Augmentation de capital (CA 24/03/2011)
Presse financière		Petites Affiches : Nomination d'administrateurs
		Petites Affiches : Réduction et augmentation de capital (CA 07/04/2011)
	12/10/2011	Petites Affiches : Augmentation de capital (CA 26/07/2011)
	19/12/2011	Petites Affiches : Cooptation d'un administrateur en remplacement d'un administrateur démissionnaire
	17/02/2011	Les Échos : Résultats annuels
	03/03/2011	Les Échos : Assemblée générale mixte 07/04/2011
	27/07/2011	Les Échos : Résultats semestriels 2011

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse) ⁽³⁾	03/01/2011	Cessation et mise en œuvre d'un contrat de liquidité
	04/01/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec Oddo Corporate Finance
	05/01/2011	Icade accueille le siège social du Groupe HEINEKEN en France dans l'immeuble H20 à Rueil-Malmaison (92)
	07/01/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	11/01/2011	Icade et ADN Promotion posent la première pierre de la résidence le « Dôme du Plessis » au Plessis-Robinson (95)
	07/02/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	16/02/2011	Résultats annuels 2010 - Une foncière tertiaire de référence et une activité de promotion accélératrice de la croissance des cash-flows futurs
	16/02/2011	États financiers consolidés - 31 décembre 2010
	17/02/2011	Résultats annuels 2010
	01/03/2011	Icade cède l'immeuble de Munich Arnulfpark
	02/03/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	04/03/2011	Modalités de mise à disposition des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 7 avril 2011
	08/03/2011	Communiqué de presse - Rapport annuel 2010 valant Document de référence
	09/03/2011	Icade et Klépierre confirment le succès de la commercialisation du centre commercial Le Millénaire
	25/03/2011	Marques Avenue Colmar un village de marques ancré dans son territoire
	31/03/2011	Reclassement interne d'actions d'auto-contrôle en vue de leur annulation
	01/04/2011	Icade : Dominique Béghin rejoint Icade en qualité de membre du COMEX, en charge du pôle Foncière Tertiaire
	01/04/2011	Lettre aux actionnaires N°6 Icade 2011
	06/04/2011	Icade et Klépierre annoncent l'attribution de la certification BREEAM (Very Good) pour le centre commercial Le Millénaire
	07/04/2011	Serge Grzybowski renouvelé comme Président-Directeur général d'Icade
	08/04/2011	Décision du conseil d'administration du 7 avril 2011 : modalités de versement d'une indemnité de rupture qui serait due au directeur général
	08/04/2011	Résultats de votes
	08/04/2011	Descriptif du programme de rachat par Icade de ses propres actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 avril 2011
	08/04/2011	Programme de rachat d'actions - Déclaration des transactions sur actions propres réalisées du 31 mars 2011 au 7 avril 2011
	08/04/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	26/04/2011	Icade et Klépierre inaugurent le centre commercial Le Millénaire : 140 enseignes dans un site exceptionnel, aux portes de Paris
	05/05/2011	Icade retenue comme partenaire exclusif par Veolia Environnement pour un projet d'implantation de 100 000 m ² sur le quartier du Millénaire
	06/05/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse) ⁽³⁾	12/05/2011	Activité du 1 ^{er} trimestre 2011
	17/05/2011	Icade : évolution du comité exécutif - Serge Grzybowski a procédé à 3 nominations au sein du comité exécutif d'Icade
	18/05/2011	Icade pose la première pierre de la résidence QUATTRO à Asnières-sur-Seine (92)
	20/05/2011	Le premier immeuble tertiaire à énergie zéro sur l'agglomération lyonnaise
	24/05/2011	Icade vend en VEFA à UFG-LFP l'immeuble « PRÉLUDE » à Bordeaux, premier immeuble de bureaux du futur quartier d'Euratlantique
	27/05/2011	Caisse des Dépôts, Icade et Semavip : une étape spectaculaire dans la vie du projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald (19 ^e)
	07/06/2011	Icade pose la première pierre du Centre de conservation des collections du MuCEM (Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée) à Marseille
	09/06/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	15/06/2011	Icade annonce la cession à Altarea du projet de développement du futur <i>retail park</i> Costières Sud de Nîmes
	23/06/2011	Icade loue intégralement les 10 200 m ² de bureaux de l'immeuble LINK (Paris 15 ^e) à Ingenico
	06/07/2011	Icade, associée à l'opération de Balard pour la construction de 360 000 m ²
	08/07/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	11/07/2011	Icade et Altarea Cogedim vendent 12 300 m ² de bureaux à Lyon Gerland à Suravenir, compagnie d'assurance-vie du Groupe Crédit Mutuel Arkéa
	11/07/2011	Acquisition par Icade des murs de 7 cliniques de Médi-partenaires. Projet d'ouverture du capital d'Icade Santé
	12/07/2011	Icade inaugure la résidence Auguste Rodin à Saint-Jacques-de-la-Lande (Rennes)
	26/07/2011	Résultats du premier semestre 2011 : une croissance du cash-flow net courant en forte hausse
	26/07/2011	Rapport financier semestriel 2011
	26/07/2011	États financiers semestriels consolidés au 30 juin 2011
	27/07/2011	Présentation des résultats semestriels 2011
	25/08/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	26/08/2011	Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec Rothschild & Cie Banque
	06/09/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	15/09/2011	Icade accueille le jury du concours « Vivre ensemble aujourd'hui et demain »
	23/09/2011	Icade lance la construction du programme Synergy : une étape clé pour le Médiopôle Nord Isère
	26/09/2011	Icade et Codic louent à Egis 30 000 m ² de bureaux livrables en 2013
	04/10/2011	Déclaration des transactions sur actions propres réalisées entre le 9 septembre 2011 et le 20 septembre 2011
	06/10/2011	L'activité Conseil d'Icade met en place un réseau Européen
	10/10/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	19/10/2011	Chiffre d'affaires en forte hausse au 30 septembre 2011
	10/11/2011	Icade et Codic donnent le coup d'envoi au projet « Start » à Saint-Quentin-en-Yvelines
	10/11/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	17/11/2011	Icade inaugure la résidence de logements Central Parc à Montpellier

