PUBLICATIONS PÉRIODIQUES

SOCIÉTÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES (COMPTES INTERMÉDIAIRES)

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 semestriels consolidés au 30 juin 2007.

I. — Compte de résultat consolidé.

(En millions d'euros.)

	Notes	30/06/2007 (*)	31/12/2006	30/06/2006(*)
Chiffre d'affaires	3.1	642,3	1 327,2	650,0
Autres produits liés à l'activité		6,3	10,5	3,5
Produits financiers liés à l'activité		3,7	5,5	2,8
Produits des activités opérationnelles		652,3	1 343,2	656,3
Achats consommés		-263,2	-552,5	-279,3
Services extérieurs		-119,1	-246,2	-109,0
Impôts, taxes et versements assimilés		-22,6	-50,4	-22,9
Charges de personnel, intéressement et participation		-116,5	-220,8	-119,9
Autres charges liées à l'activité		-5,7	-11,0	-5,0
Charges des activités opérationnelles		-527,1	-1 080,9	-536,1
Excèdent brut opérationnel		125,2	262,3	120,2
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement		-42,4	-81,4	-37,7
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		0,9	13,6	10,6
Résultats sur cessions	4	96,3	125,0	9,5
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles		-0,5		0,3
Résultat opérationnel		179,5	319,5	102,9
Coût de l'endettement brut		-25,0	-33,9	-16,5
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		4,9	7,4	2,7
Coût de l'endettement net		-20,1	-26,5	-13,8
Autres produits et charges financiers		6,7	9,7	8,0
Résultat financier	5	-13,4	-16,8	-5,8
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		-0,5	-0,3	
Impôts sur les résultats	6	-59,5	-76,9	-39,0
Résultats des activités abandonnées				
Résultat net		106,1	225,5	58,1
Résultat net : part des minoritaires		4,6	14,2	3,0
Résultat net : part du groupe		101,5	211,3	55,1

Résultat net, part du groupe par action (en euros)	21	1,08	2,47	0,71
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action				
Nombre d'actions retenu pour le calcul		93 604 137	85 601 854	77 582 157
Résultat net, part du groupe par action après dilution (en euros)	21	1,08	2,47	0,71
Dont résultat net part du groupe des activités abandonnées par action				
Nombre d'actions retenu pour le calcul		93 912 843	85 605 698	77 582 157

II. — Bilan consolidé.

(En millions d'euros.)

Actif	Notes	30/06/2007	31/12/2006
Ecarts d'acquisition, nets	7	132,3	131,9
Immobilisations incorporelles, nettes	8	8,8	7,5
Immobilisations corporelles, nettes	9	248,3	112,7
Immeubles de placement, nets	9	2 106,2	1 939,1
Titres disponibles à la vente non courants	10	46,7	88,7
Titres mis en équivalence		-0,3	-0,3
Autres actifs financiers non courants	11	82,2	32,3
Actifs d'impôts différés	6	32,0	31,0
Total actifs non courants		2 656,2	2 342,9
Stocks et en-cours	12	291,1	250,1
Créances clients		333,0	322,2
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	13	76,3	195,6
Créances d'impôts		2,5	5,0
Créances diverses		606,3	638,8
Titres disponibles à la vente courants		0,7	0,1
Autres actifs financiers courants		50,6	48,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie		529,6	670,2
Total actifs courants		1 890,1	2 130,9
Actifs destinés à être cédés	14	8,1	20,5
Total de l'actif		4 554,4	4 494,3

Passif	Notes	30/06/2007	31/12/2006
Capital	15	711,5	711,5
Primes		509,6	519,2
Actions propres		-2,9	-0,7
Réserves de réévaluation	15	11,3	-1,2
Autres réserves		115,5	151,6
Résultat net part du groupe		101,5	211,3
Capitaux propres - part du groupe		1 446,5	1 591,7
Intérêts minoritaires	16	116,7	194,5
Capitaux propres		1 563,2	1 786,2
Provisions non courantes	17	52,7	50,9
Dettes financières non courantes	18	919,4	974,4

Dettes d'impôts			
Passifs d'impôts différés	6	50,7	58,5
Dettes diverses non courantes		43,8	42,2
Autres passifs financiers non courants		0,7	2,3
Total passifs non courants		1 067,3	1 128,3
Provisions courantes	17	45,7	48,8
Dettes financières courantes	18	787,8	457,4
Dettes d'impôts		58,3	25,9
Dettes fournisseurs		378,7	367,6
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	13	75,3	17,8
Dettes diverses courantes		574,7	662,2
Autres passifs financiers courants		3,4	0,1
Total passifs courants		1 923,9	1 579,8
Total du passif		4 554,4	4 494,3

III. — Tableau des flux de trésorerie consolidés.

(En millions d'euros.)

	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
I. Opérations liées à l'activité :			
Résultat net global	106,1	225,5	58,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	39,1	53,3	22,6
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	-0,7		-3,4
Autres produits et charges calculés	15,2	2,1	-0,7
Plus et moins values de cession d'actifs	-106,5	-137,7	-9,9
Plus et moins values de dilution	8,5	2,4	0,6
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	0,5		
Dividendes reçus	-1,2	-4,1	-1,5
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	61,0	141,5	65,8
Coût de la dette financière nette	27,6	27,1	13,8
Charge d'impôt	65,1	85,5	38,9
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	153,7	254,1	118,5
Intérêts payés	-26,4	-25,3	-13,1
Impôt payé	-44,7	-45,6	-25,5
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	80,2	-63,2	-0,7
Flux net de trésorerie généré par l'activité	162,8	120,0	79,2
II. Opérations d'investissement :			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement :			
Acquisitions	-240,2	-171,4	-54,4
Cessions	119,5	53,2	22,8
Subventions d'investissement reçues		0,1	0,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	0,2	1,3	
Variation des créances financières clients	-9,0	-187,4	
Investissements opérationnels	-129,5	-304,2	-31,5

