PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES ANNUELS)

ICADE

Société anonyme au capital de 711 508 481,20 €.
Siège social : 6, place Abel Gance, 92100 Boulogne-Billancourt.
542 040 092 R.C.S. Nanterre.

A. — Comptes sociaux.

I. — Etats financiers.

1. – Bilan au 31 décembre 2006.

(En milliers d'euros.)

Actif	Valeur brute	Amortissements provisions	Valeur nette 31/12/2006	Valeur nette 31/12/2005
Actif immobilisé :				
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets, licences	3 897	2 541	1 356	141
Total Immobilisations incorporelles	3 897	2 541	1 356	141
Immobilisations corporelles :				
Terrains	221		221	221
Constructions	3 994	2 461	1 533	1 602
Autres	3 594	2 352	1 242	949
Immobilisations en cours	593		593	579
Total Immobilisations corporelles	8 402	4 813	3 589	3 351
Immobilisations financières :				
Titres de participation	867 324	13 254	854 070	817 087
Créances rattachées et autres titres immobilisés	814 153	4 314	809 839	153 078
Autres	1 138		1 138	630
Total immobilisations financières	1 682 615	17 568	1 665 047	970 795
Total actif immobilise	1 694 914	24 922	1 669 992	974 287
Avances et acomptes versés	290		290	163
Créances clients	15 256	3	15 253	7 932
Autres créances	4 893		4 893	20 044
Valeurs Mobilières de Placement	273 895		273 895	38 994
Disponibilités	54 382		54 382	621
Charges Constatées d'avance	435		435	163
Total actif circulant	349 151	3	349 148	67 917
Total de l'actif	2 044 065	24 925	2 019 140	1 042 204

Passif	31/12/2006	31/12/2005
Capitaux propres :		

Capital	711 508	510 112
Primes d'émission, de fusion et d'apport	519 185	4 918
Réserve spéciale de réévaluation	31	31
Réserve légale	22 653	18 157
Réserves réglementées	561	561
Réserves autres	37 284	142 402
Report à nouveau		-3 095
Résultat de l'exercice	86 275	87 724
Provisions réglementées		1 360
Total des Capitaux Propres	1 377 497	762 170
Provision pour risques et charges :		
Provisions pour risques	12 720	21 637
Provisions pour charges	4 579	4 704
Total des Provisions pour risques et Charges	17 299	26 341
Dettes financières :		
Emprunts Établissement de crédit	360 082	224 717
Dettes Financières diverses	239 574	147
Dettes d'exploitation		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 685	9 298
Dettes fiscales et sociales	7 285	9 523
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 007	859
Autres dettes	3 696	9 019
Produits constatés d'avances	15	130
Total des Dettes	624 344	253 693
Total du passif	2 019 140	1 042 204

2. – Compte de résultat.

(En milliers d'euros.)

(En milliers d'euros)	Exercice 2006	Exercice 2005
Produits d'exploitation :		
Chiffre d'affaires	40 907	30 836
Autres produits d'exploitation	15 453	10 009
Total des Produits d'exploitation	56 360	40 845
Charges d'exploitation :		
Achats et variations de stocks	312	273
Services extérieurs	38 581	25 036
Impôts, taxes et versements assimilés	2 533	3 569
Salaires et traitements	13 916	17 014
Charges sociales	5 781	6 618
Dotations aux amortissements	1 221	740
Dotations aux provisions sur actif circulant		451
Dotations aux provisions pour risques et charges	360	1 159
Autres charges	177	781
Total des Charges d'exploitation	62 881	55 641
Résultat d'exploitation	-6 521	-14 796

Operations en commun :		
Bénéfice ou Perte supporté	1 917	-876
Produits financiers :		
Produits financiers de participations	95 079	98 182
Autres intérêts et produits assimilés	943	1 807
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 169	31 041
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5 656	1 051
Total des Produits financiers	103 847	132 081
Charges financières :		
Dotations financières aux amortissements et provisions	8 815	3 691
Intérêts et charges assimilées	11 895	5 468
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	493	
Total des Charges financières	21 203	9 159
Résultat financier	82 644	122 922
Produits exceptionnels :		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7	136
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 847	27 809
Reprises sur provisions et transferts de charges	9 296	14 319
Total des Produits exceptionnels	27 150	42 264
Charges exceptionnelles :		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	64	11 588
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	7 514	33 593
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	63	11 252
Total des Charges exceptionnelles	7 641	56 433
Résultat exceptionnel	19 509	-14 169
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	101	122
Impôts sur les bénéfices	11 173	5 235
Résultat net	86 275	87 724

II. — Principaux événements de l'exercice.

1. Augmentation de capital et introduction en bourse :
— L'introduction en bourse sur le compartiment A de l'Eurolist by Euronext d'ICADE a eu lieu le 12 avril 2006.
— Cette introduction en bourse a été réalisée par émission de 26 499 537 actions et a permis à ICADE de procéder à une augmentation de capital de 732,9 M€ (prime d'émission comprise).
— Au cours de l'exercice 2006, le conseil d'administration d'ICADE a octroyé 1 194 310 Stock Options.

2. Acquisitions et cession des titres de participation et autres titres immobilisés.
ICADE a réalisé en 2006 les principales opérations suivantes sur les titres de participations :

— ICADE a acquis, auprès des investisseurs City North, Forum European Income et du public, 42 461 ORA ICADE EMGP d'avril 2004 et 146 217 ORA ICADE EMGP de novembre 2004.
— ICADE a acquis 774 320 actions du Club Med auprès du groupe ACCOR, représentant 4 % du capital.
— ICADE a cédé la SCI de Lacq à la SNI.
— ICADE a procédé à la création de ICADE Foncière Publique pour 27 M€ et ICADE Foncier Développement pour 3,8 M€
— ICADE a acquis la société néerlandaise ICADE Reit BV afin d'acquérir, en Allemagne, un portefeuille d'actifs immobiliers du groupe Daimler Chrysler constitué d'immeubles et de réserves foncières localisés à Francfort, Hambourg, Munich, Berlin et Stuttgart soit un investissement total de 326 M€.
— Outre l'introduction en bourse, pour financer les acquisitions précitées, ICADE a souscrit à deux nouveaux emprunts pour un montant total de 125 M€.

3. Contentieux fiscaux :
— Au titre des redressements fiscaux concernant des sociétés immobilières transparentes fiscalement, ICADE a repris une provision pour risque de 7,9 M€ suite à une réduction du redressement accordée par l'administration fiscale.

4. Distributions :
— Les distributions se sont élevées à 185,2 M€ dont 102 M€ correspondant à une distribution exceptionnelle de réserve.

III. — Principes et méthodes comptables.

Les comptes de l'exercice 2006 sont établis en application des dispositions du plan comptable général et selon les méthodes définies par le code de commerce et par les textes pris pour son application.
Les options retenues par la société sont explicitées ci-après :

1. Immobilisations corporelles et incorporelles. — Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée de vie estimée pour chaque catégorie d'immobilisation.
Les taux retenus sont les suivants :

Constructions	2 %
Agencements sur construction	10 %
Mobilier de bureau (2)	12,5 %
Matériel de transport	25 %
Matériel de bureau (1)	20 %
Matériel informatique	20 %
Matériel micro-informatique	33 %
Installations générales, agencements (2)	11,1 %

(1) 12,50 % sur matériel acquis antérieurement à 1991
(2) Le mobilier, les installations générales et agencements de l'immeuble Atrium ont subi une accélération des amortissements du fait du déménagement prévu au 1er juillet 2007.

L'approche par composant n'a pas d'impact significatif dans les comptes d'ICADE.
Les immobilisations incorporelles (principalement les logiciels) sont amorties sur une durée de 1 à 3 ans.

2. Titres de participation et autres titres immobilisés. — Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent au bilan à leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Cette valeur est ramenée à la valeur d'usage, via une provision pour dépréciation, lorsque celle-ci est inférieure à la valeur d'acquisition.
Cette valeur d'usage est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la société qui est déterminée par référence notamment à la Valeur d'Entreprise nette des dettes financières. Cette valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et le cas échéant, par la méthode des comparables.
Les participations minoritaires dans les sociétés cotées sont valorisées à la valeur de bourse.
Les coûts d'acquisitions sont directement comptabilisés en charge au moment de l'acquisition.

3. Créances et dettes. — Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.
Les créances dont le recouvrement est considéré comme douteux ou improbable font l'objet d'une provision déterminée en fonction du risque encouru

4. Valeurs Mobilières de Placement. — Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une provision pour dépréciation lorsque la valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

5. Instruments financiers. — Afin de couvrir les risques de taux d'intérêt sur les lignes de crédits et les emprunts, des instruments financiers correspondant aux contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) et des instruments conditionnels (caps et floors) ont été mis en place. Les charges et produits correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

6. Provisions pour risques et charges. — Une provision pour risques et charges est comptabilisée dès qu'une obligation existe à l'encontre de la société et qu'il est probable ou certain qu'elle engendre une charge sans contrepartie au moins équivalente et que, soit son montant, soit son échéance, ne peut être déterminée avec précision.

7. Engagements sociaux. — Les engagements de fin de carrière et autres avantages à long terme font l'objet d'une évaluation actuarielle et sont comptabilisés en provisions pour charges.
Le coût annuel des services rendus, le coût financier, les prestations réelles versées et les écarts actuariels sont comptabilisés.
Les taux d'augmentation des salaires, de turn-over et taux de charges sociales sont propres à ICADE. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.
La société comptabilise l'intégralité des incidences liées aux changements d'hypothèses actuarielles dans l'exercice au cours duquel ces derniers interviennent.
Par ailleurs, les engagements en cas de départ de certains dirigeants et salariés figurent en engagement hors bilan.

8. Produits d'exploitation. — Les produits d'exploitation comprennent principalement la facturation de prestations de services et de redevance de marque liés aux prestations fournies aux filiales du groupe, ainsi que la refacturation des charges supportées pour le compte des sociétés du groupe.

9. Produits financiers. — Les dividendes des filiales et participations sont comptabilisés en produits financiers à la date de décision de distribution par les assemblées générales des sociétés concernées.
Les produits financiers comprennent également des intérêts sur Obligations Remboursables en Actions et des produits sur cessions de valeurs mobilières de placement.

10. Frais de souscription d'emprunts. — Ils sont comptabilisés en charge au moment de la souscription.

IV. — Commentaires sur le bilan.

A. – Immobilisations incorporelles et corporelles (En milliers d'euros.) :

Immobilisations	Valeur Brute 31/12/05	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute 31/12/06
		Acquisitions créations ou apports d'actifs	Par cession ou mise hors service	
Incorporelles	2 199	1 698		3 897
Corporelles :				
Terrains	221			221
Constructions :				
Sur sol propre	3 650		2	3 648
Agencements	345			345
Autres immobilisations corporelles :				
Installations et agencements	674			674
Matériel de transport	26	1		27
Mobilier, matériel de bureau et informatique	1 931	963		2 894
Immobilisations en cours	579	686	672	593
Sous total	7 426	1 650	674	8 402
Total général	9 625	3 348	674	12 299

B. État des amortissements et des provisions (en milliers d'euros) :

Immobilisations Amortissables	31/12/05	Dotations	Reprises	31/12/06
		Amortissements linéaires	(Éléments sortis de l'actif)	
Incorporelles	2 059	482		2 541
Corporelles :				
Constructions :				
Sur sol propre	2 087	62	1	2 148
Agencements	307	6		313
Autres immobilisations corporelles :				
Installations et agencements	317	213		530
Matériel de transport	13	7		20
Mobilier, matériel de bureau et informatique	1 351	451		1 802
Sous total	4 075	739	1	4 813
Dépréciation des immobilisations				
Total général	6 134	1 221	1	7 354

C. – Immobilisations financières (en milliers d'euros) :

Immobilisations	31/12/05	Augmentations	Diminutions	31/12/06
		Acquisitions créations ou apports d'actifs	Par cession ou apports d'actifs	
Financières				
Participations	825 200	59 261	17 137	867 324
Créances rattachées et autres titres immob	154 566	747 695	88 108	814 153

Autres immobilisations financières				
Dépôts et cautionnements	630	508		1 138
Brut	980 396	807 464	105 245	1 682 615
Provisions pour dépréciation	9 601	8 714	747	17 568
Net	970 795	798 750	104 498	1 665 047

L'augmentation globale nette des titres de participations correspond pour l'essentiel aux sociétés ICADE Foncière Publique (+ 27 000 K€), ICADE Eurogem (+ 10 415 K€), ICADE Patrimoine (+ 7 614 K€) et ICADE Foncier Développement (+ 3 800 K€).
Les principales variations des créances rattachées concernent les sociétés ICADE REIT BV (+ 326 007 K€), ICADE EMGP (+ 181 867 K€), ICADE Capri (+ 70 000 K€) et ICADE Foncière Publique (+21 800 K€).
La principale variation des autres titres immobilisés est l'acquisition pour 34 770 K€ de titres CLUB MED.

D. État des échéances des créances :

(En milliers d'euros)	Montant brut	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
Actif immobilisé :				
Créances rattachées et autres titres immobilisés	814 153	171 408	316 542	326 203
Prêts				
Dépôts et cautionnements	1 138	1 138		
Actif circulant :				
Créances clients	15 256	15 256		
Avances et acomptes et avoir à recevoir	313	313		
Personnel et comptes rattachés	12	12		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	298	298		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 174	1 174		
Débiteurs divers	3 386	3 386		
Charges constatées d'avance	435	435		
Total	836 165	193 420	316 542	326 203

Détail des produits à recevoir :

Intérêts courus sur ORA	7 347
Intérêts courus sur avances filiales	1 009
Clients- Factures à établir	2 582
Divers	159
	11 097

E. Valeurs disponibles :

(En milliers d'euros)	Montant brut	Amortissement et provisions	Net 31/12/06
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	273 895		273 895
Soldes bancaires et autres liquidités	54 382		54 382
Total	328 277		328 277

Les valeurs mobilières de placement sont éventuellement provisionnées si la valeur de marché est inférieure à la valeur comptable.
Elles se répartissent de la façon suivante :

Actions contrat de liquidité	838 K€
Sicav	177 639 K€
BMTN	12 455 K€
Autres valeurs mobilières	72 486 K€
Obligations	10 366 K€
Intérêts courus sur placements	111 K€

Le nombre et la valeur des actions propres ICADE s'élèvent à 15 300 actions et 706 K€.

(En milliers d'euros)	Montant au 31/12/06	Montant au 31/12/05
Valeurs disponibles (actif brut)	328 277	39 615
Découverts courants- y/c intérêts courus (passif) (1)	-61 714	-32 135
Trésorerie nette disponible	266 563	7 480

(1) le montant des intérêts courus correspond aux intérêts courus sur découverts pour 156 K€ et aux intérêts courus sur emprunts pour 1 724 K€

F. Capitaux propres.

(En milliers d'euros)	31/12/2005	Affectation du résultat		Autres Mouvements	31/12/06
		Réserves	Dividendes		
Capital (1)	510 112			201 396	711 508
Primes d'émission, de fusion et d'apport (1)	4 918			514 267	519 185
Réserve spéciale de réévaluation	31				31
Réserve légale	18 157	4 496			22 653
Réserves réglementées	562				562
Autres réserves (2)	142 402			-105 118	37 284
Report à nouveau (2)	-3 095			3 095	
Résultat de l'exercice 2005	87 724	-4 495	-83 229		
Résultat de l'exercice 2006				86 275	86 275
Provisions réglementées	1 360			-1 360	
Total	762 170	1	-83 229	698 555	1 377 498

(1) ICADE a procédé à une augmentation de capital de 26 499 537 actions pour un montant en valeur nominale de 201 396 K€ et une prime d'émission de 514 267 K€ (après imputation des frais d'émission net d'IS pour 17 263 K€)
(2) Une distribution exceptionnelle de 102 023 K€ a été réalisée par prélèvement sur le compte « Autres Réserves » pour 105 118 K€ et sur le compte « Report à nouveau » pour (3 095 K€).

Affectation du résultat 2005.

Le bénéfice de l'exercice 2005, soit 87 724 K€, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mars 2006, a été affecté de la façon suivante :

Réserve légale	4 495 K€
Dividendes	83 229 K€

G. Provisions pour risques et charges :

(En milliers d'euros)	Nature	31/12/2005	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2006
Provisions pour risques :						
Gestion immobilière	Exceptionnel	1 400				1 400
Risques filiales (1)	Financier	7 775	101		1 422	6 454
Risques fiscaux (2)	Exceptionnel	11 173			7 873	3 300
Cession de filiales	Exceptionnel	1 289	277			1 566
Sous total		21 637	378		9 295	12 720
Provisions pour charges :						
Indemnités de fin de carrière	Exploitation	4 565		148		4 417
Médaille du travail et litiges prud'homaux	Exploitation	139			61	78
Charges diverses	Exploitation		84			84
Sous total		4 704	84	148	61	4 579
Total		26 341	462	148	9 356	17 299

(1) Risques filiales : Le solde au 31 décembre 06 concerne principalement la SCI Bas Longchamp pour 6 253 K€.

(2) Risques fiscaux : Les provisions pour risques fiscaux concernent des SCI Patrimoniales et la reprise de provision au 31 décembre 06 a été effectuée sur la base de proposition de transaction de l'administration fiscale

H. Dettes financières (en milliers d'euros) :

Organismes Prêteurs	Montants nets au 31/12/05	Mouvements en 2006		Restant au 31/12/06
		Entrées	Remb.	
Emprunts et Dettes auprès des établissements de Crédit :				
Emprunts auprès des établissements de Crédit (1)	191 567	125 000	21 279	295 288
Banques (solde créditeur)	32 011	29 703		61 714
Intérêts courus	1 139	1 880	1 139	1 880
Instruments de trésorerie		1 200		1 200
Sous total	224 717	157 783	22 418	360 082
Dettes financières diverses :				
Dépôts et cautionnement reçus	147	24	27	144
Comptes courants groupe (2)		239 430		239 430
Sous total	147	239 454	27	239 574
Total	224 864	397 237	22 445	599 656

(1) Ces emprunts font l'objet de couvertures (cf. 8)
Les principales garanties données aux banques sur ces emprunts sont constituées de nantissement de titres ICADE EMGP pour 20 773 K€
(2) les comptes courants groupe concernent les sociétés intégrées dans la convention de centralisation de trésorerie

I. État des échéances des dettes :

(En milliers d'euros)	Montant brut	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Emprunts et dettes auprès des				
Etablissements de crédit	360 082	88 258	83 121	188 703
Prêts et avances associés (société du groupe)	239 574	239 574		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 685	9 685		
Personnel et comptes rattachés	3 559	3 559		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 236	3 236		
Impôts sur les sociétés	54	54		

Autres impôts, taxes et assimilés	436	436		
Fournisseur immobilisations	4 007	4 007		
Autres dettes	3 696	3 696		
Produits constatés d'avance	15	15		
Totaux	624 344	352 520	83 121	188 703

Détail des charges à payer :	
Intérêts courus sur emprunts et dettes financières	1 724
Dettes fiscales et sociales	5 866
Fournisseurs- Factures non parvenues	9 445
Divers	712
	17 747

J. Eléments concernant les entreprises liées et les participations :

Ils font l'objet de la récapitulation ci-après :

Postes (En milliers d'euros)	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Sté a un lien de participation
Actif :		
Participations	866 954	364
Créances rattachées à des participations	772 866	
Créances clients et comptes rattachés	12 122	
Autres créances	3 108	
Passif :		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	1 230	
Autres dettes	242 269	319
Financier :		
Produits de participations	80 335	226
Autres produits financiers	14 220	
Charges financières	2 636	

V. — Tableau des flux de trésorerie.

(En milliers d'euros.)