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse) ⁽³⁾	02/12/2011	Icade dévoile « EQHO », la métamorphose d'une tour à La Défense (92)
	07/12/2011	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote
	13/12/2011	Signature d'un protocole relatif à un projet d'accord pour un rapprochement entre Icade et Silic, et à un projet d'accord pour un investissement de la Caisse des Dépôts dans la filiale de Groupama, Gan Eurocourtage
	13/12/2011	Signature d'un protocole relatif à un projet d'accord pour un rapprochement entre Icade et Silic, et à un projet d'accord pour un investissement de la Caisse des Dépôts dans la filiale de Groupama, Gan Eurocourtage
	21/12/2011	Une fin d'année 2011 confirmant le dynamisme d'Icade
	23/12/2011	Remise par la Caisse des Dépôts et Icade d'une offre ferme à Groupama en vue d'un rapprochement entre Icade et Silic

(1) <http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp>

(2) <http://balo.journal-officiel.gouv.fr/formulairebalo.asp>

(3) <http://www.icare.fr>

Chapitre 14

Table de concordance

Table de concordance	302
-----------------------------------	------------

Chapitre 14

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. 9 § 11, p. 275
1.2 Attestation des personnes responsables	–	Chap. 9 § 11.2, p. 275 Chap. 9 § 11.3, p. 275 Chap. 9 § 12, p. 279
2. Contrôleurs légaux des comptes	–	Chap. 9 § 11.3, p. 275 Chap. 9 § 11.4, p. 276
3. Informations financières sélectionnées	6 à 10, 12 à 13	–
4. Facteurs de risque	–	
4.1 Risques juridiques		Chap. 9 § 7.1, p. 224 Chap. 9 § 6.2, p. 224
4.2 Risques industriels et environnementaux		Chap. 9 § 7.2, p. 226
4.3 Risques opérationnels		Chap. 9 § 7.4, p. 227
4.4 Risques de liquidités et de covenants		Chap. 1 § 4.3.3, p. 57 Chap. 3 § 26, p. 115 Chap. 9 § 7.6, p. 230 Chap. 3 notes 23.2 et 23.3, p. 109 et 110 Chap. 3 note 26.1, p. 115
4.5 Risques de marché – Taux		Chap. 3 § 26, p. 115 Chap. 9 § 7.7.1, p. 230 Chap. 1 § 4.3.3, p. 57
4.6 Risques de marché – Change		Chap. 3 § 26, p. 116
4.7 Risques de marché – Actions		Chap. 9 § 7.7.3, p. 231
4.8 Dérivés de crédit		Non applicable
4.9 Assurances – Litiges		Chap. 9 § 6.1, p. 222 Chap. 9 § 6.2, p. 224 Chap. 3 note 22, p. 107
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	1 à 5	–
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur		Chap. 9 § 1.1.1, p. 202
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur		Chap. 9 § 1.1.2, p. 202
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur		Chap. 9 § 1.1.3, p. 202
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. 9 § 1.1.4, p. 202
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		Chap. 1 § 2.2.1, p. 5