Titres disponibles à la vente :			
Acquisitions	-6,7	-38,8	-36,6
Cessions	41,9	30,3	1,7
Titres consolidés :			
Acquisitions	-340,2	-507,4	-16,4
Cessions	22,3	121,2	1,6
Incidence des variations de périmètre	1,7	-1,8	-9,7
Dividendes reçus	1,2	4,1	1,5
Investissements financiers	-279,8	-392,4	-57,9
Flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	-409,3	-696,6	-89,4
III. Opérations de financement :			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires d'Icade		707,0	707,4
Versées par les minoritaires des filiales consolidées		-0,8	
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	-126,4	-185,3	-185,3
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-11,9	-10,2	-1,7
Rachat de titres en auto-contrôles	-2,2		
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	-140,5	510,7	520,4
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	10,6	406,4	4,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-32,8	-144,1	-87,2
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	24,7	7,1	-357,6
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	2,5	269,4	-440,2
Flux net de trésorerie lie aux opérations de financement	-138,0	780,1	80,2
Variation nette de la trésorerie (I+II+III)	-384,5	203,5	70,0
Trésorerie nette à l'ouverture	380,1	176,7	176,7
Requalification	-61,9		
Trésorerie nette à la clôture	-66,2	380,1	246,7
Opérations sans incidence sur les variations de la trésorerie :			
Investissements en crédit-bail		0,5	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	529,6	670,2	429,5
Découverts bancaires	-595,8	-290,1	-182,8
Trésorerie nette	-66,2	380,1	246,7

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 1er janvier 2007	711,5	0,8	-2,0	881,4	1 591,7	194,5	1 786,2
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							

Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres		10,5			10,5	1,0	11,5
Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2007							
Juste valeur des titres disponibles à la vente							
Variation de juste valeur							
Transfert en résultat de la période			2,1		2,1		2,1
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)		10,5	2,1		12,6	1,0	13,6
Résultat net (2)				101,5	101,5	4,6	106,1
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)		10,5	2,1	101,5	114,1	5,7	119,8
Dividendes au titre de 2007				-126,4	-126,4	-6,3	-132,7
Variation de pourcentage d'intérêt				-0,1	-0,1	31,1	31,0
Augmentation de capital							
ORA				-131,9	-131,9	-108,8	-240,7
Autres				-0,9	-0,9	0,5	-0,4
Au 30 juin 2007	711,5	11,3	0,1	723,6	1 446,5	116,7	1 563,2

Tableau de variation des capitaux propres consolidés	**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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés	**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 2006	510,1	-9,4	0,6	446,7	948,0	213,1	1 161,1

Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres		4,9			4,9	1,0	5,9
Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture au 1er janvier 2005		0,3			0,3		0,3
Juste valeur des titres disponibles à la vente			-7,8		-7,8		-7,8
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (1)		5,2	-7,8		-2,6	1,0	-1,6
Résultat net (2)				55,1	55,1	3,0	58,1
Total des charges et produits comptabilisés (1) + (2)		5,2	-7,8	55,1	52,5	4,0	56,5
Dividendes au titre de 2005				-185,3	-185,3	-4,0	-189,3
Variation de pourcentage d'intérêt						-6,7	-6,7
Augmentation de capital	201,4			514,4	715,8		715,8
Autres				3,4	3,4	-0,5	2,9
Au 30 juin 2006	711,5	-4,2	-7,2	834,3	1 534,4	205,9	1 740,3

V. — Annexe aux états financiers consolidés.

1. – Principes comptables.

1.1. Textes appliqués. — Les comptes semestriels consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 30 juin 2007 conformément aux normes comptables internationales (IFRS), y compris IAS 34, telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2006 qui 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 en 2006 mais n'ont eu 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 » n'ont pas trouvé à s'appliquer au 1er janvier 2006 et au premier semestre 2007. IFRIC 4 « Déterminer si un accord contient un contrat de location », d'application obligatoire au 1er janvier 2006, n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés de l'exercice 2006 et sur le premier semestre 2007.
IFRIC 7 « Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 Information financière dans les économies hyper-inflationnistes », IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 » et IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » ont été appliquées en 2006 par anticipation mais n'ont pas eu d'incidence.
IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur », d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2007 n'a pas eu d'incidence sur les états financiers du 1er semestre 2007.
IFRIC 11 « Actions propres et transactions intra-groupe », d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2008, a été appliquée par anticipation sur l'exercice 2006 dans les comptes consolidés des filiales Icade EMGP et Icade Foncière des Pimonts.
S'agissant de comptes semestriels consolidés résumés, les informations requises par la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et l'amendement IAS 1 « Présentation des états financiers », à appliquer au plus tard au 1er janvier 2007, seront présentées dans les comptes consolidés annuels au 31 décembre 2007.

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 semestriel, ainsi que les produits et charges du semestre.
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, 17 et 22.
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 a 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, au pourcentage d'intérêt ;
— 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 28 « 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 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 biens.
— 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 co-propriété,….) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produit lors de la réalisation de la prestation.
Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.
La détermination du chiffre d'affaires lors des arrêtés intermédiaires ne nécessite aucune prise d'hypothèses particulières sur une base annuelle.

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 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), sur les marchés logement, tertiaire (bureaux et entrepôts) et 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 coûtumières 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 à un niveau de direction approprié ou à défaut de l'assemblée générale, sont classés en actifs non courants destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :
— l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
— l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs. — La norme IAS 36 impose de tester les 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 moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celles de la clôture).
Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. Contrats de location. — Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.
Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.
Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur :
— Location-financement : Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.
— Location simple : Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur :
— Location-financement : Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « 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 (marché logement) 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 afférentes.
L'ensemble de ces engagements sont recalculés au réel lors de l'arrêté semestriel.
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 la période 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 au semestre.
— 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'attribution. Pour les plans soumis à des conditions d'attribution, 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'immobilisation corporelle 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 20 « 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 :
— Estimation de la charge d'impôt semestrielle : Le taux d'imposition retenu par le Groupe Icade au titre du premier semestre correspond au taux d'imposition effectif au 30 juin pour les opérations récurrentes, étant précisé que les activités soumises au régime SIIC ne supportent pas l'impôt.
— Impôt exigible : Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts et SIICINVEST, 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 est 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 est 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, ou
– 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 des entités fiscales concernées. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

2. – Variations de périmètre.