Rubriques	31/12/06	31/12/05
Opérations liées à l'exploitation :		
Résultat net	86 275	87 724
Élimination des charges et des produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :		
Amortissements et provisions	-1 214	-28 082
Plus ou moins values de cessions	-10 333	5 785
Abandon de créances	2 136	635
IS sur IPO	8 630	
Variation du besoin en fonds de roulement	103	-1 067
Flux nets de trésorerie liés à l'exploitation	85 597	64 995

Opérations liées aux investissements :		
Immobilisations corporelles et incorporelles	-2 616	-715
Décaissements pour acquisition ou augmentation	-2 676	-715
Encaissements sur cessions	60	
Titres de participation	-39 655	-140 865
Décaissements pour acquisition	-55 255	-168 672
Encaissements sur cessions	15 600	27 807
Créances financières	-649 965	-15 811
Décaissements	-738 960	-46 716
Encaissements	88 995	30 905
Flux nets de trésorerie lies aux investissements	-692 236	-157 391
Opérations liées aux financements :		
Variation de capital	707 033	75
Variation des dettes financières	343 889	36 809
Dividendes versés	-185 200	-20 136
Flux nets de trésorerie lies aux financements	865 722	16 748
Variation de la trésorerie	259 083	-75 648
Trésorerie au début de l'exercice	7 480	
Variation au cours de l'exercice	259 083	
Trésorerie nette à la fin de l'exercice	266 563	

VI. — Note sur le compte de résultat.

A. Résultat d'exploitation :
— Chiffre d'Affaires (en milliers d'euros) :

Nature des produits	31/12/06	31/12/05
Prestations au réseau (services centraux)	24 119	19 800
Personnel mis à disposition	2 578	4 716
Prestations de services diverses	14 210	6 320
Total	40 907	30 836

— Autres Produits d'exploitation (en milliers d'euros) :

Nature des produits	31/12/06	31/12/05
Autres produits		
Redevance de Marque	11 286	8 147
Loyers	3 474	774
Produits divers	484	1 073
Total	15 244	9 994

L'évolution des produits d'exploitation résulte principalement de l'augmentation des refacturations des services centraux et des autres prestations de services.

B. Résultat financier :
Le résultat financier de 82 644 K€ se décompose pour l'essentiel de :
— Dividendes pour 80 807 K€
— Autres produits liés aux participations pour 14 261 K€
— Intérêts liés aux emprunts pour 7 183 K€

C. Résultat exceptionnel :
Le résultat exceptionnel de 19 509 K€ se décompose pour l'essentiel de :
— Moins values réalisées sur cessions d'actifs pour 391 K€
— Plus values réalisées sur cessions d'actifs pour 10 725 K€
— Reprise de provision pour contrôles fiscaux pour 7 873 K€

D. Répartition de l'impôt sur les bénéfices (en milliers d'euros) :

Répartition	Résultat avant Impôt	Impôt	Résultat net après impôt
Résultat Courant avant impôt	77 940	-10 797	67 143
Résultat exceptionnel	19 509	-377	19 132
Résultat comptable	97 449	-11 174	86 275

VII. —. Engagements hors bilan.

(En milliers d'euros)	Sociétés liées	Autres
Engagements donnés :		
Avals, cautions, garanties		
Cautions bancaires pour le secteur patrimonial	83 041	
Caution bancaire pour la SCI Construction du Bassin Parisien	303	
Autres cautions :		
Eurostudiomes	1 215	
Passif à l'égard des tiers des sociétés de personnes	25 488	
Garantie de passif et d'actif donnée à la CDC	25 298	
Visa entreprises		198
SFCI		Sans plafond
SA rue du Hameau		Sans plafond
SDFM Garantie de passif donnée lors de la cession de SDFI		4 250
Garantie d'achèvement SAS CAP SUD	23 739	
Engagements auprès des salariés et dirigeants		3 373
Divers	39	9
Total	159 123	7 830
Engagements reçus :		
Acquisition de participation		1 260
CDC (Foncière des Pimonts)		5 000
Garantie de Passif CDC (SNC Locatrium)		Pour mémoire
Total		6 260

Autres engagements relatifs à ICADE Foncière des Pimonts. ICADE a consenti le 26 janvier 2006 une promesse de vente irrévocable à prix fixé, portant sur 160.000 actions et 3.300 obligations remboursables en 58.113 actions ICADE Foncière des Pimonts, représentant après remboursement des ORA 6,47% du capital social d'ICADE Foncière des Pimonts. Le bénéficiaire a levé la Promesse en notifiant le 15 février 2007 à ICADE sa décision d'acquérir l'intégralité des titres et ORA.
Pour garantir la tenue de la promesse unilatérale de vente consentie, ICADE a nanti titres et ORA au profit de FORUM.

Autres engagements relatifs à l'acquisition de SIICInvest. En date du 22 novembre 2006, le Crédit Foncier de France, filiale du Groupe Caisse d'Epargne, a conclu des accords avec des actionnaires de Locindus représentant un total de 26,8% du capital et de 26,9% des droits de vote de cette société en vue de l'apport de leur participation dans Locindus à une offre publique d'achat volontaire que le Crédit Foncier de France lancerait sur les titres de Locindus (l'« Offre »). Ces actionnaires sont Groupama/GAN, le groupe Prévoir, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances et la SCOR.
L'Offre a été libellée au prix de 37 euros par action, coupon 2006 attaché, et est conditionnée à l'obtention par le Crédit Foncier de France, à l'issue de l'Offre, d'actions Locindus représentant au moins le tiers du capital et des droits de vote de Locindus.
L'Offre a été déposée le 20 décembre 2006 et déclarée conforme par l'AMF le 09 janvier 2007.

Dans cette opération, le Crédit Foncier de France est associé à ICADE. Sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives prévues dans leurs accords, notamment de l'obtention d'une attestation d'équité, des autorisations nécessaires et de la consultation des instances représentatives du personnel, il est prévu que Locindus cède à Icade, à l'issue de l'Offre, le contrôle de SIICInvest. Cette dernière, détenue à 72,6% par Locindus, est une foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui a opté pour le régime SIIC en juillet 2006. Cette société devrait devenir le véhicule SIIC d'Icade Foncière Publique dont la stratégie est de gérer des actifs loués à des utilisateurs publics ou issus d'opérations de partenariats public-privé, notamment dans la santé. Le prix de cette cession serait déterminé sur la base d'une valorisation de SIICInvest égale à son Actif Net Réévalué de Liquidation publié à la fin du semestre précédant la date de signature du contrat de cession. La cession serait suivie, conformément à la réglementation boursière, d'une offre publique sur la totalité des actions SIICInvest non encore détenues par Icade à la date du dépôt, au même prix que celui payé dans le cadre de la cession. Le résultat de l'offre n'est pas connu à la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2006.

Autres engagements relatifs à l'acquisition d'actifs en Allemagne. ICADE a conclu avec DaimlerChrysler Entwicklungsgesellschaft für Immobilien mbH (DCI) un ensemble d'opérations approuvées par le Conseil de Surveillance de DCI en juillet 2006. ICADE s'engage à acquérir auprès de DCI au premier semestre 2007 des actifs immobiliers pour un total de 4,5 millions d'euros.

VIII. — Autres informations.

A. Capital social. — Le capital social de ICADE d'un montant de 711 508 000 Euros, est composé de 93 619 537 actions ordinaires détenues par les sociétés suivantes :

Caisse des Dépôts	60 576 452 actions soit 64,70 %
Autres actionnaires	33 043 085 actions soit 35,30 %

B. Engagement relatif aux instruments de couverture sur :

Swap	Echéance	Taux emprunteur	Notionnel 31/12/06
Swap IXIS CIB	08/11/2008	E12R pf - 0,05 % (capé à 4,50% et flooré à 2,09%)	7 966
Swap BNP PARIBAS	30/12/2007	E12R pf (capé à 3,60% avec cliquet à 4,65% et flooré à 2,23%)	7 667
Swap HSBC-CCF	29/06/2018	3,835%	7 000
Swap BNP PARIBAS	16/03/2010	3,035%	10 000
Swap IXIS CIB	08/05/2008	E12R pf (capé à 4,10%)	10 386
Swap DEXIA CL	02/01/2017	3,870%	8 250
Swap DEXIA CL	01/12/2014	3,815%	9 600
Swap HSBC-CCF	28/11/2014	3,810%	14 400
Swap HSBC-CCF	16/11/2009	3,785%	2 972
Swap BNP PARIBAS	01/11/2015	3,965%	29 250
Swap BNP PARIBAS	09/11/2015	3,9585%	18 000
Swap CALYON	05/12/2018	3,895%	50 000
Swap CALYON	15/11/2018	3,8975%	25 000
Swap HSBC-CCF	05/12/2018	3,9025%	20 000

La juste valeur des swaps au 31/12/06 est de 2 306 K€.
74,67 % de la dette à taux variable est couverte par des instruments dérivés.

C. Consolidation. — Les comptes consolidés d'ICADE sont consolidés dans ceux de la CDC.

D. Rémunération des organes de Direction et d'Administration :
— Organes de Direction : celle-ci n'est pas communiquée car cela reviendrait à communiquer une rémunération individuelle,
— Organes d'Administration : le montant des jetons de présence versé aux administrateurs est de 114 K€.

E. Tableau des effectifs.
La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2006 se présente comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise (nombre) non PMAD	Salariés mis à disposition (nombre)	Totaux
Cadres (et assimilés)	135	9	144
Employés	35	1	36
Net	170	10	180

F. Tableau des filiales et Participations :

(En milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur Comptable des titres détenus		Prêts & ORA	Cautions donnés	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
				Brute	Nette						
Filiales (détenues a + de 50%) :											
SASU Icade Capri	24 624	69 384	100	68 732	68 732	70 000		60 436	40 333	23 992	2 006
SAS Icade Eurogem	1 000	-1 099	100	30 971	23 738			50 730	-6 472		2 006
SAS Icade Foncière Publique	27 000	504	100	27 000	27 000	21 800		4 185	504		2 006
SASU Icade Conseil et Ass.	270	2 381	100	13 131	13 131			8 158	2 343	2 800	2 006
SASU Icade Adb	11 822	17 969	100	9 702	9 702	1 000		31 903	-10 336		2 006
SASU Icade G3a	8 911	8 546	100	7 557	7 557			50 705	7 166	3 731	2 006
SAS Icade Arcoba	3 230	404	100	4 637	4 637			14 815	293	213	2 006
SNC Icade Foncière Développement	3 800	-910	100	3 800	3 800	3 750		571	-910		2 006
SCI La Noroise	3 000	-1 808	100	3 048	868		440		1 323	1 000	2 006
SCI Scic-Résidences	1 040	25	100	2 816	1 131				107	173	2 006
SA Immobilaria de la Caisse des dépôts España	1 939	930	100	2 207	2 207	6 656		1 221	494		2 006
SCI des Pays de Loire	1 534	101	100	1 387	1 387			1	361	786	2 006
SA Maisons Terres de France (en Liquidation)	1 524		100	1 068	-0	531					
SASU Icade Gestion Tertiaire	1 000	331	100	1 000	1 000	1 500		10 623	331		2 006
SCI Vénissieux les Grandes Terres des Vignes	50	-253	100	962		960	284	108	304		2 006
SAS Sacle	730	477	100	468	468				-99	753	2 006
SCI de Normandie	589	-118	100	215	215			3	594	700	2 006
SCI de Rillieux Crepieux les Chartoux	200	79	100	158	158				-39		2 006
SPA Icade Italia SPA	120	-240	100	116	116	2 370		4 899	293		2 006
SAS Icade Tertial Régions	37		100	37	37	31					
GMBH Icade Reim Deutschland	25	181	100	25	25			324	181		2 006
SCI Saint Etienne du Rouvray	26	337	100	17	17			100	31	171	2 006
BV Icade Reit	18	326 145	100	4	4	326 007			156		2 006
SCI Domaine de Premol	10	0	100	1		84		0	0		
SCI Seloge	504	-850	100	0	0		2 007	254	56		2 006
SCI Nocaze	60	417	100	0	0				53	249	2 006
SA Icade 2	37		100	37	33						
SCI Fontaine au Roy	2		100	2	2						
SNC Snc Capri Danton	1		100	1	1						

SCI Les Bas Longchamps	0	-6 362	100	0		587	727		-53		2 006
SCI Les Sablons	200		100	116	116						
SPRL Icade Benelux	20	55	100	19	19	90		611	26		2 006
SCI Les Rosiers	995		100	310	310						
SA Icade Patrimoine	119 000	143 247	100	147 954	147 954		68 126	206 151	62 499	29 266	2 006
SNC Locatrium	1		99	178	178						
SCI La Sucrière	5		99	4	4						
SCI des Muriers	144		99	127	127						
SII Icade Foncière Des Pimonts	252 568	227 150	95	269 959	269 959	116 624		37 488	183 190	7 895	2 006
SCI Luzoue A Mourenx	10		90	1	0						
SII Icade Emgp	16 341	321 107	83	267 763	267 763	208 097		65 191	2 814	8 599	2 006
SCI du Rhône	2 171	-703	81	835	835			5	7		2 006
SCI Antony Parc	38		75	29	29						
SCI Elysée Chatin	195		55	199	96						
BFM Facilities Management			50	27	27						
Praha Facilities Management	1 200		50	17	17						
Participations (détenues entre 10 et 50%)											
SAS Icade Pierre pour Tous	37		49	18							
SNC PB 3I Promotion	1		38	0	0					2	2 006
SCI SCI de la Vision	1 500	-40	22	330	330				-9		2 006
SCI Centre des archives diplomatiques	1 440	-1	22	317	317						2 006
SCI Hôtel de police Strasbourg	76		19	14	14					177	
SCI Résidence de Sarcelles	201	-348	2	6	6		170	68	44		2 006
SA S.N.I.	151 450		0	0	0					7	

B. — Comptes annuels consolidés au 31 décembre 2006.

I. — Compte de résultat consolidé.

(En millions d'euros)

	Notes	31/12/2006	31/12/2005
Chiffre d'affaires	3.1	1 327,2	1 179,2
Autres produits liés à l'activité		10,5	10,8
Produits financiers liés à l'activité		5,5	6,0
Produits des activités opérationnelles		1 343,2	1 196,0
Achats consommés		552,5	483,2
Services extérieurs		246,2	236,0
Impôts, taxes et versements assimilés		50,4	45,3
Charges de personnel, intéressement et participation		220,8	212,6
Autres charges liées à l'activité		11,0	18,2
Charge des activités opérationnelles		1 080,9	995,3
Excédent brut opérationnel		262,3	200,7
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement		-81,4	-74,8

Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		13,6	-2,5
Résultats sur cessions	4	125,0	36,9
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles			-4,1
Résultat opérationnel		319,5	156,2
Coût de l'endettement brut		-33,9	-30,3
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		7,4	3,0
Coût de l'endettement net		-26,5	-27,3
Autres produits et charges financiers		9,7	6,1
Résultat financier	5	-16,8	-21,2
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	36	-0,3	
Impôts sur les résultats	6	-76,9	-67,4
Résultats des activités abandonnées	2		8,4
Résultat net		225,5	76,0
Résultat net : part des minoritaires		14,2	5,2
Résultat net : part du groupe		211,3	70,8
Résultat net, part du groupe par action (en euros)	27	2,47	2,11
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action			0,25
Nombre d'actions retenu pour le calcul		85 601 854	33 560 000
Résultat net, part du groupe par action après dilution (en euros)	27	2,47	2,11
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action			0,25
Nombre d'actions retenu pour le calcul		85 605 698	33 560 000

II. — Bilan consolidé au 31 décembre 2006.

(En millions d'euros.)

Actif	Notes	31 déc. 2006	31 déc. 2005
Ecarts d'acquisition, nets	7	131,9	118,1
Immobilisations incorporelles, nettes	8	7,5	4,7
Immobilisations corporelles, nettes	9	112,7	109,7
Immeubles de placement, nets	9	1 939,1	1 750,8
Titres disponibles à la vente non courants	10	88,7	71,0
Titres mis en équivalence	36	-0,3	
Autres actifs financiers non courants	11,25	32,3	9,6
Actifs d'impôts différés	6	31,0	39,2
Total actifs non courants		2 342,9	2 103,1
Stocks et en-cours	12	250,1	173,3
Créances clients	13	322,2	145,5
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	14	195,6	140,2
Créances d'impôts		5,0	6,3
Créances diverses	15	638,8	491,6
Titres disponibles à la vente courants	10	0,1	3,2
Autres actifs financiers courants	16,25	48,9	101,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17	670,2	285,7
Total actifs courants		2 130,9	1 347,2
Actifs destinés à être cédés	18	20,5	1,7

Total de l'actif		4 494,3	3 452,0

Passif	Notes	31/12/2006	31/12/2005
Capital		711,5	510,1
Primes		519,2	4,9
Actions propres		-0,7	
Réserves de réévaluation		-1,2	-8,8
Autres réserves		151,6	371,0
Résultat net part du groupe		211,3	70,8
Capitaux propres - part du groupe	19	1 591,7	948,0
Intérêts minoritaires	20	194,5	213,1
Capitaux propres		1 786,2	1 161,1
Provisions non courantes	21,28	50,9	50,8
Dettes financières non courantes	22	974,4	953,1
Dettes d'impôts			1,4
Passifs d'impôts différés	6	58,5	41,5
Dettes diverses non courantes	24	42,2	42,5
Autres passifs financiers non courants	25	2,3	8,4
Total passifs non courants		1 128,3	1 097,7
Provisions courantes	21	48,8	57,3
Dettes financières courantes	22	457,4	272,6
Dettes d'impôts		25,9	25,1
Dettes fournisseurs	23	367,6	282,0
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	14	17,8	47,8
Dettes diverses courantes	24	662,2	503,4
Autres passifs financiers courants	25	0,1	5,0
Total passifs courants		1 579,8	1 193,2
Total du passif		4 494,3	3 452,0

III. — Tableau de flux de trésorerie consolidés.

(En millions d'euros.)