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
5.2 Investissements	13	Chap. 9 § 7.4.6, p. 228
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 § 2.2.1, p. 5 Chap 1 § 2.5.1.2, p. 30 Chap 1 § 2.5.1.1, p. 19
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)	13	Chap 1 § 2.5.2.1, p. 31 Chap 1 § 2.5.2.2, p. 33
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	13	
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	10 à 19, 22 à 51	Chap. 1 § 2.5, p. 19
6.2 Principaux marchés	—	Chap. 1 § 2.4, p. 12
6.3 Événements exceptionnels	—	—
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	Non concerné	Non concerné
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	—	Chap. 1 § 2.4, p. 12
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du groupe	83	Chap. 1 § 3.1, p. 42
7.2 Liste des filiales importantes	83	Chap. 5 § 8.6, p. 175 Chap. 9 § 1.5.1, p. 215
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	13	Chap. 1 § 3.1, p. 42 Chap. 3 note 10, p. 93
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	58 à 59, 63 à 69	Chap. 9 § 7.1, p. 224, et 7.2, p. 226 Chap. 9 § 9.1.2, p. 248 Chap. 9 § 9.2.1, p. 250
9. Examen de la situation financière		
9.1 Situation financière	1, 6 à 9	Chap. 3, p. 62
9.2 Résultat d'exploitation	7 à 8	Chap. 3 § 3, p. 81
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	—	Chap. 3 (Tableau de variation des capitaux propres consolidés), p. 66 Chap. 3 § 20, p. 105
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	—	Chap. 1 § 2.5, p. 19 Chap. 1 § 2, p. 5 Chap. 3 (Tableau des flux de trésorerie consolidés), p. 65 Chap. 3 § 3, p. 81

TABLE DE CONCORDANCE

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	–	Chap. 1 § 4.2, 4.3, p. 54 et 57 Chap. 3 § 23, p.109
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sur les opérations de la société	–	Chap. 3 § 20, p. 105 Chap. 9 § 1.3.1.1, p. 204
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. 62 Chap. 3 note 26.1, p. 115
11. Recherche et développement, brevets et licences	Néant	Néant
12. Informations sur les tendances		Chap. 1 § 2.3, p. 12
13. Prévisions, estimations du bénéfice	Néant	Néant
14. Conseil d'administration et Direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	52 à 57	Chap. 9 § 10, p. 256
14.2 Conflits d'intérêts	–	Chap. 9 § 10.1.3, p. 269
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	–	Chap. 3 § 33, p. 128 Chap. 5 § 8.4, p. 174 Chap. 7 § 7, p. 194 Chap. 9 § 10.2, p. 269
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	–	Chap. 9 § 10.2.2, p. 270 Chap. 9 § 10.2.3, p. 272
16. Fonctionnement des organes d'administration		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	–	Chap. 9 § 10.1.1.2, p. 257
16.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	Néant	Néant
16.3 Informations sur les comités	54 à 57	Chap. 7 § 2, p. 186 Chap. 9 § 10.3, p. 273
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	–	Chap. 9 § 10.1.1.1, p. 256
17. Salariés	60 à 62	
17.1 Nombre de salariés	–	Chap. 5 § 8.5, p. 174
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	–	Chap. 7 § 7.3, p. 194 Chap. 9 § 8.3.4.2, p. 235 Chap. 9 § 10.2.4, p. 273
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	–	Chap. 3 § 29, p. 121 Chap. 5 § 3.16, p. 150
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	6	Chap. 9 § 1.4.1, p. 212
18.2 Existence de droits de vote différents	Néant	Néant
18.3 Contrôle de l'émetteur	–	Chap. 9 § 1.4, p. 212