2.1. Acquisition de participations majoritaires en 2006 et au premier semestre 2007 :
— 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 M€. L'écart d'acquisition dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 2,7 M€.
— Acquisition de SIICInvest au premier semestre 2007 : Poursuivant sa politique de développement dans le secteur des foncières, Icade a pris le contrôle de SIICInvest, société foncière cotée sur le compartiment C d'Eurolist ayant opté pour le régime SIIC en 2006.
Conformément à un accord conclu le 16 novembre 2006 entre CFF et ICADE, Locindus, filiale du CFF, a cédé à ICADE, le 23 avril 2007, un « bloc de contrôle » représentant 15 130 092 actions, soit 51% du capital et des droits de vote de SIICInvest pour un prix d'acquisition de 42,1 M€ (2,78 euros par action).
Une garantie de cours sur le solde des titres SIICInvest a été initiée par Icade du 22 mai au 4 juin 2007 inclus, aux mêmes conditions de prix, soit 2,78 euros par action.
A l'issue de la garantie de cours, Icade a acquis 10 551 610 titres complémentaires pour un prix d'acquisition de 29,3 M€ et détient donc 86,57% du capital et des droits de vote de SIICInvest.
Au 30 juin 2007, après acquisition d'un bloc complémentaire de 409 764 actions SIIC Invest, Icade détient 26 091 466 actions SIIC Invest représentant 87,95% du capital et des droits de vote.
La société a été consolidée par intégration globale à compter du 30 avril 2007.
La juste valeur des actifs et passifs identifiables de SIICInvest à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes sont présentées ci-après :

(En millions d'euros)	Juste valeur	Valeur comptable

Actifs immobilisés corporels	111,9	103,2
Autres actifs	12,2	12,2
Trésorerie	2,3	2,3
Passifs	42,8	42,8

Le flux net de trésorerie lié à l'acquisition s'élève à 70,8 M€.
Le coût d'acquisition s'élève à 73,2 M€ financé par voie d'emprunt bancaire, dont 0,7 M€ de frais directs à l'acquisition.
La contribution de SIICInvest au résultat net du semestre, depuis sa date d'acquisition correspond à un bénéfice de 0,1 M€.
Dans l'hypothèse, où l'acquisition de SIICInvest aurait été réalisée au 1er janvier 2007, le résultat aurait été intégré dans les comptes consolidés d'Icade pour les montants suivants :

(En millions d'euros)	1 er semestre 2007
Chiffre d'affaires	3,9
Résultat opérationnel avant cessions	2,1
Résultat opérationnel	2,1
Résultat financier	0,5
Résultat net	1,4
Dont part des minoritaires	
Dont part du groupe Icade	1,4

L'écart d'acquisition négatif à hauteur de 0,4 M€ a été comptabilisé immédiatement en résultat.

2.2. Acquisitions de participations minoritaires 2006 et 2007. — 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 14,4 M€ au premier semestre 2006.

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 M€. Le prix payé est de 14,4 M€.

Premier semestre 2007. — Aucune acquisition de participation minoritaire n'a été effectuée au cours du premier semestre 2007.

2.3. Cession de titres et ORA 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.
Après cette opération, Icade détient 89,93% des titres Icade Foncière des Pimonts, avant conversion des ORA et 68,70% après conversion.
Cette opération a eu pour conséquence une sortie d'écart d'acquisition de 1 million d'euros.

3. – Eléments de l'excèdent brut opérationnel.

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

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Revenus locatifs y compris loyers financiers	175,1	322,6	152,7
Contrats de construction et de VEFA	343,1	747,3	295,8
Prestations de services	123,8	253,9	199,7
Ventes de marchandises	0,3	3,4	1,8
Total chiffre d'affaires	642,3	1 327,2	650,0

3.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur) :
3.2.1. 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 renouvelable par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum
(*) A partir du 1er janvier 2007 s'applique le nouvel indice de référence des loyers fourni par l'INSEE.			

Locations simples (cote Bailleur) :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Locations simples			
Revenus locatifs de location simple	169,0	322,6	152,7
Dont loyers conditionnels		12,9	0,1
Charges locatives non refacturées	-3,1	-1,9	
Entretien réparation et maintenance	-12,2	-38,8	-16,7
Loyers nets	153,7	281,9	136

4. – Résultat sur cessions.

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Résultat sur cessions des immeubles de placement	5,5	26,6	7,0
Dont ventes d'immeubles en bloc		10,3	
Dont ventes de logements à l'unité	5,5	16,3	7,0
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels		-1,4	-0,3
Résultat sur cessions de titres consolidés	-4,6	97,5	0,5
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	91,9	2,3	2,3
Dont ventes d'immeubles en bloc	91,9	2,3	2,3
Résultat sur autres cessions	3,5		
Total résultats sur cessions	96,3	125,0	9,5

5. – Résultat financier.

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Charges d'intérêts sur emprunts	-25,0	-33,9	-16,5
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux		-3,8	
Coût de l'endettement brut	-25,0	-37,7	-16,5
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,8	-0,4	1,0
Résultat de cession d'équivalents de trésorerie	4,1	7,8	1,7
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4,9	7,4	2,7
Coût de l'endettement net	-20,1	-30,3	-13,8
Revenus des titres disponibles à la vente	0,3		
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	-1,5	8,5	
Recyclage de la variation de Juste Valeur des titres disponibles à la vente cédés	1,3		
Produits d'intérêts sur titres disponibles à la vente			
Résultat sur actifs financiers évalués en juste valeur par résultat	0,1	-0,1	0,9
Variation de juste valeur par résultat des autres actifs financiers	0,5		
Total produits nets de participation	1,4		

Variation de juste valeur des instruments dérivés de transaction		2,4	1,8
Revenus des prêts et créances	0,8		
Dotations et reprises sur provisions des prêts et créances	0,6		
Autres produits financiers	3,4	17,3	12,3
Autres charges financières	-0,2	-14,6	-7,0
Autres produits et charges financiers	6,7	13,5	8,0
Résultat financier	-13,4	-16,8	-5,8

6. – Impôts.