	31/12/2006	31/12/2005
I. Operations liées a l'activité opérationnelle		
Résultat net global	225,5	76,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	53,3	99,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		-0,4
Autres produits et charges calculés	2,1	4,4
Plus et moins values de cession d'actifs	-137,7	-22,6
Plus et moins values de dilution	2,4	-18,8
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		
Dividendes reçus	-4,1	-3,4
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	141,5	134,3
Coût de la dette financière nette	27,1	28,5
Charge d'impôt	85,5	67,4

Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	254,1	230,2
Intérêts payés	-25,3	-27,0
Impôt payé	-45,6	-77,7
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle (1)	-63,2	-59,9
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	120,0	65,5
II. Operations d'investissement :		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
Acquisitions	-171,4	-148,7
Cessions	53,2	80,7
Subventions d'investissement reçues	0,1	0,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	1,3	0,7
Variation des créances financières clients	-187,4	
Investissements opérationnels	-304,2	-67,0
Titres disponibles à la vente		
Acquisitions	-38,8	-28,6
Cessions	30,3	51,5
Titres consolidés		
Acquisitions	-507,4	-207,5
Cessions	121,2	16,6
Incidence des variations de périmètre	-1,8	-18,3
Dividendes reçus	4,1	3,4
Investissements financiers	-392,4	-182,9
Flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	-696,6	-249,9
III. Operations de financement :		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :		
Versées par les actionnaires d'ICADE	707,0	
Versées par les minoritaires des filiales consolidées	-0,8	0,1
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
Dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par ICADE	-185,3	-20,1
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-10,2	-9,5
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	510,7	-29,5
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	406,4	162,3
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-144,1	-118,2
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	7,1	22,0
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	269,4	66,1
Flux net de trésorerie lie aux opérations de financement	780,1	36,6
Variation nette de la trésorerie (I+II+III)	203,5	-147,8
Trésorerie nette a l'ouverture	176,7	324,5
Trésorerie nette a la clôture	380,1	176,7
Opérations sans incidence sur les variations de la trésorerie :		
Investissements en crédit-bail	0,5	3,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	670,2	285,7
Découverts bancaires	-290,1	-109,0
Trésorerie nette	380,1	176,7

(1) hors créances financières clients

IV. — Tableau de variation des capitaux propres consolidés.

(En millions d'euros.)

	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'Is	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 31 décembre 2005	510,1	-9,4	0,6	446,8	948,1	213,0	1 161,1
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres		6,6			6,6	1,2	7,8
Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2006		3,6			3,6	0,2	3,8
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
Variation de juste valeur			-1,9		-1,9		-1,9
Transfert en résultat de la période			-0,7		-0,7		-0,7
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)		10,2	-2,6		7,6	1,4	9,0
Résultat net (2)				211,3	211,3	14,2	225,5
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)		10,2	-2,6	211,3	218,9	15,6	234,5
Dividendes au titre de 2005				-185,3	-185,3	-8,8	-194,1
Variation de pourcentage d'intérêt						-9,1	-9,1
Augmentation de capital	201,4			514,4	715,8		715,8
Ora				-110,8	-110,8	-16,7	-127,5
Autres				5,0	5,0	0,5	5,5
Au 31 décembre 2006	711,5	0,8	-2,0	881,4	1 591,7	194,5	1 786,2

	Capital	Couverture de flux de trésorerie net d'Is	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Au 1er janvier 2005 après première application des normes IAS 32 et 39	510,1	-11,8	0,1	397,0	895,4	332,5	1 227,9
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres		1,7			1,7	1,2	2,9
Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2005		0,7			0,7		0,7
Juste valeur des titres disponibles à la vente			0,5		0,5		0,5
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)		2,4	0,5		2,9	1,2	4,1
Résultat net (2)				70,8	70,8	5,2	76,0
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)		2,4	0,5	70,8	73,7	6,4	80,0
Dividendes au titre de 2004				-20,1	-20,1	-9,5	-29,6
Variation de pourcentage d'intérêt				0,2	0,2	-115,7	-115,5
Autres				-1,1	-1,1	-0,6	-1,7
Au 31 décembre 2005	510,1	-9,4	0,6	446,8	948,1	213,0	1 161,1

V. — Annexe aux états financiers consolidés.

1. – Principes comptables.

1.1. Textes appliqués. — Les comptes annuels consolidés du groupe ICADE (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2006 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 21 février 2007. Les derniers comptes annuels consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2005 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.
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 d'application obligatoire à la date d'arrêté.
Les options retenues le cas échéant sont indiquées dans les chapitres suivants.
Les amendements IAS 39 sur les « instruments financiers : comptabilisation et évaluation » (option juste valeur et couverture de transactions intragroupes en devises), d'application obligatoire au 1er janvier 2006, ont été appliqués mais n'ont aucune incidence. Par ailleurs, IFRS 6 « Prospection et évaluation de ressources minérales » et IFRIC 5 « Droits aux intérêts émanant de fonds de gestion dédiés au démantèlement, à la remise en état et à la réhabilitation de l'environnement » ne trouvent pas à s'appliquer au 1er janvier 2006. IFRIC 4 « Déterminer si un accord contient un contrat de location », d'application obligatoire au 1er janvier 2006, n'a pas d'incidences sur les états financiers consolidés de l'exercice 2006.
IFRIC 7 « Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 Information financière dans les économies hyperinflationnistes », IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 », IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » ont été appliquées par anticipation mais n'ont pas d'incidence.
La norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et l'amendement IAS 1 « Présentation des états financiers » sur les notes annexes seront appliqués au plus tard au 1er janvier 2007 (cf. liste exhaustive en note 38).

1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations. — Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.
La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.
Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de VEFA et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.4, la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles et des immeubles de placement comme indiqué en note 1.11 et l'évaluation des provisions et des avantages au personnel comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 21 et 28.
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'apportent pas de précisions (comptabilisation de l'acquisition d'intérêts minoritaires et d'obligations remboursables en actions émises par le Groupe).

1.3. Méthodes de consolidation. — Les méthodes de consolidation utilisées par le Groupe sont l'intégration globale, l'intégration proportionnelle et la mise en équivalence :
— Les filiales (sociétés dans lesquelles le Groupe à le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir les avantages économiques) 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, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote est supérieur ou égal à 20%. Selon cette méthode, le Groupe enregistre sur une ligne spécifique du compte de résultat consolidé la « part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ».
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. 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 :
– revenus locatifs, y compris loyers financiers,
– contrats de construction et VEFA (Ventes en l'état futur d'achèvement),
– ventes de marchandises,
– 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 et locaux d'activités.
Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.
Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.
Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.
— 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 :
– Etudes et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
– Activité de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux…) : chiffre d'affaires comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
– Administration de biens (gérance, syndic de copropriété,….) : 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 à caractère non récurrent ou 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.

1.5. 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.

1.6. Information sectorielle. — L'information sectorielle telle qu'elle est présentée correspond à l'organisation du reporting interne par le management d'ICADE.
ICADE a adopté en 2004 un positionnement de « développeur immobilier » et structure l'offre, l'organisation et le management en fonction de la nature et des besoins des clients. L'activité est segmentée en trois grands marchés :
— le marché du logement, à destination d'une clientèle de particuliers,
— le marché tertiaire, à destination d'une clientèle d'entreprises et d'investisseurs,
— le marché public et santé, à destination d'une clientèle de collectivités, administrations et services publics.
Au sein de chaque marché, l'analyse de la performance est appréciée par métiers, qui ont chacun des risques et avantages qui leurs sont propres. Trois types de métiers sont ainsi identifiés et suivis :
— la promotion immobilière (essentiellement la construction en vue de vente de biens immobiliers), présente dans chacun des trois marchés ;
— l'activité de foncière (détention en vue de location de biens immobiliers et arbitrages de ces actifs), exercée en 2005 et 2006 sur les marchés logement et tertiaire (bureaux et entrepôts), ainsi qu'en 2006 sur le marché public-santé.
— les services présents dans chaque marché.
– Dans le marché logement, les services correspondent à l'activité d'administration de biens (gérance, syndic de copropriété, transaction immobilière et commercialisation locative).
– Dans le marché tertiaire, ICADE exerce une activité de facilities management immobilier (gestion et entretien de bâtiments et de leurs équipements, services généraux), d'ingénierie pour les projets immobiliers et d'économie de la construction, de conseil en immobilier (conseil stratégique, externalisation de patrimoine et financement d'actifs).
– Dans le marché public et santé, ICADE intervient en assistance à maîtrise d'ouvrage pour les clients publics, collectivités et administrations et en ingénierie immobilière de la santé.
L'information sectorielle primaire est donc organisée par marché et par métier. Les opérations réalisées entre métiers d'un même marché et entre métiers de marchés 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 des colonnes distinctes.
Par ailleurs, une information sectorielle secondaire est donnée par secteur géographique : France et reste de l'Europe, compte tenu de la présence à aujourd'hui limitée du Groupe hors de la France (le reste de l'Europe regroupe l'Espagne, l'Italie, l'Allemagne et le Benelux).

1.7. Ecarts d'acquisition. — Selon IFRS 3, tous les regroupements d'entreprises doivent être comptabilisés 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 au coût.
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 l'écart d'acquisition. A cette date, cet écart est inscrit à l'actif de l'acquéreur 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 écart d'acquisition 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 écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

1.8. 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 à 3 ans	Linéaire
(*) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciel.		

1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement. — Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobilier de bureau amorti selon le mode linéaire sur 5 ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).
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 de développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés dans les immobilisations corporelles. Une fois la construction ou le développement terminé, l'immeuble est classé en immeuble 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 perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.
La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.
Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activités
	Immeuble « Haussmann »	Autres immeubles		
Voirie, réseaux, distribution	100	40 – 60	50	40
Gros oeuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	30
Installations générales et techniques	20 – 25	10 – 25	25	10-15
Agencements intérieurs	10 – 15	10 – 15	15 – 25	10-15
Equipements 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'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :
— L'actif ou le groupe d'actif 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 de 1 an.
Pour le Groupe, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle du conseil d'administration 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 écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs 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 l'encours 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 par des experts indépendants. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour 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.
Les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Modalités de dépréciation des écarts d'acquisition, 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.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.
Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.
Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés issus des plans moyens termes (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 « Créances clients » à l'actif du bilan.
Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location selon une base systématique et rationnelle. 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 : Les contrats de locations signés par le groupe avec les clients des marchés logement et tertiaire sont des contrats de location simple. Certains contrats de locations signés avec les clients du marché public-santé le sont également.
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. — Le Groupe 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.

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…). A titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté 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 systématiquement 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 revenus variables.

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.

1.16. Stocks. — Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A 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.
Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité promotion logements (en cours ou terminés).

1.17. Contrats de construction et de VEFA. — Le groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.
Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.
Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.
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.
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 court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'encours comptable est supérieur au montant recouvrable.

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. — Au titre de leurs mandants, les sociétés d'administration de biens du Groupe (marchés Logement et Tertiaire) et les services du marché Public-Santé détiennent des fonds mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « créances diverses » et « dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. Provisions. — Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable du Groupe, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente 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 y 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 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. Plans d'options de souscriptions d'actions Icade. — 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 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 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. Instruments financiers hybrides. — Les instruments financiers hybrides émis par le Groupe sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Leurs différentes composantes sont présentées respectivement en dettes et / ou en capitaux propres. La composante capitaux propres est celle pour laquelle il n'existe pas de possibilité de remboursement en trésorerie. La composante dettes comprend les ORA qui font l'objet d'une option de rachat en trésorerie par ICADE, et les paiements d'intérêts certains à venir actualisés au taux de marché.

1.26. Impôt :
— Impôt exigible : ICADE EMGP et ICADE Foncière des Pimonts, sociétés foncières cotées, ont opté pour le régime SIIC. Dans ce cadre, en contrepartie du paiement d'un impôt de sortie, les revenus (locations et plus-values) sont exonérés d'impôts dans le futur. La dette relative à l'impôt de sortie sera

décaissée sur 4 ans. En l'absence d'intérêts payés sur la dette et compte tenu de l'existence d'un échéancier fiable, le montant a été actualisé à la date d'arrêté.
— 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 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 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.

2. – Variations de périmètre.

2.1. Conséquences chez ICADE de la réorganisation du pôle immobilier de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2005. — La CDC a pris la décision de maintenir durablement sa position d'opérateur immobilier en choisissant de réorganiser son pôle immobilier autour des activités d'intérêt général d'une part et des activités concurrentielles d'autre part. ICADE est destiné à être le pivot du pôle concurrentiel.

Acquisition complémentaire de titres ICADE Foncière des Pimonts au second semestre 2005. — Dans le cadre de cette réorganisation, ICADE avait acquis en 2004 auprès de la CDC 76,53% du capital et 34,56% de la valeur des ORA émises par ICADE Foncière des Pimonts.
— Acquisition complémentaire de titres et ORA au second semestre 2005 : ICADE a acquis un bloc de titres et ORA ICADE Foncière des Pimonts appartenant à des actionnaires minoritaires le 13 juillet 2005, soit 635 748 actions, représentant 19,19% du capital d'ICADE Foncière des Pimonts et 61 322 ORA donnant droit à 299 380 actions lors de leur conversion. Cette acquisition représente 935 128 actions après conversion sur un total de 6 227 607, soit 15,02 % du capital après conversion des ORA. Le prix d'acquisition des titres et ORA payé au second semestre 2005 s'élève à 97,1 millions d'euros.
L'écart d'acquisition comptabilisé au second semestre 2005 s'élève à 7,7 millions d'euros.
— Prix d'acquisition : Le prix d'acquisition des titres et ORA payé en 2004 s'élève à 293,1 millions d'euros et à 97,1 millions d'euros en 2005.
Le prix d'acquisition global de 390,2 millions d'euros est constitué des éléments suivants :
– prix d'acquisition des titres : 272,5 millions d'euros
– prix d'acquisition des ORA : 117,7 millions d'euros.

Abandon des activités d'intérêt général par ICADE au premier semestre 2005. — Dans le cadre de la réorganisation du pôle immobilier de la CDC, le Groupe a cédé à la SNI (filiale de la CDC, hors périmètre Icade) l'intégralité de ses titres détenus dans les sociétés suivantes :
— SCIC HABITAT, société détenant des participations majoritaires dans des Entreprises Sociales pour l'Habitat (logements à caractère social), dans laquelle le Groupe détenait 576 600 actions, soit 44,35% du capital ;
— GFF HABITAT et ICADE CITES, sociétés de services liés au logement à caractère social, dans lesquelles le groupe détenait 100% du capital ;
— SCET, outil de développement et d'équipement du territoire du groupe CDC, société dans laquelle ICADE détenait 402 000 actions, soit 100% du capital.
Les titres de SCIC Habitat sont hors du périmètre de consolidation au 31 décembre 2004. En revanche, GFF Habitat, ICADE Cités et SCET sont consolidées en intégration globale au 31 décembre 2004.
La cession des titres a été effectivement réalisée le 26 mai 2005 pour SCIC HABITAT, GFF HABITAT, et ICADE CITES et le 23 juin 2005 pour la SCET.
Ces cessions sont traitées comme une activité abandonnée selon IFRS 5, car l'ensemble des activités à caractère d'intérêt général du Groupe était exercé dans les sociétés cédées à la SNI.
Le résultat des activités abandonnées au 30 juin 2005 est un bénéfice de 8,4 millions d'euros.

2.2. Autres acquisitions de participations minoritaires 2005 et 2006. — Dans le cadre de la réorganisation de ses activités et de son développement, ICADE a procédé à l'acquisition de participations minoritaires dans plusieurs sociétés consolidées en intégration globale pour un prix total de :
– 80,7 millions d'euros en 2005, dont 58,5 payés au premier semestre et 22,2 au second semestre ;
– 14,4 millions d'euros en 2006, au premier semestre.
— Acquisition des participations minoritaires dans le métier de promotion immobilière du marché logement au premier semestre 2005 : Le 24 juin 2005, ICADE a renforcé sa position dans ICADE CAPRI, déjà consolidée en intégration globale en 2004, en achetant la participation de 35% d'un actionnaire minoritaire, devenant ainsi actionnaire à 100%. Un écart d'acquisition de 24,8 millions d'euros a été constaté au premier semestre 2005.
Le 18 janvier 2005, ICADE CAPRI a acquis 30% des titres de sa filiale ESPACE et HABITAT, consolidée en intégration globale antérieurement, portant ainsi sa participation à 100%. Cette acquisition a dégagé un écart d'acquisition de 3,6 millions d'euros au premier semestre 2005.
— Acquisition des participations minoritaires dans le métier de foncière du marché logement au second semestre 2005 : Le 26 décembre 2005, ICADE a acquis des participations auprès d'actionnaires minoritaires dans plusieurs sociétés patrimoniales du marché logement, facilitant ainsi la réorganisation juridique de ce métier. L'écart d'acquisition constaté dans les comptes consolidés au second semestre 2005 s'est élevé à 17,1 millions d'euros.
— Acquisition des participations minoritaires dans le métier de foncière du marché logement au premier semestre 2006 : Le rachat de participations auprès d'actionnaires minoritaires dans plusieurs sociétés patrimoniales du marché logement au premier semestre 2006 a généré un écart d'acquisition pour un montant de 6,9 millions d'euros. Le prix payé est de 14,4 millions d'euros.

2.3. Autres regroupements d'entreprises 2005 et 2006. — Dans le cadre de son développement comme opérateur immobilier intégré, ICADE a pris le contrôle de plusieurs sociétés pour un prix total de :
– 24,7 millions d'euros de trésorerie en 2005 répartis en 24,2 millions d'euros au premier semestre et 0,5 millions d'euros au second semestre ;
– 145,4 millions d'euros en 2006 répartis en 0,4 million d'euros au premier semestre et 145 millions d'euros au second semestre.
— Acquisition de sociétés en Italie au second semestre 2005 : ICADE a acquis 100% d'une société de services en Italie, New Real, le 12 juillet 2005. Les incidences sur les comptes consolidés du groupe ne sont pas significatives.
— Acquisition d'ICADE CONSEIL et ICADE EXPERTISE au premier semestre 2005 et complément de prix comptabilisé en 2006 : ICADE a acquis une activité de conseil immobilier au travers des sociétés ICADE Conseil et sa filiale à 100% ICADE Expertise. Cette opération de croissance externe s'inscrit dans le développement d'ICADE comme opérateur immobilier complet.
L'acquisition de ces sociétés s'est réalisée par lots successifs pour atteindre 100% au premier semestre 2005. L'entrée de périmètre en intégration globale a été réalisée au premier semestre 2005.

Cette acquisition a été réalisée majoritairement par un paiement en trésorerie, complété par la remise de titres ICADE Foncière des Pimonts, représentant 0,76% des titres d'ICADE Foncière des Pimonts. Au premier semestre 2006, ces titres ont été échangés contre des titres ICADE.
Deux compléments de prix sont susceptibles d'être versés, l'un, le 31 mars 2008, l'autre le 31 mars 2011 sur la base des performances de la société. Le montant de ces compléments de prix ne pouvant être déterminé de manière fiable en 2005, seul le prix d'acquisition certain a été pris en compte pour la détermination de l'écart d'acquisition 2005 qui s'élève à 7,2 millions d'euros. En 2006, au regard de l'évolution de l'activité, l'estimation du complément de prix a pu être déterminée de manière fiable et un complément de prix de 3 millions d'euros a été comptabilisé. L'écart d'acquisition s'élève à 10,2 millions d'euros au 31 décembre 2006.
— Acquisition de cabinet Villa au premier semestre 2005 : Poursuivant sa croissance externe dans l'activité d'administration de biens, le Groupe a acquis 100% de la société Cabinet Villa SAS le 06 juin 2005. Et ses filiales à 100% Villa Transactions SAS et Cabinet Villa Gestion. L'écart d'acquisition se porte à 14,1 millions d'euros au premier semestre 2005.
— Acquisition d'Optime au premier semestre 2006 : ICADE a acquis 100% d'une société de services en France, Optime, avec prise de contrôle effectif au 1er janvier 2006 pour 0,4 M€. L'acquisition d'Optime a des incidences non significatives.
— Acquisition de GETCI au second semestre 2006 : ICADE a acquis 100% d'une société de services en France, GETCI avec prise de contrôle le 1er septembre 2006 pour 1,15 M€. L'écart d'acquisition s'élève à 0,5 million d'euros.
— Acquisition d'une société en Italie au second semestre 2006 : ICADE a acquis 100% d'une société de services en Italie, ICADE Italia Agency, le 19 octobre 2006. Les incidences sur les comptes consolidés du Groupe ne sont pas significatives.
— Acquisition de deux sociétés en Allemagne au second semestre 2006 : ICADE a acquis le 1er août 2006 94,9% des titres de deux sociétés en Allemagne, KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG et KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH pour un prix de 143,9 millions d'euros. L'écart d'acquisition dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 2,7 millions d'euros.