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	–	Chap. 9 § 1.4.3, p. 214
19. Opérations avec des apparentés	–	Chap. 10 § 2, p. 286
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	1, 6 à 9	Chap. 2, p. 60
20.2 Informations financières pro forma	Néant	Néant
20.3 Comptes sociaux	–	Chap. 5, p. 142
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	–	Chap. 4, p. 138 Chap. 6, p. 178
20.5 Date des dernières informations financières	–	Chap. 2, p. 60
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	Néant	Néant
20.7 Politique de distribution du dividende	–	Chap. 3 cptes conso note 20, p. 105 Chap. 9 § 4, p. 219
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	–	Chap. 9 § 6.2, p. 224
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	–	Chap. 1 § 2, p. 5
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	–	p. 105, 156, 204
21.1.1 Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :		
a) le nombre d'actions autorisées ;		Chap. 9 § 1.3.1.2, p. 205
b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ;		Chap. 5 § 4.6, p. 156
c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; et		Chap. 3 note 20, p. 105
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. 5 § 4.6, p. 156 Chap. 9 § 1.3.1.8, p. 211
21.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques ;		Non applicable
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. 5 § 4.6, p. 156 Chap. 9 § 1.3.1.4, p. 207 Chap. 9 § 1.4.1, p. 212
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 § 20, p. 105 Chap. 5 § 4.8, p. 158
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 ;		Non applicable
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. 9 § 1.3.1.6, p. 208 Chap. 9 § 8.3.4.2, p. 235

TABLE DE CONCORDANCE

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence		Chap. 9 § 1.3.1.7, p. 209 Chap. 9 § 1.3.1.8, p. 211
21.2 Acte constitutif et statuts	—	
21.2.1 Objet social de l'émetteur		Chap. 9 § 1.2.1, p. 202
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. 9 § 1.2, p. 202 Chap. 9 § 10.1.2.1, p. 267 Chap. 9 § 10.3, p. 273
21.2.3 Droits, priviléges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes		Chap. 9 § 1.2.2, p. 203
21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit		Non applicable
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. 9 § 1.2.3, p. 203
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		Non applicable
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. 9 § 1.3.1.9, p. 212
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		Non applicable
22. Contrats importants	—	Chap. 10 § 1, p. 286
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	—	Chap. 9 § 12, p. 277
24. Documents accessibles au public	—	Chap. 12, p. 294
25. Informations sur les participations	—	Chap. 9 § 1.5, p. 215

TABLE THÉMATIQUE DU RAPPORT FINANCIER (ID/SC)

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. 5, p. 142
2. Comptes consolidés	Chap. 3, p. 62
3. Rapport de gestion	
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	
3.1.A Principes comptables, périmètre de consolidation	Chap. 1 § 2.1, p. 5
3.1.B Faits marquants, chiffres clés 2010	Chap. 1 § 2.2, p. 5
3.1.C Activités et résultats 2010	Chap. 1 § 2.5, p. 19
3.2 Actif Net réévalué	Chap. 1 § 3, p. 42
3.3 Ressources financières	Chap. 1 § 4, p. 54
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	Chap. 9 § 8, p. 231 Chap. 9 § 9, p. 246
3.5 Description des principaux risques	Chap. 9 § 7, p. 224
3.6 Gouvernance	Chap. 9 § 10, p. 256
3.7 Capital social et opérations sur titres	Chap. 9 § 1, p. 202
3.8 Perspectives	Chap. 1 § 2.3, p. 12
4. Déclaration du responsable	Chap. 9 § 11.2, p. 275
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	Chap. 4, p. 138 Chap. 6, p. 178



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 mars 2012, 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).

MARCHÉ DE COTATION

Les actions d'Icade sont cotées à Euronext Paris

Code : FR0000035081 – 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

Nicolas Dutreuil – Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs

Tél. : +33 (0)1 41 57 71 50 – E-mail : nicolas.dutreuil@icade.fr

Direction Grands comptes, Relations Institutionnelles et Communication d'Icade – mars 2012

Image couverture: Photothèque Icade

Conception et réalisation: couverture W | W&CIE – Intérieur RR DONNELLEY

Icade – Millénaire 1 – 35, rue de la Gare – 75019 Paris

SA au capital de 79 251 083,22 euros – RCS Paris 582 074 944

www.icade.fr

Ce rapport est imprimé sur un papier certifié FSC issu de sources responsables.



Icade

Millénaire 1,
35 rue de la Gare
75168 Paris Cedex 19
www.icade.fr