Analyse de la charge :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Impôts courants	-72,4	-52,4	-36,4
Impôts différés	12,9	-24,5	-2,6
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	-59,5	-76,9	-39,0
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	-3,3	-0,8	0,4

Origine des impôts différés :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires	30,9	30,3
Provisions pour engagements liés au personnel	8,1	8,0
Provisions de passifs non déductibles	6,8	7,6
Provisions d'actifs non déductibles	3,5	6,8
Autres	12,5	7,9
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	1,1	0,7
Total impôts différés actifs	32,0	31,0
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires	-50,7	-58,5
Crédit bail	-9,7	-9,1
Réévaluation d'actif (*)	-17,7	-17,6
Obligation légale de distribution des filiales relevant du régime SIIC	-12,0	-21,4
Autres	-11,3	-10,4
Total impôts différés passifs	-50,7	-58,5
Position nette	-18,7	-27,5

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

Au 30 juin 2007 les déficits reportables non activés par le Groupe s'élèvent à 19 M€ 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 décembre 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 doit être effectuée avant le 31 décembre 2007 ; cette date a été reportée au 31 décembre 2008 par la loi de finances 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 30 juin 2007, 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)	30/06/2007			31/12/2006
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Ecarts d'acquisition	136,2	-3,9	132,3	131,9
Total écarts d'acquisition	136,2	-3,9	132,3	131,9

Détail :

(En millions d'euros)	30/06/2007			31/12/2006
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Marche Logement	93,8	-0,8	93,0	92,2
Marche Tertiaire	41,1	-3,1	38,0	38,4
Marche Public Sante	1,3		1,3	1,3
Autres				0
Ecarts d'acquisition	136,2	-3,9	132,3	131,9

Variations :

(En millions d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Solde au 31 décembre 2006	135,0	-3,1	131,9
Charges liées aux pertes de valeur		-0,8	-0,8
Effets des variations de périmètre	1,2		1,2
Solde au 30 juin 2007	136,2	-3,9	132,3

(En millions d'euros)	Valeur brute
Solde au 31 décembre 2006	135,0
Acquisitions Icade Ellul PO	1,6
Total acquisitions - marché logement	1,6
Cession sur ORA Foncière des Pimonts	-1,0
Acquisitions SAS Odysseum PD France	0,5
Acquisitions KABALO Verwaltungsgesellschaft GmbH et Co KG	0,1
Total acquisitions - marché tertiaire	-0,4
Solde au 30 juin 2007	136,2

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%.
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 au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007 a été réalisé sur une unité génératrice de trésorerie » du marché tertiaire. Aucun ajustement n'a été jugé nécessaire.

8. – Immobilisations incorporelles.

Tableau des variations :

(En millions d'euros)	Contrats et relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2006	1,5	19,3	20,8
Augmentations		3,5	3,5
Production immobilisée			

Diminutions			
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements	-1,4	-0,8	-2,2
Valeur brute au 30 juin 2007	0,1	22	22,1
Amortissements au 31 décembre 2006	-1,5	-11,1	-12,6
Augmentations		-1,4	-1,4
Production immobilisée			
Diminutions			
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements	1,5		1,5
Amortissements au 30 juin 2007		-12,5	-12,5
Perte de valeur au 31 décembre 2006		-0,7	-0,7
Augmentations			
Production immobilisée			
Diminutions			
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements			
Perte de valeur au 30 juin 2007		-0,7	-0,7
Valeur nette au 31 décembre 2006		7,5	7,5
Augmentations		1,9	1,9
Production immobilisée			
Diminutions			
Effets des variations de périmètre (*)			
Autres mouvements		-0,6	-0,6
Valeur nette au 30 juin 2007		8,8	8,8

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

(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
Valeur brute au 31 décembre 2006	1,5	19,3	20,8
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
Amortissements au 31 décembre 2006	-1,5	-11,1	-12,6
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			
Perte de valeur au 31 décembre 2006		-0,7	-0,7
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
Valeur nette au 31 décembre 2006		7,5	7,5

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

9. – Immobilisations corporelles et immeubles de placement.

9.1. Tableau des variations :

— Immobilisations corporelles et Immeubles de placement :

(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 2006	2,5	4,9	40,2	87,0	2,7	2 819,9	2 957,2	76,1
Acquisition (*)		1,0	2,3	47,9	50,2	143,7	245,1	
Production immobilisée								
Diminutions			-1,6	-3,0	-4,2	-3,3	-12,1	
Effets des variations de périmètre (**)			0,1			116,7	116,8	4,5
Autres mouvements	6,0	60,3	-5,8	-33,1	20,1	-39,0	8,5	2,5
Valeur brute au 30 juin 2007	8,5	66,2	35,2	98,8	68,8	3 038,0	3 315,5	83,1
Amortissements au 31 décembre 2006		-0,5	-23,4			-871,8	-895,7	-10,9
Augmentations		-0,6	-2,7			-36,9	-40,2	-1,2
Production immobilisée								
Diminutions			1,6			1,7	3,3	
Effets des variations de périmètre						-4,6	-4,6	
Autres mouvements		-4,1	0,6			-10,0	-13,5	-2,6
Amortissements au 30 juin 2007		-5,2	-23,9			-921,6	-950,7	-14,7
Perte de valeur au 31 décembre 2006	-0,7					-9,0	-9,7	
Augmentations						-0,9	-0,9	
Production immobilisée								
Diminutions						0,6	0,6	
Effets des variations de périmètre								
Autres mouvements	0,7					-0,9	-0,2	
Perte de valeur au 30 juin 2007						-10,2	-10,2	
Valeur nette au 31 décembre 2006	1,8	4,4	16,8	87,0	2,7	1 939,1	2 051,8	65,2
Augmentations (*)		0,4	-0,4	47,9	50,2	105,9	204,0	-1,1
Production immobilisée								
Diminutions				-3,0	-4,2	-11,1	-18,3	
Effets des variations de périmètre (**)						112,1	112,1	2,2
Autres mouvements	6,7	56,2	-5,2	-33,1	20,1	-39,8	4,9	2,1
Valeur nette au 30 juin 2007	8,5	61,0	11,2	98,8	68,8	2 106,2	2 354,5	68,4

(*) Dont 101,3M€ de constructions sur sol propre: placement + 26,3 M€ de réhabilitation, remise en conformité et travaux d'entretien.