3. – Eléments de l'excédent brut opérationnel.

3.1. Chiffre d'affaires. — Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Revenus locatifs y compris loyers financiers	322,6	301,2
Contrats de construction et de VEFA	747,3	594,8
Prestations de services	253,9	280,7
Ventes de marchandises	3,4	2,5
Total chiffre d'affaires	1 327,2	1 179,2

3.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur) :
— Locations simples (cote bailleur) : Typologie des baux :

	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités
Base de détermination des loyers conditionnels			Chiffre d'affaires des preneurs
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale
Clauses d'indexation (*)	Indice du coût de la construction (*)	Indice du coût de la construction (*)	Indice du coût de la construction (*)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12ans maximum	Bail en 3/6/9/12ans maximum

(*) A partir du 1er janvier 2007 s'appliquera le nouvel indice de référence des loyers fourni par l'INSEE.

— Locations-financement et locations simples (cote bailleur) :

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2006	31/12/2005
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total Investissement brut initial dans le contrat de location	A	371,2	
Loyers échus	B	6,4	
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		13,4	
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins de un à cinq ans		56,1	
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		295,3	
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	C = A - B	364,8	

Produits financiers acquis à la date de clôture	D	3,5	
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	E = C - I - D	185,3	
Charge financière de désactualisation	F		
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	11,2	
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		12,9	
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		45,4	
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		106,5	
Total Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	H = C - D - E - F - G	164,7	
Investissement net dans le contrat de location	I	175,9	
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		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)	Notes	31/12/2006	31/12/2005
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	56,0	
Loyers échus	B		
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an			
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins de un à cinq ans		8,8	
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		47,1	
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	C = A - B	56,0	
Produits financiers acquis à la date de clôture	D		
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	E = C - I - D	21,5	
Charge financière de 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		3,6	
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		30,8	
Total Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	H = C - D - E - F - G	34,4	
Investissement net dans le contrat de location	I	34,4	
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			

NB : Il n'y a pas de locations financement côté bailleur en 2005

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Locations simples		
Revenus locatifs de location simple	322,6	301,2
Dont loyers conditionnels	12,9	
Charges locatives non refacturées	-1,9	-2,5
Entretien réparation et maintenance	-38,8	-51,7
Loyers nets	281,9	247,0

A moins d'un an	87,1	97,3
De un à cinq ans	155,2	202,5
Au-delà de cinq ans	32,6	94,2
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	274,9	394,0

— Locations-financement et locations simples (cote preneur) :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Locations-financement immobilisations corporelles et immeubles de placement :		
A moins d'un an	-4,9	-4,5
De un à cinq ans	-24,8	-17,6
Au-delà de cinq ans	-17,7	-27,8
Loyers minimaux à payer	-47,4	-49,9
A moins d'un an	-3,4	-3,4
De un à cinq ans	-20,3	-14,0
Au-delà de cinq ans	-17,3	-26,4
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	-41,0	-43,8

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Locations simples :		
Charges de loyers	-30,3	-27,1
Revenus de sous-location	14,4	11,8
A moins d'un an	-22,5	-19,3
De un à cinq ans	-31,6	-41,7
Au-delà de cinq ans	-9,5	-28,5
Loyers minimaux à payer au titre des locations simples non résiliables	-63,6	-89,5

4. – Résultat sur cessions.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Résultat sur cessions des immeubles de placement	26,6	21,7
Dont ventes d'immeubles en bloc	10,3	4,1
Dont ventes de logements à l'unité	16,3	17,6
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	-1,4	-0,4
Résultat sur cessions de titres consolidés	97,5	4,2
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	2,3	9,1
Dont ventes d'immeubles en bloc	2,3	9,1
Résultat sur autres cessions		2,3
Total résultats sur cessions	125,0	36,9

5. – Résultat financier.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Charges d'intérêts sur emprunts	-33,9	-29,6

Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	-3,8	-0,7
Coût de l'endettement brut	-37,7	-30,3
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	-0,4	0,4
Résultat de cession d'équivalents de trésorerie	7,8	2,6
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	7,4	3,0
Coût de l'endettement net	-30,3	-27,3
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	8,5	-0,1
Produits d'intérêts sur titres disponibles à la vente		
Résultat sur actifs financiers évalués en juste valeur par résultat	-0,1	0,2
Variation de juste valeur des instruments dérivés de transaction	2,4	1,0
Autres produits financiers	17,3	11,2
Autres charges financières	-14,6	-6,2
Autres produits et charges financiers	13,5	6,1
Résultat financier	-16,8	-21,2

6. – Impôts.

— Analyse de la charge :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Impôts courants	-52,4	-71,9
Impôts différés	-24,5	4,5
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	-76,9	-67,4
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	-0,8	0,3

(En millions d'euros)	31 déc. 2006	31 déc. 2005
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-100,8	-49,2
Impact des différences de taux d'imposition	-2,2	
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés		- 0,1
Incidence sur la charge d'impôt du résultat taxé à taux réduit	0,6	0,7
Autres impacts (*)	25,5	-18,8
Charge d'impôt effective	-76,9	-67,4
Taux d'imposition effectif	25,43%	44,43%

(*) Compte tenu des caractéristiques du régime SIIC, le Groupe constate l'impôt sur les sociétés à hauteur de l'obligation légale de distribution, le reste du résultat étant réinvesti par les sociétés foncières.

Les principaux facteurs de la baisse de la charge d'imposition sont :
– la limitation à l'obligation légale de distribution des filiales relevant du régime SIIC et
– la reprise de provision pour risques fiscaux
Ces deux facteurs conduisent à un allégement de la charge d'impôt de 30 millions d'euros, inclus dans le poste « autres impacts »

— Origine des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires	30,3	37,6
Provisions pour engagements liés au personnel	8,0	8,6
Provisions de passifs non déductibles	7,6	9,5
Provisions d'actifs non déductibles	6,8	5,3

Autres	7,9	14,2
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,7	1,6
Total impôts différés actifs	31,0	39,2
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires	-58,5	-41,5
Crédit bail	-9,1	-8,7
Réévaluation d'actif (*)	-17,6	-17,4
Obligation légale de distribution des filiales relevant du régime SIIC	-21,4	-5,4
Autres	-10,4	-10,0
Total impôts différés passifs	-58,5	-41,5
Position nette	-27,5	-2,3

(*) Impôts différés sur les réévaluations d'actifs immobiliers de sociétés n'ayant pas opté pour le régime SIIC.

Au 31 décembre 2006, les déficits reportables non activés par le Groupe s'élèvent à 25 millions d'euros en base.

— Impôts différés sur crédit-bail – EMGP : Les bénéfices réalisés sur les locations d'immeubles pris en crédit-bail sont exonérés s'ils sont distribués à hauteur de 85% de leur montant avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation. En ce qui concerne la cession des droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, elle bénéficie également de l'exonération si la plus-value réalisée est distribuée à hauteur de 50% avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de la réalisation.

Toutefois, ces dispositions ne sont applicables que pour les contrats conclus ou acquis à compter du 1er janvier 2005. Pour les contrats conclus ou acquis avant cette date, les opérations de sous-location des immeubles restent donc imposables au taux de droit commun. Lors de la réévaluation des actifs immobiliers comptabilisée dans les comptes consolidés 2003 au moment du passage au régime SIIC, un impôt différé passif a été constaté sur les immeubles de placement pris en crédit-bail. Cet impôt différé, calculé au taux de droit commun, correspond à l'impôt sur la plus-value latente résultant de la différence entre la valeur de réévaluation de l'immeuble à la date d'effet de l'option pour le régime SIIC et la valeur nette comptable consolidée de cet actif à cette même date.

La loi de finances rectificative en date du 21/12/2005, prévoit la faculté de céder à une structure ayant opté au régime SIIC, des contrats acquis avant le 1er janvier 2005, afin de les rendre éligibles au régime SIIC. L'option en faveur d'une éventuelle cession devait être effectuée avant le 31 décembre 2007; cette date a été reportée au 31 décembre 2008 par la loi de finance rectificative pour 2006. Cette option donne lieu au paiement d'un impôt au taux réduit de 16,5%, assis sur la différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs sous-jacents.

Au 31 décembre 2006, ICADE EMGP n'a pas encore pris la décision de céder les contrats de crédit-bail d'ici le 31 décembre 2008. En conséquence, l'impôt différé reste calculé au taux de droit commun.

7. – Ecarts d'acquisition.

— Analyse des soldes :

(En millions d'euros)	31/12/2006		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Marche logement	92,2		92,2
Marche tertiaire	41,5	-3,1	38,4
Marche public sante	1,3		1,3
Autres			
Ecarts d'acquisition	135,0	-3,1	131,9

(En millions d'euros)	31/12/2005		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Marche logement	85,9		85,9
Marche tertiaire	30,1	-3,1	27,0
Marche public sante	1,3		1,3
Autres	3,9		3,9
Ecarts d'acquisition	121,2	-3,1	118,1

— Variations :

(En millions d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2005	121,2	-3,1	118,1
Charges liées aux pertes de valeur			

Effets des variations de périmètre	13,8		13,8
Solde au 31 décembre 2006	135,0	-3,1	131,9

(En millions d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2004	47,9		47,9
Charges liées aux pertes de valeur		-3,1	-3,1
Effets des variations de périmètre	73,3		73,3
Solde au 31 décembre 2005	121,2	-3,1	118,1

(En millions d'euros)	Valeur brute
Solde au 31 décembre 2005	121,2
Acquisitions participations minoritaires (foncières)	7,0
Total acquisitions - marché logement	7,0
Acquisition KABALO (foncières)	2,7
Acquisition OPTIME et GETCI (services)	0,8
Complément de prix ICADE CONSEIL (services)	3,0
Autres mouvements	0,3
Total acquisitions - marché tertiaire	6,8
Solde au 31 décembre 2006	135,0

(En millions d'euros)	Valeur brute
Solde au 31 décembre 2004	47,9
Acquisitions participations minoritaires (promotion)	28,4
Acquisitions participations minoritaires (foncières)	17,1
Acquisition Cabinet Villa (services)	14,1
Total acquisitions - marché logement	59,6
Acquisitions participations minoritaires ICADE Foncière des Pimonts (foncières)	7,7
Acquisition ICADE Conseil (services)	7,2
Autres mouvements	-1,4
Total acquisitions - marché tertiaire	13,5
Acquisition newreal	0,2
Total acquisitions - autres	0,2
Solde au 31 décembre 2005	121,2

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2005. Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,17 % à 15,45 % selon les actifs testés. Une perte de valeur de 3,1 millions d'euros a été constatée sur un écart d'acquisition d'une unité génératrice de trésorerie du marché tertiaire. L'incidence au compte de résultat figure sur la ligne « pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles ».
Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2006. Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 9,21 % à 13,79 % selon les actifs testés.

8. – Immobilisations incorporelles

— Tableau des variations :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2005	1,5	15,4	16,9
Augmentations		5,9	5,9
Production immobilisée			

Diminutions		-6,3	-6,3
Effets des variations de périmètre (*)		0,1	0,1
Autres mouvements		4,2	4,2
Total valeur brute au 31 décembre 2006	1,5	19,3	20,8

(*) Aucune immobilisation acquise par voie de regroupement d'entreprises.

— Amortissement :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Amortissements au 31 décembre 2005	-1,5	-9,8	-11,3
Augmentations		-2,0	-2,0
Production immobilisée			
Diminutions		3,0	3,0
Effets des variations de périmètre (*)		-0,1	-0,1
Autres mouvements		-2,2	-2,2
Total amortissements au 31 décembre 2006	-1,5	-11,1	-12,6

(*) Aucunes immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises

— Perte de valeur :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Perte de valeur au 31 décembre 2005		-0,9	-0,9
Augmentations			
Production immobilisée			
Diminutions		0,2	0,2
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements			
Total perte de valeur au 31 décembre 2006		-0,7	-0,7

(*) Aucunes immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises

— Valeur nette :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur nette au 31 décembre 2005		4,7	4,7
Augmentations		3,9	3,9
Production immobilisée			
Diminutions		-3,1	-3,1
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements		2,0	2,0
Total valeur nette au 31 décembre 2006		7,5	7,5

(*) Aucunes immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises

— Valeur brute :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2004	1,5	18,1	19,6
Augmentations		1,3	1,3

Production immobilisée			
Diminutions		-0,3	-0,3
Effets des variations de périmètre (*)		-3,3	-3,3
Autres mouvements		-0,4	-0,4
Total valeur brute au 31 décembre 2005	1,5	15,4	16,9
(*) Dont immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises : 1,9 millions d'euros			

— Amortissements :

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Amortissements au 31 décembre 2004	-0,8	-10,9	-11,7
Augmentations	-0,7	-0,8	-1,5
Production immobilisée			
Diminutions		0,3	0,3
Effets des variations de périmètre (*)		0,6	0,6
Autres mouvements		1,0	1,0
Total amortissements au 31 décembre 2005	-1,5	-9,8	-11,3
(*) Dont immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises : inférieur à 0,1 million d'euros			

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Perte de valeur au 31 décembre 2004		-2,0	-2,0
Augmentations		-1,1	-1,1
Production immobilisée			
Diminutions			
Effets des variations de périmètre (*)		3,0	3,0
Autres mouvements		-0,8	-0,8
Total perte de valeur au 31 décembre 2005		-0,9	-0,9
(*) Dont immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises : Nil			

(En millions d'euros)	Contrats et Relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur nette au 31 décembre 2004	0,7	5,2	5,9
Augmentations		1,3	1,3
Production immobilisée			
Diminutions	-0,7	-1,9	-2,6
Effets des variations de périmètre (*)		0,3	0,3
Autres mouvements		-0,2	-0,2
Total valeur nette au 31 décembre 2005		4,7	4,7
(*) Dont immobilisations acquises par voie de regroupement d'entreprises : 1,9 millions d'euros			

9. – Immobilisations corporelles et immeubles de placement.

Tableau des variations :
— Valeur brute **:**

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2005	1,8	4,8	29,5	99,6		2 651,4	2 787,1	75,6
Acquisition (*) (**)	0,4		47,3	68,2	2,7	94,1	212,7	
Production immobilisée				0,3			0,3	
Diminutions	-0,1		-5,5			-58,9	-64,5	
Effets des variations de périmètre (***)			-0,5			119,2	118,7	
Autres mouvements (****)	0,4	0,1	-30,6	-81,1		14,1	-97,1	0,5
Valeur brute au 31 décembre 2006	2,5	4,9	40,2	87,0	2,7	2 819,9	2 957,2	76,1

(*) : Dont 52,8 M€ de dépenses ultérieures capitalisées
(**) : Dont 3,9 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice
(***) : Dont 317,0 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre et -199,0 M€ d'immeubles de placement sortis du périmètre
(****) : Dont – 88,3 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.

— Amortissements :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Amortissements au 31 décembre 2005		-0,8	-21,6			-884,9	-907,3	-8,2
Augmentations		-0,2	-5,3			-79,2	-84,7	-2,7
Production immobilisée						-0,2	-0,2	
Diminutions			2,3			14,3	16,6	
Effets des variations de périmètre			-0,3			5,6	5,3	
Autres mouvements (****)		0,5	1,5			72,6	74,6	
Amortissements au 31 décembre 2006		-0,5	-23,4			-871,8	-895,7	-10,9

(****) : Dont 67,5 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.

— Pertes de valeur :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Perte de valeur au 31 décembre 2005	-0,8		-2,8			-15,7	-19,3	
Augmentations						-0,2	-0,2	
Production immobilisée								
Diminutions	0,1		2,8			7,8	10,7	
Effets des variations de périmètre								
Autres mouvements (****)						-0,9	-0,9	
Perte de valeur au 31 décembre 2006	-0,7					-9,0	-9,7	

(****) : dont 0,5 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés

— Valeur nette :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Valeur nette au 31 décembre 2005	1,0	4,0	5,1	99,6	-0,0	1 750,8	1 860,5	67,4
Augmentations (*) (**)	0,4	-0,2	42,0	68,2	2,7	14,7	127,8	-2,7
Production immobilisée				0,3		-0,2	0,1	
Diminutions			-0,4			-36,8	-37,2	
Effets des variations de périmètre (***)			-0,8			124,8	124,0	
Autres mouvements (****)	0,4	0,6	-29,1	-81,1		85,8	-23,4	0,5
Valeur nette au 31 décembre 2006	1,8	4,4	16,8	87,0	2,7	1 939,1	2 051,8	65,2

(*) : Dont 52,8 M€ de dépenses ultérieures capitalisées
(**) : dont 3,9 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice
(***) : Dont 317,0 M€ d'immeubles de placement entrés dans le périmètre et -193,4 M€ d'immeubles de placement sortis du périmètre
(****) : Dont - 20,3 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés

— Valeur brute :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2004	2,2	6,9	28,9	60,8		2 593,8	2 692,6	72,2
Acquisition (*) (***)			2,9	80		67,3	150,2	
Production immobilisée								
Diminutions			-1,8	-2,9		-61,3	-66,0	
Effets des variations de périmètre (****)	-0,1	-3,2	-4,1			-2,7	-10,1	
Autres mouvements (**)	-0,3	1,1	3,6	-38,3		54,3	20,4	3,4
Valeur brute au 31 décembre 2005	1,8	4,8	29,5	99,6		2 651,4	2 787,1	75,6

(*) : Dont 147,4 M€ de dépenses postérieures aux acquisitions
(**) : Dont 4,1 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés
(***) : Dont 2,9 M€ de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice
(****) : Aucune immobilisation acquise par voie de regroupement d'entreprises

— Amortissements :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Amortissements au 31 décembre 2004		-1,6	-24,3			-819,0	-844,9	-5,3
Augmentations		-0,3	-3,4			-76,9	-80,6	-2,9
Production immobilisée								
Diminutions			1,7			6,3	8,0	
Effets des variations de périmètre		2,0	4,3			1,4	7,7	
Autres mouvements (*)		-0,9	0,1			3,3	2,5	
Amortissements au 31 décembre 2005		-0,8	-21,6			-884,9	-907,3	-8,2

(*) : dont 2,4 M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés

— Perte de valeur :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Perte de valeur au 31 décembre 2004	-1,0		-0,7			-18,1	-19,8	
Augmentations	-0,1		-1,5			-5,0	-6,6	
Production immobilisée								
Diminutions	0,3					3,4	3,7	
Effets des variations de périmètre			0,1			3,3	3,4	
Autres mouvements (*)			-0,7			0,7		
Perte de valeur au 31 décembre 2005	-0,8		-2,8			-15,7	-19,3	

(*) : Aucune perte de valeur ne concerne les immeubles de placement destinés à être cédés

— Valeur nette :

(En millions d'euros)	Terrains	Constructions	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total immobilisations corporelles et immeubles de placement	Dont immobilisations en location-financement
Valeur nette au 31 décembre 2004	1,2	5,3	3,9	60,8	-0,0	1 756,7	1 827,9	66,9
Augmentations			2,9	80,0		67,3	150,2	-2,9
Production immobilisée								
Diminutions	0,2	-0,3	-5,0	-2,9		-133,5	-141,5	
Effets des variations de périmètre	-0,1	-1,2	0,3			2,0	1,0	

Autres mouvements (*)	-0,3	0,2	3,0	-38,3		58,3	22,9	3,4
Valeur nette au 31 décembre 2005	1,0	4,0	5,1	99,6	-0,0	1 750,8	1 860,5	67,4

(*) : dont 1,7M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés

Engagements relatifs à l'acquisition d'actifs en Allemagne. — ICADE a conclu avec DaimlerChrysler Entwicklungsgesellschaft für Immobilien mbH (DCI) un ensemble d'opérations approuvées par le Conseil de Surveillance de DCI en juillet 2006. ICADE s'engage à acquérir auprès de DCI au premier semestre 2007 des actifs immobiliers pour un total de 4,5 millions d'euros.