(**) Dont 116,7 M€ d'acquisition SIIC Invest.

(*) Dont 79,6 M€ de constructions sur sol propre: placement + 26,3 M€ de réhabilitation, remise en conformité et travaux d'entretien.

(**) Dont 112,1 M€ d'acquisition SIIC Invest.

(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 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.

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 0,5M€ d'immeubles de placement destinés à être cédés.

Valeur nette au 31 décembre 2005	1,0	4,0	5,1	99,6	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.

9.2. 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.

SIIC Invest (marché tertiaire). — SIIC Invest détient des immeubles de bureaux, de commerces et des entrepôts situés sur Paris, en région Parisienne et en province.
Les immeubles de placement sont évalués en utilisant la méthode par le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et / ou méthode par capitalisation du loyer net), recoupée par la méthode par comparaison directe.
Les justes valeurs présentées ci-après sont les valeurs d'expertises hors droits.

(En millions d'euros)	Valeur nette comptable 30/06/2007	Juste valeur 30/06/2007	Valeur nette comptable 31/12/2006	Juste valeur 31/12/2006	Valeur nette comptable 30/06/2006	Juste valeur 30/06/2006
Icade Patrimoine (marché logement)	382,6	2 116,7	373,8	1 889,1	396,6	1 509,0
Icade EMGP (marché tertiaire)	665,8	1 237,2	712,0	1 161,5	647,1	985,5
Icade Foncière des Pimonts (marché tertiaire)	589,9	821,0	498,1	660,5	691,0	829,1
Icade REIT (marché tertiaire)	313,3	377,8	315,6	371,6		
Siic invest	111,6	117,5				
Autres	43,0	43,0	39,6	47,0	3,6	10,6
Total	2 106,2	4 713,2	1 939,1	4 129,7	1 738,3	3 334,2
Dont : immeubles de placement en location-financement	65,6	134,6	61,8	112,6	72,2	

10. – Titres disponibles à la vente.

(En millions d'euros)	Notes	30/06/2007			31/12/2006
		Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Obligations et titres assimilés		27,8		27,8	41,0
Dont ORA Immobilière Monsieur Bricolage	(1)	18,0		18,0	18,5
Actions et autres titres à revenus variables		19,3	-0,3	19,0	47,7
Dont Club Méditerranée					31,6
Dont autres participations		19,3	-0,3	19,0	15,8
Total titres disponibles à la vente non courants		47,1	-0,3	46,8	88,7
Obligations et titres assimilés					0,1
Autres titres disponibles à la vente courants		0,7		0,7	
Total titres disponibles à la vente courants		0,7		0,7	0,1

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

(En millions d'euros)	Titres disponibles à la vente
31 décembre 2006	88,8
Acquisitions	2,3
Cessions	-22,1
Effets des variations de valeur en capitaux propres	2,9
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	
Effet des variations de périmètre et de capital	0,1
Autres	-25,2
30 juin 2007	46,8

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 1er juillet 2007 et le 30 septembre 2007, pour un montant de 18 350 000 € ;
— en cas de non-levée de cette option, remboursement des ORA le 1er janvier 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%.
Le management d'Icade Foncière des Pimonts se déterminera définitivement au troisième trimestre 2007 sur l'opportunité de remboursement en trésorerie.
En conséquence, ces titres sont considérés comme disponibles à la vente au 30 juin 2007 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.

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 M€. A l'issue de cette opération, Icade détenait 774 320 actions d'une valeur nominale de 4 euros. Cette prise de participation s'inscrivait dans le cadre d'un Pacte d'actionnaires signé et entré en vigueur le 14 juin 2006 qui a été dénoncé le 30 septembre 2006.
Au 31 décembre 2006, ces titres sont classés en actifs disponibles à la vente et sont évalués au cours de clôture.
Sur le mois de février 2007, 18 590 titres ont été cédés.
Le 23 février 2007, une opération de prêt de titres non rémunérée portant sur 755 730 actions Club Méditerranée ainsi qu'une vente à terme de ces titres ont été réalisées à échéance du 31 janvier 2010. Le prix de vente à terme est indexé à hauteur de 10% sur la hausse entre le prix moyen de vente et le cours moyen des actions sur les cinq jours de bourse précédant le 31 janvier 2010.
Au 30 juin 2007, la totalité des titres du Club Méditerranée a été cédée dans le cadre de la vente à terme. La contrepartie en numéraire de la vente des actions sera versée à Icade le 31 janvier 2010 et constitue une créance de 32 M€ après actualisation. Le gain latent, relatif à la clause d'ajustement, est comptabilisé à l'actif pour un montant de 1,2 M€.

11. – Autres actifs financiers non courants.

(En millions d'euros)	Notes	30/06/2007		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations		12,6	-0,5	12,1
Prêts		38,5		38,5
Dépôts et cautionnements versés		6,9		6,9
Dépôts à terme				
Autres		8,3		8,3
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		66,3	-0,5	65,8
Instruments dérivés	19	16,4		16,4
Total autres actifs financiers non courants		82,7	-0,5	82,2

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2006		
		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		3,6		3,6
Total autres actifs financiers non courants		33,1	-0,8	32,3

Prêts et créances au coût amorti :

(En millions d'euros)	30/06/2007	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	54,8	42,7	0,5	11,6	12,1
Prêts	38,6	0,1	37,9	0,6	38,5

Dépôts et cautionnements versés	7,7	0,8	0,2	6,7	6,9
Dépôts à terme					
Autres	9,1	0,8		8,3	8,3
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	110,2	44,4	38,6	27,2	65,8

(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)	Actifs financiers non courants
31 décembre 2006	32,3
Acquisitions	3,2
Cessions	-5,7
Effets des variations de valeur en capitaux propres	12,8
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	
Effets des variations de périmètre et de capital	
Autres	39,6
30 juin 2007	82,2

Acquisition des titres de la SCS Atrium. — Icade Foncière des Pimonts a souscrit au cours du 1er 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 Foncière 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 décembre 2008.
Cette opération est comptabilisée en « Autres actifs financiers » au coût amorti, au taux d'intérêt effectif de l'opération.

12. – Stocks et en-cours.

Analyse des stocks :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Terrains et réserves foncières	7,9	8,2
Travaux en-cours	282,1	242,5
Lots finis non vendus	6,9	7,2
Autres	0,2	0,5
Valeur brute	297,1	258,4
Pertes de valeur	-6,0	-8,3
Valeur nette	291,1	250,1

Pertes de valeur :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Solde à l'ouverture	-8,3	-8,4
Dotations de l'exercice	-0,2	-3,0

Effets des variations de périmètre	0,9	-0,3
Reprises de l'exercice	0,7	3,5
Autres	0,9	-0,1
Solde à la clôture	-6,0	-8,3

13. – Contrats de construction et VEFA.

(En millions d'euros)	30/06/2007			
	Bureau	Equipement	Logement	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	30,1	149,3	665,5	844,9
Travaux en cours	13,9	5,8	45,1	64,8
Perte à terminaison	-0,6			-0,6
Appels de fonds encaissés	-95,5	-131,9	-680,7	-908,1
Montant dû par les clients	1,1	31,8	43,4	76,3
Montant dû aux clients	-53,2	-8,5	-13,5	-75,3
Produits de l'exercice	35,2	54,3	234,2	323,6
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 30 juin 2007	9,2	-3,8	169,8	175,2
Montant des avances reçues (montant dû aux clients)	-53,2	-8,5	-13,5	-75,3
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	249,4	41,6	269,2	560,2

(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

14. – Immeubles de placement destines à être cédés.

(En millions d'euros)	30/06/2007				31/12/2006
	Valeur brute	Amortissements	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
Immeubles de placement destinés à être cédés	26,0	-17,8	-0,1	8,1	20,5
Total actifs destinés à être cédés	26,0	-17,8	-0,1	8,1	20,5
Dont immobilisations en location - financement					
Terrains					
Constructions					

15. – Capitaux propres.

Capital :

	30/06/2007		31/12/2006		30/06/2006	
	Nombre	Capital (en millions d'euros)	Nombre	Capital (en millions d'euros)	Nombre	Capital (en millions d'euros)
Actions émises :						
Entièrement libérées	93 619 537	711,5	93 619 537	711,5	93 619 537	711,5
Actions ordinaires d'une valeur nominale de 7,60 euros						
Total	93 619 537	711,5	93 619 537	711,5	93 619 537	711,5

Evolution du nombre d'actions en circulation :

(En millions d'euros)	Nombre	Nominal (en euros)	Capital
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
Capital social au 31 décembre 2006	93 619 537	7,60	711,5
Capital social au 30 juin 2007	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 attribuées 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 M€. 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 M€.
— 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 M€, assorti d'une prime d'émission de 67,1 M€, 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 M€ 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.
— Au 30 juin 2007, 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)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006

Versement aux actionnaires d'Icade SA :			
Dividende	86,3	83,2	185,3
Distribution de réserves	40,1	102,1	
Acompte sur dividende			
Reprise d'acompte sur dividende			
Total	126,4	185,3	185,3

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 2006	-2,5	1,8	-0,5	-1,2
Variation de juste valeur	2,9	12,9	-3,3	12,5
Transfert en résultat de la période	-0,8			-0,8
Autres	0,5		0,4	0,9
30 juin 2007	0,1	14,7	-3,4	11,4

(En millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
1er janvier 2006	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 2006	0,6	-9,7	0,3	-8,8
Variation de juste valeur	-7,8	5,2	-0,3	-2,9
Transfert en résultat de la période		0,3		0,3
30 juin 2006	-7,2	-4,2		-11,4

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.

16. – 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 imputées 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 détenues 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. — L'augmentation de 31 M€ des intérêts minoritaires liée aux variations de périmètre est répartie de la manière suivante :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Acquisitions participations minoritaires (promotion)	0,1		
Acquisitions participations minoritaires (foncières)			
Cession de titres Icade Foncière des Pimonts (foncières)	20,9		
Acquisition SIIC Invest (foncières)	10,0		
Impacts liés aux fusions sur Icade Patrimoine (foncières)		-7,3	-7,3
Autres mouvements	0,1	-1,8	0,6

Incidence des variations de périmètre sur les intérêts minoritaires	31,1	-9,1	-6,7

17. – Provisions.

(En millions d'euros)	Notes	30/06/2007	31/12/2006
Provisions pour :			
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	22	35,5	35,7
Risques et charges		17,2	15,2
Provisions - non courantes		52,7	50,9
Provisions pour :			
Pertes sur contrats		1,2	0,8
Risques fiscaux		14,3	15,9
Risques et charges		30,2	32,1
Provisions - courantes		45,7	48,8
Total		98,4	99,7

(En millions d'euros)	31/12/2006	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Autres	30/06/2007
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	35,7	3,1	-3,3				35,5
Pertes sur contrats	0,8	0,3			0,3	-0,2	1,2
Risques fiscaux	15,9	1,1	-0,5	-2,2			14,3
Risques - autres	30,3	3,4	-2,2	-1,2		1,6	31,9
Charges - autres	17,0	1,4	-1,2	-0,8		-0,9	15,5
Total	99,7	9,3	-7,2	-4,2	0,3	0,5	98,4
Dont :							
Résultat opérationnel		8,4	-7,1	-3,0			
Résultat financier		0,8	-0,1				

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 22), 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 « montant dus par les clients ») ;
— les risques fiscaux. Les provisions couvrent les risques fiscaux pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 30 juin 2007.
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 couvrent :
— des contentieux sur la promotion immobilière pour un montant de 8,6 M€ ;
— des risques de remise en état du patrimoine immobilier pour 10,1 millions.
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. Le passif éventuel encouru par le groupe s'éteint au rythme de prescription des risques assurés.

18. – Dettes financières.