Juste valeur des immeubles de placement. — A chaque clôture, les immeubles de placement de chaque foncière font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de L'Association française des sociétés d'expertises immobilières.

— ICADE Patrimoine (marché logement) : Les immeubles de placement d'ICADE Patrimoine (marché logement), constitués essentiellement de logements collectifs en Ile de France, sont évalués sur la base d'une valeur en bloc cohérente avec la stratégie patrimoniale de la foncière. La méthode principale d'évaluation est celle par actualisation des revenus (méthode des flux de trésorerie futurs actualisés) sur des périodes longues (10 ans).

— ICADE EMGP (marché tertiaire) : ICADE EMGP exploite et développe un ensemble de parcs tertiaires dans le nord de Paris. Les immeubles de placement sont évalués sur la base d'une approche globale de la valeur patrimoniale des parcs qui constituent des sous-ensembles homogènes. L'évaluation des parcs est réalisée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés. Les résultats obtenus sont ponctuellement recoupés avec la méthode dite « par comparaison directe », sur des biens équivalents en nature et en localisation.

— ICADE Foncière des Pimonts (marché tertiaire) : ICADE Foncière des Pimonts détient des immeubles de bureaux à Paris (Quartier Central des Affaires) et en région parisienne et développe des projets d'externalisation d'actifs tertiaire (bureaux, commerces). Les immeubles de placement sont évalués en utilisant la méthode par le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupée par la méthode par comparaison directe.
Les justes valeurs présentées ci-dessous sont les valeurs d'expertises hors droits.

Juste valeur des immeubles de placement :

(En millions d'euros)	Valeur nette comptable 31 déc. 2006	Juste valeur 31 déc. 2006	Valeur nette comptable au 31 déc. 2005	Juste valeur 31 déc. 2005
ICADE Patrimoine (marché logement)	373,8	1 889,1	390,0	1 426,8
ICADE EMGP (marché tertiaire)	712,0	1 161,5	658,5	835,9
ICADE Foncière des Pimonts (marché tertiaire)	498,1	660,5	698,9	769,5
ICADE REIT (marché tertiaire)	315,6	371,6		
Autres	39,6	47,0	3,4	10,6
Total	1 939,1	4 129,7	1 750,8	3 042,9
Dont : immeubles de placement en location-financement	61,8	112,6	64,3	88,4

10. – Titres disponibles à la vente

(En millions d'euros)	31/12/2006			
	Notes	Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés		41,1	-0,1	41,0
Dont ORA Immobilière Monsieur Bricolage	1	18,5		18,5
Actions et autres titres à revenus variables		47,7		47,7
Dont Club Méditerranée		31,6		31,6
Dont autres participations		15,8		15,8
Total titres disponibles à la vente non courants		88,8	-0,1	88,7
Obligations et titres assimilés		0,1		0,1
Total titres disponibles à la vente courants		0,1		0,1

(1) Les titres et les obligations remboursables en actions de la société ne sont pas cotés

(En millions d'euros)	31/12/2005			
	Notes	Brut	Pertes de valeur	Net
Obligations et titres assimilés		51,1		51,1
Dont ORA Immobilière Monsieur Bricolage	1	18,5		18,5
Actions et autres titres à revenus variables		20,1	-0,2	19,9
Dont autres participations		20,1	-0,2	19,9
Total titres disponibles à la vente non courants		71,2	-0,2	71,0
Obligations et titres assimilés		3,2		3,2
Total titres disponibles à la vente courants		3,2		3,2

(1) Les titres et les obligations remboursables en actions de la société ne sont pas cotés

(En millions d'euros)	Net
31 décembre 2005	74,2
Acquisitions	47,6
Cessions	-30,6
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-2,4
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	
Effet des variations de périmètre et de capital	
Autres	
31 décembre 2006	88,8

(En millions d'euros)	Net
1er janvier 2005	101,1
Acquisitions	28,6
Cessions	-51,5
Effets des variations de valeur en capitaux propres	0,5
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-0,1
Effet des variations de périmètre et de capital	0,2
Autres	-4,6
31 décembre 2005	74,2

— Evaluation des ORA Immobilière Monsieur Bricolage. : ICADE Foncière des Pimonts a souscrit, au cours du 1er semestre 2005, des ORA émises par la société Immobilière Mr. Bricolage.
Ces ORA présentent les caractéristiques suivantes :
– montant nominal : 18 000 000 €,
– rémunération : 4,5%,
– option de remboursement en trésorerie, sur initiative d'ICADE Foncière des Pimonts, entre le 01/07/2007 et le 30/09/2007, pour un montant de 18 350 000 €,
– en cas de non-levée de cette option, remboursement des ORA le 01/01/2008 en actions Immobilière Mr. Bricolage représentant 32% de son capital et engagement d'acquérir à cette même date auprès du Groupe Mr. Bricolage 63% complémentaires du capital de Immobilière Mr. Bricolage, pour porter sa participation à 95%.
En conséquence, ces titres sont considérés comme disponibles à la vente au 31 décembre 2006 et comptabilisés pour leur coût historique, la détermination de la juste valeur des ORA ne pouvant pas être déterminée de manière fiable. Le risque de perte de valeur des ORA est couvert par l'option de remboursement en trésorerie.

— Acquisitions :
Acquisition d'une participation dans la société Club Méditerranée : Le 14 juin 2006, ICADE a acquis, auprès d'ACCOR, 4 % des titres Club Méditerranée pour un montant de 34,8 millions d'euros. A l'issue de cette opération, ICADE détient 774.320 actions d'une valeur nominale de 4 euros. Cette prise de participation s'inscrit dans le cadre d'un Pacte d'actionnaires signé et entré en vigueur le 14 juin 2006, par lequel les investisseurs s'engagent à conserver les titres Club Méditerranée pendant une durée de deux ans à compter de cette date. A l'expiration de la période d'incessibilité, toute cession par les investisseurs sera soumise à un droit de préemption des autres investisseurs. Ce pacte est conclu pour une durée de trois ans renouvelable par période d'un an.
ICADE a accepté d'être partie au Pacte d'Actionnaires dans la perspective déterminante que soit signé au plus tard le 30 septembre 2006 un accord industriel portant sur l'acquisition par ICADE ou l'une de ses filiales de certains biens immobiliers et sur un partenariat pour des opérations de promotion

immobilière autour de la construction de villas sur des terrains attenant à certains sites exploités par le Club Méditerranée. Il n'a pas été donné suite au projet d'accord industriel avec Club Méditerranée et ICADE s'est retirée du Pacte d'Actionnaires.
Les titres Club Méditerranée sont classés en actifs disponibles à la vente et évalués au cours de clôture du 31 décembre 2006.

11. – Autres actifs financiers non courants.

(En millions d'euros)	31/12/2006			
	Notes	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		21,5	-0,8	20,7
Prêts		0,7		0,7
Dépôts et cautionnements versés		7,2		7,2
Dépôts à terme		0,1		0,1
Autres				
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		29,5	-0,8	28,7
Instruments dérivés	25	3,6		3,6
Total autres actifs financiers non courants		33,1	-0,8	32,3

(En millions d'euros)	31/12/2005			
	Notes	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		2,2		2,2
Prêts		0,8		0,8
Dépôts et cautionnements versés		6,5		6,5
Dépôts à terme		0,1		0,1
Autres				
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		9,6		9,6

(En millions d'euros)	Actifs financiers non courants
31 décembre 2005	9,6
Acquisitions	22,6
Cessions	-1,4
Effets des cariations de valeur en capitaux propres	3,6
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultats	
Effets des variations de périmètre et de capital	0,1
Autres	-2,2
31 décembre 2006	32,3

— Acquisitions : ICADE FONCIERE DES PIMONTS a souscrit au cours du premier semestre 2006, 50% des titres de la SCS ATRIUM BOULOGNE, qui porte l'immeuble l'Atrium, 6, place Abel Gance à Boulogne.
Cette opération s'effectue dans le cadre d'un partenariat à 50-50 avec une société de droit allemand qui prévoit des clauses de sortie.
Les deux associés ont donc négocié des promesses de vente et d'achat des titres de la SCS détenus par ICADE FONCIERE DES PIMONTS, dont le débouclage devrait intervenir au cours de l'exercice 2008, à un prix déterminé sur la base de la valorisation de la société au 31/12/2008.
Cette opération est comptabilisée en « Autres actifs financiers » au coût amorti, au taux d'intérêt effectif de l'opération.
— Prêts et créances au cout amorti :

(En millions d'euros)	31/12/2006	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	44,1	23,4	0,2	20,5	20,7
Prêts	7,7	7,1	0,1	0,5	0,7

Dépôts et cautionnements versés	7,8	0,6	0,2	7,0	7,2
Dépôts à terme	0,6	0,5		0,1	0,1
Autres					
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	60,2	31,5	0,5	28,2	28,7

(En millions d'euros)	31/12/2005	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	28,7	26,5	0,4	1,8	2,2
Prêts	7,8	7,0	0,2	0,6	0,8
Dépôts et cautionnements versés	8,3	1,8	0,9	5,7	6,5
Dépôts à terme	41,1	41,0		0,1	0,1
Autres					
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	85,9	76,3	1,4	8,2	9,6

12. – Stocks et en-cours.

— Analyse des stocks :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Terrains et réserves foncières	8,2	8,7
Travaux en-cours	242,5	171,0
Lots finis non vendus	7,2	0,8
Autres	0,5	1,2
Valeur brute	258,4	181,7
Pertes de valeur	-8,3	-8,4
Valeur nette	250,1	173,3

— Pertes de valeur :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Solde à l'ouverture	-8,4	-9,7
Dotations de l'exercice	-3,0	-3,5
Effets des variations de périmètre	-0,3	-0,8
Reprises de l'exercice	3,5	4,7
Autres	-0,1	0,9
Solde à la clôture	-8,3	-8,4

13. – Créances clients.

(En millions d'euros)	31/12/2006		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	148,2	-13,4	134,8
Créances financières clients	187,4		187,4
Total créances clients	335,6	-13,4	322,2

(En millions d'euros)	31/12/2005		
	Brut	Pertes de valeur	Net

Créances clients et comptes rattachés	159,1	-13,6	145,5
Total créances clients	159,1	-13,6	145,5

(En millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2005	159,1	-13,6	145,5
Variation de l'exercice	175,8	0,1	175,9
Effets des variations de périmètre	0,7	0,1	0,8
Solde au 31 décembre 2006	335,6	-13,4	322,2

(En millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2004	131,1	-13,7	117,4
Variation de l'exercice	21,7	0,1	21,8
Effets des variations de périmètre	6,3		6,3
Solde au 31 décembre 2005	159,1	-13,6	145,5

14. – Contrats de construction et VEFA.

(En millions d'euros)	31/12/2006			
	Bureau	Equipement	Logement	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	115,4	66,2	867,2	1 048,8
Travaux en cours	11,5	3,0	52,0	66,5
Perte à terminaison				
Appels de fonds encaissés	-48,6	-36,4	-852,5	-937,5
Montant dû par les clients	78,3	32,8	84,5	195,6
Montant dû aux clients			-17,8	-17,8
Produits de l'exercice	17,5	51,9	491,1	560,5
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :				
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre 2006	0,4	2,3	109,4	112,1
Montant des avances reçues (montant dû aux clients)			-17,8	-17,8
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	37,6	518,0	338,4	894,0

(En millions d'euros)	31/12/2005		
	Bureau et Equipement	Logement	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	319,5	848,3	1 167,8
Travaux en cours	16,9	45,9	62,8
Perte à terminaison		-1,2	-1,2
Appels de fonds encaissés	-292,1	-844,9	-1 137,0
Montant dû par les clients	55,8	84,4	140,2
Montant dû aux clients	-11,5	-36,3	-47,8
Produits de l'exercice	212,2	382,8	595,0
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :			
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre 2005	48,2	188,5	236,7
Montant des avances reçues (montant dû aux clients)	-11,5	-36,3	-47,8

Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	241,8	357,4	599,2

15. – Créances diverses.

(En millions d'euros)	31/12/2006			31/12/2005
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	38,5		38,5	28,2
Subventions d'investissement à recevoir				
Dividendes à recevoir				0,2
Créances sur cessions d'immobilisations	8,8		8,8	7,1
Opérations sur mandats (*)	343,5		343,5	272,6
Charges constatées d'avance	3,6		3,6	5,1
Créances fiscales	168,5		168,5	91,2
Créances sociales	1,4		1,4	2,5
Autres créances	78,0	-3,5	74,5	84,7
Total créances diverses	642,3	-3,5	638,8	491,6
Toutes les créances sont à moins d'un an				

(*) Détail Opérations sur mandats ci-dessous.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Créances	64,5	4,6
Trésorerie	279,0	268,0
Total opérations sur mandats	343,5	272,6

16. – Autres actifs financiers courants.

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2006		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		24,9	-1,5	23,4
Prêts		7,1		7,1
Dépôts et cautionnements versés		0,6		0,6
Dépôts à terme		0,5		0,5
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	11	33,1	-1,5	31,6
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		16,7		16,7
Instruments dérivés	25	0,6		0,6
Total autres actifs financiers courants		50,4	-1,5	48,9

S’agissant d’actifs à court terme, la juste valeur est égale à la valeur nette comptable.

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2005		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		27,4	-0,9	26,5
Prêts		7,0		7,0

Dépôts et cautionnements versés		1,8		1,8
Dépôts à terme		41,0		41,0
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	11	77,2	-0,9	76,3
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		24,8		24,8
Instruments dérivés	25	0,3		0,3
Total autres actifs financiers courants		102,3	-0,9	101,4

(En millions d'euros)	Actifs financiers courants
31 déc. 2005	101,4
Acquisitions	34,9
Cessions	-58,7
Effets des variations de valeur en capitaux propres	
Effets des variations de valeur en résultat	0,3
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	
Effets des variations de périmètre et de capital	6,6
Autres	-35,6
31 déc. 2006	48,9

17. – Trésorerie et équivalents de trésorerie.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
OPCVM monétaires	393,3	187,3
Equivalents de trésorerie	393,3	187,3
Disponibilités	276,9	98,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	670,2	285,7

18. – Immeubles de placement destines à être cédés.

(En millions d'euros)	31/12/2006				31/12/2005
	Valeur brute	Amortissements	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Immeubles de placement destinés à être cédés	88,3	-67,3	-0,5	20,5	1,7
Total actifs destinés à être cédés	88,3	-67,3	-0,5	20,5	1,7
Dont immobilisations en location-financement					
Terrains					
Constructions					

19. – Capitaux propres.

— Capital :

	31/12/2006		31/12/2005	
	Nombre	Capital en millions d'euros	Nombre (*)	Capital en millions d'euros
Actions émises :				

Entièrement libérées	93 619 537	711,5	33 560 000	510,1
Actions ordinaires d'une valeur nominale de 7,60 euros				
Total	93 619 537	711,5	33 560 000	510,1

(*) Actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,20 euros

— Evolution du nombre d'actions en circulation :

(En millions d'euros)	Nombre	Nominal (En euros)	Capital
1er janvier 2005 et 31 décembre 2005	33 560 000	15,20	510,1
Echange d'une action ancienne contre deux actions nouvelles le 6 mars 2006	-33 560 000	-15,20	510,1
	67 120 000	7,60	510,1
Capital social au 6 mars 2006	67 120 000	7,60	510,1
Augmentation de capital en numéraire du 18 avril 2006	22 044 089	7,60	167,5
Augmentation de capital en numéraire du 25 avril 2006	3 306 613	7,60	25,1
Augmentation de capital en numéraire du 24 mai 2006	1 148 835	7,60	8,7
Acquisitions nettes de titres d'autocontrôle			
Capital social au 31 décembre 2006	93 619 537	7,60	711,5

Les opérations sur le capital réalisées au cours du premier semestre 2006 présentent les caractéristiques suivantes :
— En mars 2006, l'assemblée générale mixte a décidé d'émettre 67 120 000 actions nouvelles, d'une valeur nominale de 7,60 euros, chacune attribuée aux actionnaires de la société à raison de 2 actions nouvelles pour une action ancienne, en remplacement des 33 560 000 actions anciennes de 15,20 € de valeur nominale chacune. Le nombre d'actions étant porté, à l'issue de cette opération, à 67 120 000 actions d'une valeur nominale de 7,60 euros.
— En avril 2006, ICADE a procédé à une première augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne pour un montant de 167,5 millions d'euros. Cette opération réalisée, dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, a conduit à l'émission de 22.044.089 actions nouvelles de 7,60 euros de valeur nominale chacune et assorties d'une prime de 20,3 euros, soit un produit brut de 614,9 millions d'euros.
— Une émission d'actions supplémentaires suite à l'exercice de l'Option de Surallocation a également été réalisée en avril 2006. Le capital de la société est augmenté d'un montant nominal de 25,1 millions d'euros, assorti d'une prime d'émission de 67,1 millions d'euros, par émission de 3 306 613 actions supplémentaires de 7, 60 euros de nominal.
— En mai 2006, ICADE a procédé à une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés et des sociétés qui lui sont liées dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés. Cette augmentation de capital pour un montant global de 8,7 millions d'euros a entrainé la création de 1.148.835 actions nouvelles de 7,60 euros de valeur nominale. Ces actions ont été intégralement souscrites par ICADE ACTIONS pour 658.450 actions et ICADE MULTI pour 490 435 actions.
Les coûts liés à ces opérations sur le capital ont été comptabilisés en diminution des capitaux propres pour un montant de 17,3 millions d'euros net d'impôt.
Au 31 décembre 2006, le capital social d'ICADE s'élève à 711 508.481,20 euros divisé en 93 619 537 actions d'une valeur nominale de 7,60 euros.

— Dividendes :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
Dividende	83,2	30,2
Distribution de réserves	102,1	
Acompte sur dividende		
Reprise d'acompte sur dividende		-10,1
Total	185,3	20,1

— 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
31 décembre 2005	0,6	-9,7	0,3	-8,8
Variation de juste valeur	-2,4	7,9	-0,8	4,7
Transfert en résultat de la période	-0,7	3,6		2,9
31 décembre 2006	-2,5	1,8	-0,5	-1,2

(En millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
1er janvier 2005	0,1	-12,1	0,3	-11,7
Variation de juste valeur	0,5	1,7		2,2
Transfert en résultat de la période		0,7		0,7
31 décembre 2005	0,6	-9,7	0,3	-8,8

Les incidences des couvertures de flux de trésorerie futurs concernent principalement les foncières du Groupe qui ont opté pour le régime fiscal SIIC, ce qui justifie le faible niveau des impôts sur les variations de valeur.