Dette financière nette :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Dette financière long terme et moyen terme (non courante)	919,4	974,4
Dette financière court terme (courante)	787,8	457,4
Dette financière brute	1 707,2	1 431,8

Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	-16,6	-1,8
Dette financière brute après prise en compte des instruments dérivés	1 690,6	1 430,0
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)	-105,6	-109,9
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants(hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	-49,6	-47,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-529,6	-670,2
Dette financière nette	1 005,8	602,2

Dettes financières par nature :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,1	7,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	850,1	890,4
Locations - financement	36,1	37,6
Autres emprunts et dettes assimilées	28,5	31,7
Dettes rattachées à des participations	4,6	7,1
Dettes financières à long terme et moyen terme	919,4	974,4
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,2	3,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	134,8	124,9
Locations - financement	3,5	3,4
Autres emprunts et dettes assimilées	9,3	9,7
Dettes rattachées à des participations	44,2	26,0
Découverts bancaires	595,8	290,1
Dettes financières à court terme	787,8	457,4
Total dette financière brute	1 707,2	1 431,8

Dettes financières par échéance :

(En millions d'euros)	30/06/2007	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)	0,3	0,2	0,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit	984,9	134,8	311,4	538,7
Locations - financement	39,6	3,5	22,5	13,6
Autres emprunts et dettes assimilées	37,8	9,3	20,1	8,4
Dettes rattachées à des participations	48,8	44,2		4,6
Découverts bancaires	595,8	595,8		
Total dettes financières	1 707,2	787,8	354,1	565,3

(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

Icade a acquis le 29 juin 2007, auprès de PGGM, des obligations remboursables en actions émises par Icade Foncière des Pimonts pour un investissement de 263 M€.
La transaction a porté sur 65 678 obligations remboursables en actions émises en janvier 1992 (émission internationale) et sur 200 000 obligations émises en juillet 1998.
Par ailleurs, l'option de vente portant sur 160 000 titres Icade Foncière des Pimonts et 3 300 ORA Icade Foncière des Pimonts a également été exercée par un investisseur en février 2007.
A l'issue des deux opérations précédentes, il reste 3 358 ORA 1992 et 531 ORA 1998 en circulation auprès de tiers hors groupe au 30 juin 2007.
Au 30 juin 2007, le pourcentage de détention des actions Icade Foncière des Pimonts par Icade est ramené à 89,93% contre 94,76% au 31 décembre 2006 et celui des ORA à 99,56% (ORA 1992 et 1998).
La participation d'Icade SA au capital d'Icade Foncière des Pimonts sur base diluée, en tenant compte de la conversion des ORA en actions, passe de 72,20% à 93,70%.
L'augmentation des découverts bancaires s'explique par les délais nécessaires à la mise en place d'un crédit syndiqué sur Icade SA qui a été finalisé sur juillet 2007 pour un montant de 900 M€.
Des emprunts contractés par Icade EMGP (Capital restant dû au 30 juin 2007 : 376 M€) et Icade SA (Capital restant dû au 30 juin 2007: 287 M€) font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de Loan to Value et de couvertures de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. A ce jour, les ratios sont respectés.
Les autres financements contractés par le Groupe 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 30 juin 2007, la CDC détient 64,70% du capital d'Icade SA.

Dettes financières par type de taux :

(En millions d'euros)	**30/06/2007**		
	Répartition par taux		
	Total	**Fixe**	**Variable**
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,3	0,3	
Emprunts auprès des établissements de crédit	984,9	186,0	798,9
Locations-financement	39,6		39,6
Autres emprunts et dettes assimilées	37,8	37,8	
Dettes rattachées à des participations	48,8		48,8
Découverts bancaires	595,8		595,8
Total dettes financières	1 707,2	224,1	1 483,1

(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

19. – Instruments dérivés.

Présentation au bilan :

(En millions d'euros)	**Notes**	**30/06/2007**	**31/12/2006**
Actifs :			
Non courants		16,4	3,6
Courants		0,9	0,6
Passifs :			
Non courants		-0,7	-2,3
Courants			-0,1
Total instruments dérivés - Risque de taux		16,6	1,8

Variations de la juste valeur des instruments dérivés :

(En millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2006 (1)	Impact reclassement en résultat des instruments déqualifiés au 01/01/2007 (2)	Variation de juste valeur en résultat (3)	Variation de juste valeur en capitaux propres (4)	Juste valeur 30/06/2007 (5) = (1)+(3)+(4)
Swaps de taux - payeur fixe	1,2		-0,4	14,7	15,5
Caps et tunnels					
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	1,2		-0,4	14,7	15,5
Swaps de taux - payeur fixe	0,3		0,4		0,7
Caps et tunnels	0,3		0,1		0,4
Total instruments non qualifiés de couverture	0,6		0,5		1,1
Total instruments - risque de taux	1,8		0,1	14,7	16,6

20. – 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 27% de la dette après prise en compte de la gestion globale de taux .
— 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.

21. – Résultat par action.

	Notes	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2006
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action (en euros) :				
Résultat net part du groupe		101 456 000	211 300 000	55 123 000
Impact des instruments dilutifs :				
Résultat net part du groupe dilué		101 456 000	211 300 000	55 123 000
Résultat net part du groupe des activités abandonnées				
Impact des instruments dilutifs				
Résultat net part du groupe des activités abandonnées dilué				
Résultat net part du groupe des activités poursuivies		101 456 000	211 300 000	55 123 000
Impact des instruments dilutifs				
Résultat net part du groupe des activités poursuivies dilué		101 456 000	211 300 000	55 123 000
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action :				
Nombre moyen d'actions en circulation	(1)	93 604 137	85 601 854	77 582 157
Actions à remettre en remboursement des ORA				

Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		93 604 137	85 601 854	77 582 157
Impact des instruments dilutifs		308 706	3 844	
Nombre moyen d'actions en circulation dilué		93 912 843	85 605 698	77 582 157
Résultat par action (en euros)				
Résultat net part du groupe par action		1,08	2,47	0,71
Résultat net part du groupe par action dilué		1,08	2,47	0,71
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action				
Résultat net part du groupe des activités abandonnées par action dilué				
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action		1,08	2,47	0,71
Résultat net part du groupe des activités poursuivies par action dilué		1,08	2,47	0,71
Note (1)				
Nombre d'actions au 30 juin 2007, 31 décembre 2006 et au 30 juin 2006		93 619 537	93 619 537	93 619 537
Modification du nombre d'actions détenues (2 actions nouvelles pour 1 ancienne)		NA	67 120 000	67 120 000
Augmentation de capital de 22 044 089 actions au 18 avril 2006			15 521 454	8 940 103
Augmentation de capital de 3 306 613 actions au 21 avril 2006			2 264 803	1 285 905
Augmentation de capital de 1 148 835 actions au 24 mai 2006			695 597	236 149
Nombre moyen d'actions propres en circulation		15 400		
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		93 604 137	85 601 854	77 582 157

22. – Engagements envers le personnel.