Traitement du rachat des ORA EMGP par ICADE. — ICADE a organisé en 2006 une opération de rachat de l'ensemble des ORA avril 2004 et novembre 2004 détenues par des tiers hors Groupe. A l'issue des transactions, il reste 303 ORA avril 2004 et 428 ORA novembre 2004 en circulation auprès de tiers hors Groupe au 31 décembre 2006.
Le prix de rachat des ORA a été réparti entre les composantes dettes et capitaux propres à la date de transaction selon la même méthode que celle utilisée à l'origine, conformément à IAS 32. L'impact lié à la composante capitaux propres a été constaté en diminution des capitaux propres pour un montant de 110,7 millions d'euros.

20. – Intérêts minoritaires.

— Incidence des ORA sur les intérêts minoritaires : ICADE EMGP et ICADE Foncière des Pimonts ont émis des ORA (obligations remboursables en actions). Ces instruments répondent à la définition d'instruments de capitaux propres dans la mesure où il n'existe pas de possibilité de remboursement en trésorerie (remboursement en actions).
Seuls les paiements d'intérêts certains à intervenir sont portés en dettes sur la base de la valeur actualisée des flux au taux du marché. Les rémunérations complémentaires prévues en cas de versement de dividendes pour ICADE Foncière de Pimonts sont traitées comme des distributions aux actionnaires et à ce titre imputé sur les capitaux propres (intérêts minoritaires).
ICADE détient une partie des ORA émises par ces filiales non proportionnelle à son pourcentage de détention. La part des ORA détenus par ICADE (capitaux propres et dettes) est éliminée en consolidation. Le solde des ORA non détenues par le groupe est porté en intérêts minoritaires pour la part de l'instrument correspondant à des capitaux propres, et en dettes pour la part des intérêts certains à verser aux porteurs d'ORA extérieurs au groupe.

— Variations de périmètre : La diminution de 9,1 millions d'euros des intérêts minoritaires au 31 décembre 2006 et la diminution de 115,7 millions d'euros au 31 décembre 2005 liées aux variations de périmètre sont réparties de la manière suivante :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Acquisitions participations minoritaires (promotion)		-30,5
Acquisitions participations minoritaires (foncières)		-7,0
Acquisitions participations minoritaires ICADE Foncière des Pimonts (foncières)		-87,3
Acquisition KABALO (foncières)		
Acquisition OPTIME et GETCI (services)		
Impacts liés aux fusions sur Icade Patrimoine (foncières)	-7,3	
Autres mouvements	-1,8	9,1
Incidence des variations de périmètre sur les intérêts minoritaires	-9,1	-115,7

21. – Provisions.

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2006	31/12/2005
Provisions pour :			
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	28	35,7	37,5
Risques et charges		15,2	13,3
Provisions - non courantes		50,9	50,8
Provisions pour :			
Pertes sur contrats		0,8	2,6
Risques fiscaux		15,9	30,5
Risques et charges		32,1	24,2

Provisions - courantes		48,8	57,3
Total		99,7	108,1

(En millions d'euros)	31/12/2005	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Autres	31/12/2006
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	37,5	1,3	-4,5	-4,9		6,3	35,7
Pertes sur contrats	2,6	0,1	-3,7			1,8	0,8
Risques fiscaux	30,5	1,3	-9,6	-6,0		-0,3	15,9
Risques - autres	21,1	10,0	-3,2	-1,1	1,4	2,1	30,3
Charges - autres	16,4	6,1	-1,7	-1,9	-0,3	-1,6	17,0
Total	108,1	18,8	-22,7	-13,9	1,1	8,3	99,7
Dont : résultat opérationnel		16,6	-22,4	-13,9			
Résultat financier		2,2	-0,3				

(En millions d'euros)	31/12/2004	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Autres	31/12/2005
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	46,6	3,7	-0,4		-12,6	0,2	37,5
Pertes sur contrats	1,8	3,2	-2,0		-0,1	-0,3	2,6
Risques fiscaux	17,3	26,5	-11,5	-1,1	0,6	-1,3	30,5
Risques - autres	19,3	6,1	-3,1	-1,6	-3,5	3,9	21,1
Charges - autres	16,0	9,4	-8,5	-3,6	1,5	1,6	16,4
Total	101,0	48,9	-25,5	-6,3	-14,1	4,1	108,1
Dont : résultat opérationnel		48,7	-25,2	-6,3			
Résultat financier							

Aucune provision pour risques et charges non courante n'a nécessité une actualisation.
ICADE identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 28), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.
Les risques identifiés sont :
— les pertes sur contrats de prestations de services, (pour mémoire les pertes sur contrats de promotion immobilière figurent dans les postes « montants dus aux clients » et « montants dus par les clients »)
— les risques fiscaux. Les provisions couvrent les risques fiscaux pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2006.
— Dans le cadre de son activité, le groupe est confronté à des litiges. Sur la base de l'estimation du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et le groupe considère qu'il dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2006 couvrent :
– des contentieux sur la promotion immobilière pour un montant de 8,4 millions d'euros, dont 0,8 de provisions dotées en 2006,
– des risques de remise en état du patrimoine immobilier pour 10,8 millions d'euros dont une dotation de 2.7 sur l'exercice 2006.
Le Groupe a assuré des risques liés à l'exercice de son activité auprès de la compagnie d'assurances ICS Assurance SA, dont la liquidation judiciaire a été prononcée par jugement du 30 septembre 1999 du tribunal de commerce de Nanterre, suite au retrait de son agrément. Le groupe n'a jamais supporté de charges significatives à ce titre dans le passé et aucune provision n'a été constituée ni au 31 décembre 2005 ni au 31 décembre 2006. Le passif éventuel encouru par le groupe s'éteint au rythme de prescription des risques assurés.

22. – Dettes financières.

— Dette financière nette :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Dette financière long terme et moyen terme (non courante)	974,4	953,1
Dette financière court terme (courante)	457,4	272,6
Dette financière brute	1 431,8	1 225,7
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	-1,8	12,6
Dette financière brute après prise en compte des instruments dérivés	1 430,0	1 238,3
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)	-109,9	-74,1

Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	-47,7	-102,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-670,2	-285,7
Dette financière nette	602,2	776,0

— Dettes financières par nature :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	7,6	62,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	890,4	792,4
Locations-financement	37,6	40,4
Autres emprunts et dettes assimilées	31,7	41,1
Dettes rattachées à des participations	7,1	17,1
Dettes financières à long terme et moyen terme	974,4	953,1
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	3,3	5,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	124,9	126,2
Locations-financement	3,4	3,4
Autres emprunts et dettes assimilées	9,7	9,8
Dettes rattachées à des participations	26,0	18,9
Découverts bancaires	290,1	109,0
Dettes financières à court terme	457,4	272,6
Total dette financière brute	1 431,8	1 225,7

— Dettes financières par échéance :

(En millions d'euros)	31/12/2006	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	10,9	3,3	7,6	
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 015,3	124,9	321,7	568,7
Locations-financement	41,0	3,4	20,3	17,3
Autres emprunts et dettes assimilées	41,4	9,7	21,4	10,3
Dettes rattachées à des participations	33,1	26,0	3,0	4,1
Découverts bancaires	290,1	290,1		
Total dettes financières	1 431,8	457,4	374,0	600,4

(En millions d'euros)	31/12/2005	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	67,4	5,3	60,8	1,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	918,6	126,2	394,3	398,1
Locations-financement	43,8	3,4	14,0	26,4
Autres emprunts et dettes assimilées	50,9	9,8	27,9	13,2
Dettes rattachées à des participations	36,0	18,9	13,7	3,4
Découverts bancaires	109,0	109,0		
Total dettes financières	1 225,7	272,6	510,7	442,4

Des emprunts contractés par ICADE EMGP (Capital restant dû au 31/12/2006 : 378 millions d'euros), et ICADE SA (Capital restant dû au 31/12/2006 : 295 millions d'euros) 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. A ce jour, les ratios sont respectés.
ICADE SA a par ailleurs contracté auprès du Crédit Foncier un emprunt comportant une clause de remboursement anticipé en cas de passage de la participation de la CDC dans le capital d'ICADE SA au-dessous du seuil de 67%. Le capital restant dû de cet emprunt au 31 décembre 2006 est de 20,7 millions d'euros. Il en est de même pour ICADE ADB pour un capital restant dû au 31 décembre 2006 de 7,3 millions d'euros. Sur ces lignes, le groupe a obtenu l'accord des prêteurs pour ne pas demander le remboursement anticipé des prêts, malgré l'évolution de la participation de la CDC dans le capital d'Icade.
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 de 50 % par la CDC.
Au 31 décembre 2006, la CDC détient 64,70 % du capital d'ICADE.

— Dettes financières par type de taux :

(En millions d'euros)	31/12/2006		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	10,9	10,9	
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 015,3	171,4	843,9
Locations-financement	41,0		41,0
Autres emprunts et dettes assimilées	41,4	41,4	
Dettes rattachées à des participations	33,1		33,1
Découverts bancaires	290,1		290,1
Total dettes financières	1 431,8	223,7	1 208,1

(En millions d'euros)	31/12/2005		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	67,4	67,4	
Emprunts auprès des établissements de crédit	918,6	32,4	886,2
Locations-financement	43,8		43,8
Autres emprunts et dettes assimilées	50,9	50,9	
Dettes rattachées à des participations	36,0		36,0
Découverts bancaires	109,0		109,0
Total dettes financières	1 225,7	150,7	1 075,0

Au cours de l'exercice 2006, le Groupe a élargi de manière significative sa protection contre une remontée des taux d'intérêts par la mise en place de swaps. Au 31/12/2006 le montant des emprunts à taux variable auprès des établissements de crédits couvert s'élève à 469,3 millions d'euros.

— Juste valeur :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Endettement à taux variable	1 210,9	1 075,0
Endettement à taux fixe	206,3	147,1
Total juste valeur	1 417,2	1 222,1

— Engagements donnes en garantie d'emprunts :

(En millions d'euros)	31/12/2006		31/12/2005
	Montant global des passifs nantis	VNC sociale 2005 des actifs nantis	Montant global des passifs nantis
Montant global des passifs garantis	483,7	344,5	537,5
Immobilisations corporelles			

Hypothèques et Promesses d'hypothèque	273,7	189,4	274,3
Immobilisations financières			
Nantissements de Titres	210,0	155,1	263,2

23. – Dettes fournisseurs.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367,6	282,0
Total dettes fournisseurs	367,6	282,0

24. – Dettes diverses.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Dépôts et cautionnements reçus long terme	38,3	37,6
Dépôts et cautionnements reçus moyen terme	3,9	4,9
Total dettes diverses non courantes	42,2	42,5
Avances clients	78,5	47,7
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	13,6	9,9
Actionnaires - dividendes à payer	0,4	0,5
Porteurs d'Ora - rémunération de la composante capitaux propres à payer	5,0	0,7
Opérations sur mandats (*)	343,5	272,6
Produits constatés d'avance	21,5	16,4
Dépôts de garantie reçus	2,8	2,7
Dettes sociales	53,1	48,4
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	93,6	53,3
Autres dettes	46,3	50,2
Participation des salariés	3,9	1,0
Total dettes diverses courantes	662,2	503,4
Total dettes diverses	704,4	545,9

(*) (En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Dettes	310,8	255,7
Trésorerie	32,7	16,9
Total opérations sur mandats	343,5	272,6

25. – Instruments dérivés

— Présentation au bilan :

(En millions d'euros)	Note	31/12/2006	31/12/2005
Actifs :			
Non courants	11	3,6	
Courants	16	0,6	0,3
Passifs :			

Non courants		-2,3	-8,4
Courants		-0,1	-4,5
Total instruments dérivés - Risque de taux		1,8	-12,6

— Analyse des notionnels par échéance :

(En millions d'euros)	31/12/2006				
	Taux moyen	Montants notionnels des contrats			
		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	4,01%	517,7	44,7	205,3	267,7
Caps et tunnels	5,53%	92,4	46,4	32,4	13,6
Total instruments dérivés - risque de taux		610,1	91,1	237,7	281,3

(En millions d'euros)	31/12/2005				
	Taux moyen	Montants notionnels des contrats			
		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	4,59%	226,0	28,9	41,4	155,7
Caps et tunnels	5,55%	136,1		117,0	19,1
Total instruments dérivés - risque de taux		362,1	28,9	158,4	174,8

— Variations de la juste valeur des instruments dérivés :

(En millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2005 (1)	Variation de juste valeur en résultat (2)	Cession des instruments dérivés (3)	Variation de juste valeur en capitaux propres (4)	Juste valeur 31/12/2006 (5) = (1) +(2) +(3) + (4)
Swaps de taux - payeur fixe	-8,8			10,0	1,2
Caps et tunnels					
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	-8,8			10,0	1,2
Swaps de taux - payeur fixe	-4,1	2,4	2,0		0,3
Caps et tunnels	0,3				0,3
Total instruments non qualifiés de couverture	-3,8	2,4	2,0		0,6
Total instruments - risque de taux	-12,6	2,4	2,0	10,0	1,8

(En millions d'euros)	Juste valeur 1er janvier 2005 (1)	Déqualification postérieure 1er janvier 2005 (2)	Impact reclassement en résultat des instruments déqualifié au 1er janvier 2005 (3)	Variation de juste valeur en résultat (4)	Variation de juste valeur en capitaux propres (5)	Juste valeur 31 déc. 2005(6) = (1) +(2)+(4) + (5)
Swaps de taux - payeur fixe	-15,3	4,7		0,1	1,7	-8,8
Caps et tunnels						
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	-15,3	4,7		0,1	1,7	-8,8
Swaps de taux - payeur fixe		-4,7	-0,7	0,6		-4,1
Caps et tunnels				0,3		0,3

Total instruments non qualifiés de couverture		-4,7	-0,7	0,9		-3,8
Total instruments - risque de taux	-15,3		-0,7	1,0	1,7	-12,6

26. – Gestion des risques financiers.

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :
— Les risques de marché : La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.
Toutefois, cette exposition est limitée :
– Les actifs sont détenus dans une perspective à long terme et valorisés dans les comptes pour leur coût net des amortissements et pertes de valeur,
– Les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.
— Le risque de contrepartie : Bénéficiant d'un portefeuille de clients et d'activités variés le Groupe n'est pas exposé à des risques significatifs.
Par ailleurs, les instruments dérivés ne sont négociés qu'avec des contreparties de premier rang.
— Le risque de change : Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.
— Le risque de liquidité : La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.
— Le risque de taux d'intérêt : Emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps.
L'exposition à ce risque est limitée par une pratique prudente de couverture (swaps et caps). Après couverture, la structure de la dette (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires) privilégie les taux fixes, l'endettement à taux variable ne représentant plus que 25% de la dette après prise en compte de la gestion globale de taux et 38% en tenant compte uniquement des couvertures qualifiées de couverture de flux de trésorerie.
— Le risque de concentration de crédit : 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.

27. – Résultat par action.

	Notes	**31/12/2006**	**31/12/2005**
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en euros) :			
Résultat net part du groupe		211 300 000	70 751 000
Impact des instruments dilutifs :			
Résultat net part du groupe dilué		211 300 000	70 751 000
Résultat net part du groupe des activités abandonnées			8 398 000
Impact des instruments dilutifs			
Résultat net part du groupe des activités abandonnées dilué			8 398 000
Résultat net part du groupe des activités poursuivies		211 300 000	62 353 000
Impact des instruments dilutifs			
Résultat net part du groupe des activités poursuivies dilué		211 300 000	62 353 000
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action :			
Nombre moyen d'actions en circulation	(1)	85 601 854	33 560 000
Actions à remettre en remboursement des ORA			
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		85 601 854	33 560 000
Impact des instruments dilutifs		3 844	
Nombre moyen d'actions en circulation dilué		85 605 698	33 560 000
Résultat par action (en euros) :			
Résultat net part du groupe par action		2,47	2,11
Résultat net part du groupe par action dilué		2,47	2,11
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action			0,25
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action dilué			0,25
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action		2,47	1,86
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action dilué		2,47	1,86
Note (1) :			
Nombre d'actions au 31 décembre 2005 et 30 juin 2006		*33 560 000*	*33 560 000*
Modification du nombre d'actions détenues (2 actions nouvelles pour 1 ancienne)		*33 560 000*	

Augmentation de capital de 22 044 089 actions au 18 avril 2006		*15 521 454*	
Augmentation de capital de 3 306 613 actions au 25 avril 2006		*2 264 803*	
Augmentation de capital de 1 148 835 actions au 24 mai 2006		*695 597*	
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		*85 601 854*	*33 560 000*

28. – Engagements envers le personnel.

— Variation du cout des services rendus et de la juste valeur des couvertures :

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2006			31/12/2005		
		Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	(1)	38,4		38,4	47,6		47,6
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(2)	0,1		0,1	-12,2		-12,2
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	(a)	3,1		3,1	2,7		2,7
Coût financier de l'exercice	(a)	1,2		1,2	1,3		1,3
Coût des services passés comptabilisés	(a)	0,1		0,1	0,1		0,1
Coûts de la période	Σ(a)	4,4		4,4	4,1		4,1
Prestations versées	(3)	-2,2		-2,2	-0,6		-0,6
(Gains)Pertes actuariels de l'exercice	(4)	-3,5		-3,5	-0,4		-0,4
Coût des services passés non comptabilisés	(5)						
Dette actuarielle à la clôture	(A)=(1) +(2) +Σ(a)+(3) +(4) +(5)	37,2		37,2	38,4		38,4
Valeur des actifs de couverture							
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture	(6)	2,7		2,7	2,6		2,6
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(7)				0,1		0,1
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés							
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif							
Rendement attendu des actifs	(b)	0,1		0,1	0,1		0,1
Cotisations	(b)						
Prestations servies	(b)	-0,1		-0,1			
Gains(Pertes) actuariels de l'exercice	(b)	0,5		0,5	-0,1		-0,1
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture	(B)=Σ(b) +(6) +(7)	3,2		3,2	2,7		2,7

— Montants comptabilises au bilan et au compte de résultat :

(En millions d'euros)	31/12/2006			31/12/2005		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à la clôture	37,2		37,2	38,4		38,4
Juste valeur des actifs de couverture	-3,2		-3,2	-2,7		-2,7
	34,0		34,0	35,7		35,7
Coût des services passés non comptabilisés	-0,5		-0,5	-0,6		-0,6
Passif comptabilisé au bilan	33,5		33,5	35,1		35,1
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	3,1		3,1	2,7		2,7
Coût financier de l'exercice	1,2		1,2	1,3		1,3

Rendement des actifs	-0,1		-0,1	-0,1		-0,1
Pertes (Gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	-4,0		-4,0	-0,3		-0,3
Coût des services passés comptabilisés	0,1		0,1	0,1		0,1
Effet de réduction ou liquidation de régime						
Charge comptabilisée au compte de résultat	0,3		0,3	3,7		3,7

— Variations du passif net comptabilisé au bilan :

(En millios d'euros)	31/12/2006			31/12/2005		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	35,1		35,1	44,3		44,3
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	0,2		0,2	-12,3		-12,3
Charge comptabilisée au compte de résultat	0,3		0,3	3,7		3,7
Prestations versées	-2,2		-2,2	-0,6		-0,6
Cotisations versées						
Passif net à la clôture	33,4		33,4	35,1		35,1

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :
— Taux d'actualisation : 3,3% au 31 décembre 2005 et 3,7% au 31 décembre 2006.
— Table de mortalité : table INSEE TV 99-01
— Taux d'inflation : 2%
— Age de départ en retraite : 60 ans en 2005 et 2006.
Les taux d'augmentation des salaires, de turn-over et de charges sociales et fiscales sur salaires sont propres à chaque filière du Groupe. 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)	31/12/2006	31/12/2005
Médailles et jubilés	2,3	2,4
Avantages long terme	2,3	2,4

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 ne donnent lieu à aucune provision.

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail (*)	5,9	6,5
Total non comptabilisé	5,9	6,5
(*) Le montant d'engagement est évalué charges patronales incluses		

Plan d'épargne entreprise : traitement de la décote. — Le Conseil d'administration d'ICADE a décidé lors de sa séance du 27 mars 2006 de réaliser deux opérations d'épargne salariale, l'une sans effet de levier et l'autre avec effet de levier. Le cours de référence servant à ces deux opérations est égal au cours d'ouverture de 27,90 euros de l'action ICADE, le 12 avril 2006, date de première cotation du Groupe. L'augmentation de capital permettant la réalisation de cette opération a été effectuée à un prix d'émission 20 % inférieur au cours de référence.
Le coût notionnel d'incessibilité des titres souscrits, exprimé en pourcentage du cours comptant des titres à la date d'octroi, est de 10,46% dans la formule sans effet de levier. Il est déterminé en tenant compte d'un taux d'emprunt de 4,20% que la société aurait obtenu au jour de l'introduction en bourse pour un emprunt à 5 ans remboursable in fine, calculé sur la base d'un taux de swap à 5 ans de 3,80% et d'une marge de 0,40%. Le prix de vente à terme des titres est déterminé en utilisant un modèle de valorisation sur la base de paramètres de marché. Le coût d'incessibilité dans la formule avec effet de levier est déterminé par référence à une valeur de jouissance estimée en fonction du prix moyen de calls européens à la monnaie et d'échéance 5 ans.
L'avantage octroyé aux salariés au titre de cette opération a été constaté en charges de personnel au 31 décembre 2006 pour 1,8 millions d'euros au titre de la formule sans effet de levier et 1,4 millions d'euros pour la formule avec effet de levier.

29. – Effectifs.

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2006	**31/12/2005**	**31/12/2006**	**31/12/2005**	**31/12/2006**	**31/12/2005**
Développer (promotion)	144	136	152	135	296	271
Investir (foncières)	160	182	491	517	651	699
Gérer (services)	327	383	603	561	930	944
Marché Logement	631	701	1 246	1 213	1 877	1 914
Développer (promotion)	24	22	7	6	31	28
Investir (foncières)	33	38	14	65	48	103
Gérer (services)	418	237	542	421	960	658
Marché Tertiaire	475	297	563	492	1 038	789
Développer (promotion)						
Investir (foncières)	3		1		4	
Gérer (services)	276	289	151	157	427	446
Marché Public-santé	279	289	152	157	431	446
Autres	150	265	34	142	185	407
Total des effectifs	1 536	1 552	1 995	2 004	3 531	3 556

30. – Descriptif des plans de stock-options en cours.

L'Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mars 2006 a autorisé le Conseil d'administration, dans le cadre de l'article L 127-177 et suivants du Code de commerce, à consentir au bénéfice de tout ou partie du personnel salarié ainsi que de tout ou partie des mandataires sociaux éligibles, des options de souscription et/ou d'achats d'actions de la société ou des sociétés du groupement qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L225-180 du Code de commerce.

Plans de stock options attribues en 2006 :
— Description des plans attribués en 2006 :

	Plan 1			**Plan 2**
Date d'octroi	29/06/2006			29/06/2006
Nombre d'options octroyées	430 240 (*)			767 070
Nombre de bénéficiaires	27			392
Durée d'acquisition	3.8 ans			4 ans
Prix d'exercice	31,98 €			31,58 €
Durée de vie des plans	6 ans			6 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	40% des options sans condition de performance	30% des options avec conditions de performance de marché	30% des options avec conditions de performance non liées au marché	Aucune condition de performance

(*) Dont 286 730 options de souscription attribuées aux parties liées.

Conditions de performance relatives au plan 1 : Outre une condition de présence de 4 ans à compter de la date d'octroi, 60% des options au maximum seront acquises sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.
L'acquisition de la moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance de marché :
— 7,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 Décembre 2006, 31 Décembre 2007, 31 Décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,075 fois le cours d'introduction.
— 15% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 Décembre 2007, 31 Décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,15 fois le cours d'introduction.
— 22,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 Décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 1,225 fois le cours d'introduction.
— 30% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'exercice clos le 31 Décembre 2009 est supérieur ou égal à 1,30 fois le cours d'introduction.

L'acquisition de l'autre moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance non liées au marché : Les conditions de performance non liées au marché, qui étaient initialement fonction du taux d'Excédent brut opérationnel (EBO), sont désormais fonction du taux de RNPG par décision du conseil d'administration du 14 décembre 2006 afin de mieux prendre en compte les incidences que pourraient avoir certaines opérations de croissance.
— 7,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2006, 31 Décembre 2007, 31 Décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,30%.
— 15% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 Décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,60%.
— 22,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008 et 31 Décembre 2009, est supérieur ou égal à 6,90%
— 30% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'exercice clos le 31 Décembre 2009 est supérieur ou égal à 7,20%.

« Taux de RNPG Annuel » : Désigne, pour chaque exercice considéré, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (i) le résultat net part du groupe de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré et (ii) le chiffre d'affaires consolidé de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré.

— Mouvements constatés sur les plans de stock options 2006 : A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés dans le cadre de ces plans.

— Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock-options 2006 :

	Plan 1	**Plan 2**
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	8,57 €	8,70 €
Probabilité de présence	94,7%	89,5%
Taux d'intérêt sans risque	3,93%	3,93%
Volatilité attendue	20%	20%
Taux dividendes attendus	1,32%	1,32%
Prix du sous jacent	33,45 €	33,45 €
Prix d'exercice	31,98 €	31,98 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial

Le modèle de valorisation retenu est un modèle de type trinomial permettant d'intégrer les conditions de marché comme l'atteinte de certain niveau de Cours Annuel de Référence.
Concernant les options avec conditions de performance liées au Résultat Net Part du Groupe (RNPG), une probabilité de réalisation de l'ordre de 94% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la fin de la période d'acquisition en fonction de taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.
Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue est un indice construit à partir de la volatilité historique de sociétés comparables par type d'activité de l'entreprise.
Au 31 décembre 2006, l'impact en charges des stock-options attribuées en 2006 s'élève à 1,2 millions d'euros, dont 0,3 millions d'euros au titre des parties liées.

Plans de stock options attribues en 2007 : Dans le cadre de la délégation reçue par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 6 mars 2006, le Conseil d'administration a arrêté le 14 décembre 2006 les termes de deux nouveaux plans d'options qui ont été attribués le 8 janvier 2007.

— Description des plans attribués en 2007 :

	Plan 1			**Plan 2**
Date d'octroi	08/01/2007			08/01/2007
Nombre d'options octroyées	456000 (*)			194 000
Nombre de bénéficiaires	24			70
Durée d'acquistion	4 ans			4 ans
Prix d'exercice	47,70 €			47,70 €
Durée de vie des plans	6 ans			6 ans
Conditions d'acquisition autres que la présence pendant 4 ans	40% des options sans condition de performance	30% des options avec conditions de performance de marché	30% des options avec conditions de performance non liées au marché	Aucune condition de performance

(*) Dont 310 000 options de souscription attribuées aux parties liées.

Conditions de performance relatives au plan 1 : Outre une condition de présence de 4 ans à compter de la date d'octroi, 60% des options au maximum seront acquises sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.
L'acquisition de la moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance de marché :

— 7,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007,31 Décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,115 fois le cours d'introduction.
— 15% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 Décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,225 fois le cours d'introduction.
— 22,5% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'un quelconque des exercices clos 31 décembre 2009 et 31 Décembre 2010, est supérieur ou égal à 1,30 fois le cours d'introduction.
— 30% des options seront acquises si le cours annuel de référence, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est supérieur ou égal à 1,375 fois le cours d'introduction.

L'acquisition de l'autre moitié de ces options conditionnelles (60% du total des options) est liée à la réalisation de conditions de performance non liées au marché :
— 7,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2007, 31 Décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 6,60%.
— 15% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos les 31 décembre 2008, 31 Décembre 2009 et 31 décembre 2010, est supérieur ou égal à 6,90%.
— 22,5% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'un quelconque des exercices clos 31 décembre 2009 et 31 Décembre 2010, est supérieur ou égal à 7,20%
— 30% des options seront acquises si le taux de RNPG annuel, calculé pour l'exercice clos le 31 décembre 2010 est supérieur ou égal à 7,50%.
« Taux de RNPG Annuel » : Désigne, pour chaque exercice considéré, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (i) le résultat net part du groupe de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré et (ii) le chiffre d'affaires consolidé de la Société tel qu'il ressort des comptes consolidés et certifiés de cette dernière pour l'exercice considéré.

— Mouvements constatés sur les plans de stock options 2007 : A ce jour, toutes les options sont des options de souscription et la société n'a acquis aucune action en vue de les attribuer à ses salariés dans le cadre de ces plans.

— Méthodologie de valorisation : juste valeur des stock-options 2007 :

	Plan 1	**Plan 2**
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	12,81 €	12,81 €
Probabilité de présence	93,82%	85,67%
Taux d'intérêt sans risque	3,95%	3,95%
Volatilité attendue	20%	20%
Taux dividendes attendus	1,32%	1,32%
Prix du sous jacent	49,61 €	49,61 €
Prix d'exercice	47,70 €	47,70 €
Modèle utilisé	Trinomial	Trinomial

Le modèle de valorisation retenu est un modèle de type trinomial permettant d'intégrer les conditions de marché comme l'atteinte de certain niveau de Cours Annuel de Référence.
Concernant les options avec conditions de performance liées au Résultat Net Part du Groupe (RNPG), une probabilité de réalisation de l'ordre de 90% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la fin de la période d'acquisition en fonction de taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.
Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue est un indice construit à partir de la volatilité historique de sociétés comparables par type d'activité de l'entreprise.
Au 31 décembre 2006, aucun impact des stock-options attribuées en 2007 n'a été comptabilisé.

31. – Engagements hors bilan.

(En millions d'euros)	**31/12/2006**	**31/12/2005**
Engagements reçus :		
Avals et cautions, garanties reçus	77,6	53,9
Lignes de crédits non utilisées	186,7	235,1
Nantissement de titres	18,4	18,4
Garanties de passifs	24,6	5,9
Autres engagements reçus	44,0	47,4
Total engagements actif	351,3	360,7
Engagements donnés :		
Nantissements de titres	20,8	23,1
Avals et cautions, garanties donnés	62,9	47,8
Engagements reçus sur réservations immobilières	262,4	200,6

Garanties de passifs accordées	88,1	10,6
Engagements d'acquisition d'immobilisations	68,2	13,4
Autres engagements donnés	93,5	50,5
Total engagements passif	595,9	346,0

— Autres engagements relatifs à ICADE Foncière des Pimonts : ICADE a consenti le 26 janvier 2006 une promesse de vente irrévocable à prix fixé, portant sur 160.000 actions et 3.300 obligations remboursables en 58.113 actions ICADE Foncière des Pimonts, représentant après remboursement des ORA 6,47% du capital social d'ICADE Foncière des Pimonts. Le bénéficiaire a levé la Promesse en notifiant le 15 février 2007 à ICADE sa décision d'acquérir l'intégralité des titres et ORA.
Pour garantir la tenue de la promesse unilatérale de vente consentie, ICADE a nanti titres et ORA au profit de FORUM.

— Autres engagements relatifs à l'acquisition de SIICInvest : En date du 22 novembre 2006, le Crédit Foncier de France, filiale du Groupe Caisse d'Epargne, a conclu des accords avec des actionnaires de Locindus représentant un total de 26,8% du capital et de 26,9% des droits de vote de cette société en vue de l'apport de leur participation dans Locindus à une offre publique d'achat volontaire que le Crédit Foncier de France lancerait sur les titres de Locindus (l'« Offre »). Ces actionnaires sont Groupama/GAN, le groupe Prévoir, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances et la SCOR.
L'Offre a été libellée au prix de 37 euros par action, coupon 2006 attaché, et est conditionnée à l'obtention par le Crédit Foncier de France, à l'issue de l'Offre, d'actions Locindus représentant au moins le tiers du capital et des droits de vote de Locindus.
L'Offre a été déposée le 20 décembre 2006 et déclarée conforme par l'AMF le 09 janvier 2007.
Dans cette opération, le Crédit Foncier de France est associé à ICADE. Sous réserve de la satisfaction des conditions suspensives prévues dans leurs accords, notamment de l'obtention d'une attestation d'équité, des autorisations nécessaires et de la consultation des instances représentatives du personnel, il est prévu que Locindus cède à Icade, à l'issue de l'Offre, le contrôle de SIICInvest. Cette dernière, détenue à 72,6% par Locindus, est une foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise qui a opté pour le régime SIIC en juillet 2006. Cette société devrait devenir le véhicule SIIC d'Icade Foncière Publique dont la stratégie est de gérer des actifs loués à des utilisateurs publics ou issus d'opérations de partenariats public-privé, notamment dans la santé. Le prix de cette cession serait déterminé sur la base d'une valorisation de SIICInvest égale à son Actif Net Réévalué de Liquidation publié à la fin du semestre précédant la date de signature du contrat de cession. La cession serait suivie, conformément à la réglementation boursière, d'une offre publique sur la totalité des actions SIICInvest non encore détenues par Icade à la date du dépôt, au même prix que celui payé dans le cadre de la cession.
Le résultat de l'offre n'est pas connu à la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2006.

32. – Parties liées.

Avantages aux administrateurs et comite de direction :

(En millions d'euros)	**31/12/2006**	**31/12/2005**
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) (*)	2,9	4,1
Avantages postérieurs à l'emploi (*)	0,5	0,6
Avantages à long terme (*)		
Paiements fondés sur des actions	0,5	
Avantages comptabilisés	3,9	4,7
Indemnité éventuelle de rupture de contrat de travail (*)	1,5	2,4
Total non comptabilisé	1,5	2,4
Total	5,4	7,1
(*) Les montants incluent les charges patronales		

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées au § 30.
Relations avec les parties liées :

(En millions d'euros)	**31/12/2006**	**31/12/2005**
	Maison mère	**Maison mère**
Montant des transactions	3,8	10,7
Créances associées	33,7	103,4
Dettes associées	162,3	234,5
Garanties données	37,2	25,3
Garanties reçues	5,0	5,0
Autres engagements reçus	3,2	6,0

Provisions pour dépréciation des créances associées		

33. – Information sectorielle.

Information par secteur d'activité :

(En millions d'euros)	31 décembre 2006									
	Logement					Tertiaire				
	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché logement	Sous-total	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché tertiaire	Sous-total
Compte de résultat :										
Chiffre d'affaires consolidé	553,3	203,4	91,2	-0,8	847,1	126,0	120,3	113,9	-7,9	352,3
Ventes interactivités (groupe)		-0,2	-1,0		-1,2	-0,1	-0,8	-4,1		-5,0
Ventes totales, ventes interactivités incluses (groupe)	553,3	203,6	92,2	-0,8	848,3	126,1	121,1	118,0	-7,9	357,3
EBO	69,2	75,6	0,7	-0,2	145,3	16,0	100,6	2,8	-1,4	118,0
Pertes de valeur sur actifs	-3,0	-4,2	-0,3		-7,5		-1,2	-0,4		-1,6
Reprises de pertes de valeur sur actifs	3,1	16,6	0,7		20,4	0,4	2,1	0,2		2,7
Résultat de cessions		36,4	-0,3	-3,0	33,1		91,7	0,6		92,3
Résultat des activités opérationnelles	68,5	87,3	-0,2	-3,1	152,5	16,4	154,2	1,7	-1,4	170,9
Dont part dans les entreprises associées	-0,3				-0,3					
Bilan :										
Actifs sectoriels	462,3	479,4	155,6	-3,1	1 094,2	99,2	1 739,2	124,5	-1,4	1 961,5
Passifs sectoriels	292,5	117,3	138,5		548,3	86,6	63,4	101,8		251,8
Participations dans les entreprises associées										
Flux de trésorerie :										
Montant des dotations nettes de l'exercice	-1,1	16,6	1,2		16,7	0,7	38,7	1,3		40,7
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	0,5	51,7	2,3	0,6	55,1		113,9	1,5	-44,0	71,4
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement		-53,1	-3,2		-56,3			3,0		3,0

(En millions d'euros)	31 décembre 2006							
	Public sante (PS)					Autres		
	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché public-santé	Sous-total	Sous-total	Eliminations internes inter-marchés	Total
Compte de résultat :								
Chiffre d'affaires consolidé	68,6	3,9	52,5	-0,7	124,3	3,5		1 327,2
Ventes interactivités (groupe)		-0,1	-0,2		-0,3	-38,8		-45,3
Ventes totales, ventes interactivités incluses (groupe)	68,6	4,0	52,7	-0,7	124,6	42,3		1 372,5
EBO	3,4	3,1	2,3	-0,1	8,7	-9,7		262,3
Pertes de valeur sur actifs			-1,3		-1,3			-10,4
Reprises de pertes de valeur sur actifs			0,9		0,9			24,0
Résultat de cessions						-0,4		125,0
Résultat des activités opérationnelles	3,4	3,1	1,1	-0,1	7,5	-11,4		319,5
Dont part dans les entreprises associées								-0,3
Bilan :								

Actifs sectoriels	55,0	192,7	245,6	-0,1	493,2	49,0		3 597,9
Passifs sectoriels	56,5	20,9	250,8		328,2	19,0		1 147,3
Participations dans les entreprises associées								
Flux de trésorerie :								
Montant des dotations nettes de l'exercice	2,0	0,2	0,1		2,3	-6,4		53,3
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	0,1	4,2	0,3		4,6	40,4		171,5
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement						0,1		-53,2

(En millions d'euros)	31 décembre 2005									
	Logement					Tertiaire				
	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché logement	Sous-total	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché tertiaire	Sous-total
Compte de résultat :										
Chiffre d'affaires consolidé	416,3	192,6	91,7		700,6	171,0	112,8	75,7		359,5
Ventes interactivités (groupe)			-0,4		-0,4	-0,1	-1,0	-2,7		-3,8
Ventes totales, ventes interactivités incluses (groupe)	416,3	192,6	92,1		701,0	171,1	113,8	78,4		363,3
EBO	38,4	54,9	-1,0		92,3	22,1	90,6	1,0		113,7
Pertes de valeur sur actifs	-5,3	-12,5	-0,8		-18,6	-0,3	-1,3	-3,4		-5,0
Reprises de pertes de valeur sur actifs	2,9	13,6	0,5		16,9	-0,0	0,7	0,3		1,0
Résultat de cessions	-0,1	27,0	-0,1		26,8		5,9	-0,1		5,8
Résultat des activités opérationnelles	36,3	46,1	-2,3		80,1	21,8	60,9	-3,2		79,5
Dont part du résultat dans les activités abandonnées			0,9		0,9					
Bilan :										
Actifs sectoriels	367,9	480,4	184,4		1 032,8	71,8	1 529,9	65,5		1 667,2
Passifs sectoriels	241,8	136,8	165,3		543,8	60,7	35,4	49,3		145,4
Participations dans les entreprises associées										
Flux de trésorerie										
Montant des dotations nettes de l'exercice	1,9	56,5	3,0		61,4	-1,9	35,6	0,7		34,4
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	1,5	39,8	1,1		42,3	-0,0	104,0	1,0		105,0
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	-0,0	-44,8	-0,2		-45,0		-36,3			-36,3

(En millions d'euros)	31 décembre 2005							
	Public sante (PS)					Autres		
	Développer (Promotion)	Investir (Foncières)	Gérer (services)	Eliminations internes marché public-santé	Sous-total	Sous-total	Eliminations internes inter-marchés	Total
Compte de résultat :								
Chiffre d'affaires consolidé	39,4		55,2		94,5	24,5		1 179,2
Ventes interactivités (groupe)			-0,8		-0,8	-27,4		-32,4
Ventes totales, ventes interactivités incluses (groupe)	39,4		56,0		95,3	51,9		1 211,6
EBO	2,7		3,6		6,3	-11,6		200,7
Pertes de valeur sur actifs	-0,1		-1,6		-1,7	-0,0		-25,2
Reprises de pertes de valeur sur actifs			0,4		0,4	0,7		19,1

Résultat de cessions			-0,1		-0,1	4,5		36,9
Résultat des activités opérationnelles	2,6		1,4		4,0	-7,5		156,2
Dont part du résultat dans les activités abandonnées			4,1		4,1	3,4		8,4
Bilan :								
Actifs sectoriels	15,0		180,4		195,3	38,6		2 933,9
Passifs sectoriels	18,1		182,4		200,5	51,6		941,3
Participations dans les entreprises associées								
Flux de trésorerie								
Montant des dotations nettes de l'exercice	0,2		2,8		3,0	0,3		99,1
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	1,6		0,4		2,0	0,9		150,3
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement								-81,3

Rapprochement des indicateurs avec les états financiers :

(En millions d'euros)	31/12/2006	31/12/2005
Actifs sectoriels :		
Ecarts d'acquisition	131,9	118,1
Immobilisations incorporelles	7,5	4,7
Immobilisations corporelles	112,7	109,7
Immeubles de placement	1 939,1	1 750,8
Stocks et en-cours	250,1	173,3
Créances clients et comptes rattachés	322,2	145,5
Montants dus par les clients (Contrats de construction et de VEFA)	195,6	140,2
Créances diverses	638,8	491,6
Total actifs sectoriels	3 597,9	2 933,9
Autres actifs non sectoriels	896,4	518,1
Total actif	4 494,3	3 452,0
Passifs sectoriels :		
Provisions (courant et non courant)	99,7	108,1
Montants dus aux clients (Contrats de construction et de VEFA)	17,8	47,8
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	367,6	282,0
Dettes diverses	662,2	503,4
Total passifs sectoriels	1 147,3	941,3
Autres passifs non sectoriels	3 347,0	2 510,7
Total passif	4 494,3	3 452,0

Ce poste comprend essentiellement les dettes financières et les capitaux propres de ICADE

Information par zone géographique:

(En millions d'euros)	France		Europe	
	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2006	31/12/2005
Actifs sectoriels	3 223,0	2 918,7	332,4	15,2
Passifs sectoriels	1 075,3	928,8	29,4	12,5
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	214,4	150,2	1,4	0,2

34. – Evénements postérieurs a la clôture.

Aucun évènement significatif n'est à mentionner.

35. – Participations dans les coentreprises.

(En millions d'euros)	31/12/2006				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	510,0	29,2	59,0	286,9	193,4
Sociétés de promotion immobilière	130,5	217,1	17,7	312,6	17,3
Autres sociétés	22,9	20,8	15,7	20,8	7,1

(En millions d'euros)	31/12/2005				
	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	394,7	11,0	55,3	294,6	55,8
Sociétés de promotion immobilière	1,4	130,3	4,0	126,2	1,5
Autres sociétés	3,9	18,4	5,0	15,0	2,3

(En millions d'euros)	31/12/2006		31/12/2005	
	Produits	Charges	Produits	Charges
Sociétés foncières	44,4	-35,5	40,8	-31,3
Sociétés de promotion immobilière	203,8	-185,9	124,1	-109,8
Autres sociétés	25,8	-23,6	20,5	-19,3

Engagements dans le capital des coentreprises :

(En millions d'euros)	31/12/2006			31/12/2005		
	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	33,33%	56,6	18,9	33,33%	56,6	18,9
Sociétés de promotion immobilière	30,31%	7,6	2,3	48,58%	0,1	-0,0
Autres sociétés	23,20%	3,1	0,7	49,70%	0,1	0,1

Passifs éventuels des coentreprises :

(En millions d'euros)	31/12/2006			31/12/2005		
	Passifs éventuels encourus par ICADE au titre de sa participation dans les co-entreprises	Quote-part de responsabilité d'ICADE sur les passifs éventuels des co-entreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'ICADE sur les passifs des autres Co-entrepreneurs	Passifs éventuels encourus par ICADE au titre de sa participation dans les co-entreprises	Quote-part de responsabilité d'ICADE sur les passifs éventuels des co-entreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'ICADE sur les passifs des autres Co-entrepreneurs
Sociétés foncières			230,6			233,3
Sociétés de promotion immobilière			193,6			66,5
Autres sociétés			22,2			10,1

36. – Titres mis en équivalence.

(En millions d'euros)	31/12/2006		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31-12-2005			
Part dans le résultat de l'exercice	-0,3		-0,3
Dividendes versés			
Effet des variations de périmètre			
Autres mouvements			
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31-12-2006	-0,3		-0,3

37. – Périmètre de consolidation.

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Code postal	Localité	2006			2005
					% détention directe	% intérêt	Méthode de consolidation	% intérêt
Icade	SA	542 040 092	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Foncier Développement	SNC	488 710 922	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	
Paris Nord Est	SAS	477 944 292	92100	Boulogne-Billancourt	30,00	30,00	IP	
Logement :								
Icade Patrimoine :								
Icade Patrimoine	SA	450 339 135	92100	Boulogne-Billancourt	99,57	99,57	IG	98,03
Foncière Commerce Ile-de-France SAS	SAS	440 544 112	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	99,57	IG	98,03
Société Anonyme pour la Construction de Logements Economiques (Sacle)	SAS	622 020 840	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
SCI Locatives :								
Bas Longchamps	SCI	383 890 936	94270	Le Kremlin Bicêtre	99,90	99,90	IG	99,90
Cote d'Azur	SCI	394 043 194	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	100,00
d'Auvergne	SCI	308 427 780	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	100,00
de Normandie	SCI	784 298 945	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Du Centre	SCI	320 444 235	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	100,00
Du Rhône	SCI	330 297 169	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Elysée Chatin	SCI	394 010 821	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	55,13
Epinay-sur-Seine	SCI	784 299 141	94270	Le Kremlin Bicêtre	96,94	96,52	IG	95,03
Grange Rouge	SCI	784 297 947	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	99,60
Granges (les)	SCI	318 606 431	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	51,11

Hameau de la Pradelle	SCI	331 128 306	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	71,05
Lille Thumesnil	SCI	323 782 854	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	90,05
Nocaze	SCI	784 298 036	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Noroise (la)	SCI	329 243 471	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Pays de Loire	SCI	786 148 452	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Rillieux Crepieux	SCI	309 516 417	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Rosiers	SCI	784 298 424	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	99,79
Sablons	SCI	784 297 863	94270	Le Kremlin Bicêtre			S	99,87
Saint Etienne du Rouvray	SCI	784 298 879	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Sarcelles	SCI	784 299 208	94270	Le Kremlin Bicêtre	95,31	94,90	IG	93,47
Scic Résidences	SCI	394 581 284	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Scopiam	SCI	320 609 688	6200	Nice			S	48,99
Seloge	SCI	784 299 307	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Venissieux grandes terres des vignes	SCI	353 107 485	94270	Le Kremlin Bicêtre	100,00	100,00	IG	100,00
Groupe Icade Capri :								
Répartition par mode de consolidation								
Icade Capri (262 Stés)		784 606 576	92100	Boulogne-Billancourt			IG	
Icade Capri (44 Stes)		784 606 576	92100	Boulogne-Billancourt			IP	
Icade Capri (6 Stes)		784 606 576	92100	Boulogne-Billancourt			MEE	

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Code postal	Localité	2006			2005
					% détent° directe	% intérêt	Méthode de consolid°	% intérêt
Icade administration de biens :								
Cabinet Villa	SAS	622 008 241	75008	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Euro campus	SARL	419 719 695	92800	Puteaux	60,00	60,00	IG	60,00
GFF Institutionnels	SAS	323 420 471	92800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Icade eurostudiomes	SASU	350 599 676	92800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Icade ADB (ex GFF)	SASU	388 965 972	92800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Montparnasse services	SARL	408 789 865	92800	Puteaux	100,00	100,00	IG	99,80
Services – Espagne :								
Fincas anzizu	SARL	B59 312 611	8010	Barcelone	90,00	90,00	IG	90,00
Resa	SA	24281 Folio 95	8036	Barcelone	67,00	67,00	IG	67,00
Tertiaire :								
Icade EMGP :								
68 Victor Hugo	SCI	432 314 847	93200	Saint-Denis	100,00	82,67	IG	82,67

Bassin Nord	SCI	422 733 402	93214	Saint-Denis La Plaine	50,00	41,33	IP	41,33
Bati Gautier	SCI	343 383 881	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
CFI	SAS	542 087 119	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,66
Icade EMGP	SA	582 074 944	93300	Aubervilliers	82,67	82,67	IG	82,67
Parc du Millénaire	SNC	414 797 324	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
Parc du Millénaire	SCI	433 734 704	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
PDM 1	SCI	440 421 865	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
PDM 2	SCI	440 422 145	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
PDM 3	SCI	440 423 069	93214	Saint-Denis La Plaine	100,00	82,67	IG	82,67
Serael	SA	722 004 363	75013	Paris	99,45	82,21	IG	82,21
Séverine	SCI	477 984 504	93214	Saint-Denis La Plaine	60,00	49,60	IG	49,60
Icade Foncière des Pimonts :								
1 Terrasse Bellini	SCI	430 191 460	75008	Paris	33,33	31,58	IP	31,64
114 av des Champs Elysées	SCI	353 518 905	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
2, rue du 4 septembre	SCI	429 422 165	75008	Paris			S	94,94
31-33, rue de Mogador	SCI	415 255 488	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
3-5, avenue Friedland	SCI	389 169 616	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
69, bd Haussmann	SCI	397 520 271	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
Camille Desmoulins	SCI	424 526 390	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
Icade Foncière des Pimonts	SA	45 650 215	75008	Paris	94,75	94,75	IG	94,94
Messine Participations	SCI	404 314 932	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
Morizet	SCI	434 038 188	75008	Paris	100,00	94,75	IG	94,94
Pont Neuf	SCI	326 852 449	75008	Paris			S	94,94
Rives du Quinzième	SCI	453 045 163	75008	Paris			S	94,94
Tour Descartes	SAS	411 405 707	75008	Paris	33,33	31,58	IP	31,64
Villejuif	SCI	490 755 469	75008	Paris	100,00	94,75	IG	
Icade Tertial :								
22/24, rue de Lagny	SCI	444 170 575	75008	Paris	51,00	51,00	IP	51,00
Aménagement Croix de Berny	SARL	449 159 656	92100	Boulogne-Billancourt	62,70	62,70	IG	62,70
Antony Parc II	SCI	450 202 874	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Espace Marceau	SCI	434 111 282	75008	Paris	51,00	51,00	IP	51,00
Icade Tertial	SAS	423 457 589	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Les portes d'Arcueil A	SNC	453 191 538	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Les portes d'Arcueil B	SNC	453 470 593	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Les portes d'Arcueil C	SNC	453 470 601	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Montrouge Capitaux Sud	SCI	489 904 284	78140	Velizy Villacoublay	50,00	50,00	IP	

Neruda Fontanots	SCI	437 616 873	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Nice 400 Promenade des Anglais	SCI	441 592 672	92100	Boulogne-Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Odysseum 2	SCI	423 607 746	34695	Montpellier Cedex	77,00	77,00	IG	77,00
Paris Berthelot	SCI	443 428 156	75008	Paris	25,00	25,00	IP	25,00
Pb 31 Promotion	SNC	432 015 329	92100	Boulogne Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Portes de Clichy	SCI	482 494 515	92100	Boulogne-Billancourt	50,00	50,00	IP	
Toulouse Canceropole	SAS	478 807 845	75008	Paris	50,00	50,00	IP	
Villejuif Guipons	SCI	483 408 225	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Codepostal	Localité	2006			2005
					% détent° directe	%intérêt	Méthodede consolid°	%intérêt
Foncières – Allemagne :								
Icade Reit	BV		1079	Lh Amsterdam	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Germany GmbH	GMBH	HRB 103251 B	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Ahrensdorf GmbH	GMBH	HRB 97395	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Arnulfstrasse Mk 8 GmbH	GMBH	HRB 97379	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Arnulfstrasse Mk 9 GmbH	GMBH	HRB 97380	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Dachauer Strasse GmbH	GMBH	HRB 97393	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Frankenallee GmbH	GMBH	HRB 97386	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Friesenstrasse Haus 3 GmbH	GMBH	HRB 97387	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Friesenstrasse Haus 4 GmbH	GMBH	HRB 97388	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Goldsteinstrasse GmbH	GMBH	HRB 97381	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim HohenzollerndAmm GmbH	GMBH	HRB 97391	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Industriestrasse (Pro 1) GmbH	GMBH	HRB 97382	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Industriestrasse (Pro 2) Gmbh	GMBH	HRB 97383	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Industriestrasse (Pro 3) GmbH	GMBH	HRB 97384	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Industriestrasse (Pro 4) GmbH	GMBH	HRB 97385	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Kochstrasse GmbH	GMBH	HRB 97389	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Mercedesstrasse GmbH	GMBH	HRB 97396	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Rhinstrasse Gmbh	GMBH	HRB 97392	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Salzuferstrasse GmbH	GMBH	HRB 97394	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Icade Reim Turlenstrasse GmbH	GMBH	HRB 97390	20095	Hambourg	100,00	100,00	IG	
Kabalo Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft Mbh	GMBH	HRB 18062 P	12529	Schonefeld	94,90	94,90	IG	
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft et Co KG		HRA 3791 P	12529	Schonefeld	100,00	99,74	IG	
Icade Arcoba :								
Icade Arcoba	SAS	393 656 822	94120	Fontenay Sous Bois	100,00	100,00	IG	100,00

Getci	SAS	330 357 419	69003	Lyon	100,00	100,00	IG	
Icade Conseil								
Icade Conseil	SAS	429 356 751	75009	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Expertise	SAS	429 439 359	75009	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Pfm								
Icade Eurogem	SAS	402 822 019	93538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	100,00
Facimalp	SAS	442 602 363	69800	Saint Priest	85,00	85,00	IG	64,88
Icade Gestec RS (Ex Gestec RS ConsultantS)	SAS	437 985 807	93300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
I Labor	SNC	407 939 180	93300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
I Porta SAS	SAS	453 846 271	93300	Aubervilliers	99,75	99,75	IG	100,00
Icade Gestion Tertiaire	SASU	484 882 642	92800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Suretis	SAS	439 291 170	93300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
Imop	SAS	402 068 282	33000	Bordeaux Lac	100,00	100,00	IG	79,00
Isis Facilities	SAS	451 810 493	33300	Bordeaux Lac	55,00	55,00	IG	55,00
Kleber FM	SAS	442 386 199	93538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	75,00
Manutra	SAS	54 804 067	93538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	
Manutra Securite	SARL	380 665 596	93538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	
Normandial Services	SAS	442 895 074	14460	Colombelles			S	60,00
Protertia FM	SAS	433 466 323	75008	Paris	49,00	49,00	IP	49,00
Sthal	SNC	308 218 924	77000	Melun	50,00	50,00	IP	50,00

Dénomination Sociale	Forme Juridique	Siren	Codepostal	Localité	2006		2005	
					% détent° directe	% intérêt	Méthodede consolid°	% intérêt
Services – Espagne :								
Imsi Eurogem Iberica	SA		8036	Barcelone	100,00	100,00	IG	100,00
Inmobiliaria de La CDC Espana	SA	20677 45B 10975	8037	Barcelone	100,00	100,00	IG	100,00
Services – Italie :								
Icade Italia (Ex Immogest)	SPA	1 702 358	20139	Milan	100,00	100,00	IG	100,00
Newreal	SRL	1 084 518		Rome	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Italia Agency					100,00	100,00	IG	
Services – Belgique :								
Icade Benelux (Ex Euris FM)	SPRL		1080	Bruxelles	100,00	100,00	IG	100,00
PPS :								
Icade G3A :								
Icade G3A	SASU	339 216 046	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Centre Est	SNC	440 233 682	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
France Ouest Promotion	SNC	443 022 199	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00

Icade Docks de Paris	SNC	484 211 693	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	
Icadleo	SNC	479 515 783	92100	Boulogne-Billancourt	66,67	66,67	IG	66,67
Les Bureaux de l'Ile de Nantes	SNC	449 710 946	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Les Tovets	SCI	482 019 965	92100	Boulogne-Billancourt			IG	99,90
Nord Promotion	SNC	428 767 891	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Sorif Icade les Portes d'Espagne	SNC	481 260 107	92100	Boulogne-Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Icade Foncière Publique :								
Icade Foncière Publique	SAS	488 019 233	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	
Centre des Archives Diplomatiques	SCI	492 030 630	92100	Boulogne-Billancourt	22,00	22,00	IP	
Police de Meaux	SCI	490 624 590	92100	Boulogne-Billancourt	99,80	99,80	IG	
SCI de la Vision	SCI	482 700 242	92100	Boulogne-Billancourt	22,00	22,00	IP	
Les Tovets	SCI	482 019 965	92100	Boulogne-Billancourt	100,00	100,00	IG	
Icade Setrhi :								
Icade Setrhi - Setae	SAS	304 263 155	69760	Limonest	100,00	100,00	IG	100,00
IG = Intégration Globale								
IP = Intégration Proportionnelle								
MEE = Mise En Equivalence								
S = Sortantes								

38. – Liste des normes et interprétations non appliquées.

Normes et interprétations	Date d'adoption par l'Union Européenne	Date d'adoption obligatoire
Amendements d'IAS 1 Présentation des états financiers : Capital Informations à fournir	11 janvier 2006	1er janvier 2007
IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir	11 janvier 2006	1er janvier 2007

L'ensemble de ces normes, amendements de normes et interprétations adoptés dans l'Union Européenne et d'application obligatoire postérieurement au 31 décembre 2006 n'a pas été appliqué par ICADE pour établir les comptes consolidés annuels.

C.— Projet d'affectation du résultat de l'exercice.

Bénéfice de l'exercice	86 274 936,58 €
Affectation au compte "Réserve légale"	-4 313 746,83 €
Soit un bénéfice distribuable de :	81 961 189,75 €
Prélèvement sur les Autres Réserves	37 284 395,15 €
Prélèvement sur les Primes d'émission et d'apport	7 140 790,05 €
Distribution	126 386 374,95 €

0702669