Variations du passif net comptabilisé au bilan :

(En millions d'euros)	**30/06/2007**	**31/12/2006**	**30/06/2006**
	Engagement couvert	**Engagement couvert**	**Engagement couvert**
Passif net d'ouverture	33,4	35,1	35,1
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	0,1	0,2	
Charge comptabilisée au compte de résultat	1,8	0,3	-0,7
Prestations versées	-1,9	-2,2	
Cotisations versées			
Passif net à la clôture	33,4	33,4	34,4

La loi 2006-1640 du 21 décembre 2006 de financement de la sécurité sociale pour 2007 restreint les possibilités de gestion des départs à la retraite, l'article 106 revenant sur les possibilités offertes par la « loi Fillon » en matière de mise à la retraite avant 65 ans.
La loi 2006-1640, ayant modifié le cadre institutionnel en changeant les conditions d'exercice des droits résultant des régimes de retraite, a eu comme conséquence la réestimation par Icade des indemnités de fin de carrière sur la base de modifications des plans existants et de nouvelles hypothèses actuarielles.
Ces nouvelles dispositions s'analysent comme un changement de régime des avantages postérieurs à l'emploi à compter du 1er janvier 2007.
L'impact des changements d'hypothèses est considéré comme étant un coût des services passés à étaler sur la durée résiduelle des droits d'acquisition, l'IAS 19, ne prévoyant pas de traitement comptable dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants. L'étalement des impacts financiers générés par ces nouvelles hypothèses correspond à des coûts des services passés venant s'ajouter au stock déjà existant au 31 décembre 2006.
Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :
— taux d'actualisation : 3,9% au 30 juin 2006, 3,7% au 31décembre 2006 et 4,2% au 30 juin 2007 ;

— table de mortalité : table INSEE TF 00-02 ;
— taux d'inflation : 2% ;
— âge de départ en retraite : 60 ans jusqu'au 31 décembre 2013, puis à compter du 1er janvier 2014, 64 ans pour les cadres et 62 ans pour les non cadres.
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)	30/06/2007	31/12/2006
Médailles et jubilés	2,1	2,3
Avantages long terme	2,1	2,3

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 l'action Icade, soit 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.
L'avantage octroyé aux salariés au titre de cette opération a été constaté en charges de personnel au 30 juin 2006 pour 1,8 M€ au titre de la formule sans effet de levier et 1,4 M€ pour la formule avec effet de levier.

23. – 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.
— Description des plans :

	Plan 1			Plan 2
Date d'octroi	29/06/2006			29/06/2006
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	14/12/2006			Non applicable
Nombre d'options octroyées	427 190 (*)			718 100
Nombre de bénéficiaires	27			392
Durée d'acquisition	3,8 ans			4 ans
Prix d'exercice	31,98 €			31,98 €
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	95,4%	91,1%
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 d'un 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 d'environ 94% a été retenue. Cette probabilité sera ajustée au plus tard avant la fin de la période d'acquisition en fonction des taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.
Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue a été un indice construit à partir de la volatilité historique de sociétés comparables par type d'activité de l'entreprise.
Aux 30 juin 2006, 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007, l'impact des stock options s'élève respectivement à 6 K€, 1,2 et 1,1 M€, dont 2 K€ et 0,3 et 0,3 M€ 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	446 000 (*)			185 500
Nombre de bénéficiaires	24			70
Durée d'acquisition	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 315 000 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 les 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 les 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	94,8%	87,6%
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 d'un 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 des taux de RNPG annuels observés et des anticipations du Groupe.
Compte tenu d'un historique de cours insuffisant, la volatilité retenue a été 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 attribués en 2007 n'a été comptabilisé.
Au 30 juin 2007, l'impact des stock options s'élève à 0,9 M€, dont 0,4 M€ au titre des parties liées.

24. – Engagements hors bilan.

Au titre de l'acquisition de SIIC Invest : reprise des garanties données par Locindus. — A compter du 24 avril 2007, Icade s'est substitué à Locindus au titre des garanties données par Locindus à SIICInvest aux termes des traités d'apport, dans le cadre de l'Apport-Scission SCI et dans le cadre de l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution.
En conséquence, Icade s'engage à indemniser SIICInvest de tout préjudice que celle-ci viendrait à subir résultant d'une inexactitude ou d'une insuffisance de l'une quelconque des déclarations données aux termes des traités d'apports-scissions.
Ces déclarations portent notamment sur la consistance et la propriété des actifs transférés, sur le respect des lois et règlements relatifs à la construction et à l'exploitation des actifs transférés, sur l'absence de servitudes, hypothèques ou droits de tiers sur les actifs transférés, sur l'exhaustivité des baux, sur l'absence de litiges relatifs aux actifs transférés, sur les assurances, sur le paiement des impôts, droits et taxes relatifs aux actifs transférés ainsi que sur l'absence de passif pris en charge.
Cette garantie a été consentie pour une durée de 3 ans (sans préjudice de la durée des garanties légales) pour ce qui concerne l'Apport-Scission SCI, et l'Apport-Scission Complémentaire et l'Apport-Scission Redistribution à compter du 30 juin 2006.

25. – Parties liées.

Avantages aux administrateurs et comite de direction :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Avantages à court terme (salaires, prime, etc.) (*)	1,7	2,9
Avantages postérieurs à l'emploi (*)	0,4	0,5
Avantages à long terme (*)		
Paiement fondés sur des actions	0,5	0,5
Avantages comptabilisés	2,6	3,9
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
Total non comptabilisé	1,5	1,5
Total	4,1	5,4
(*) Les montants incluent les charges patronales.		

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 23.

Relations avec les parties liées :

(En millions d'euros)	30/06/2007 Maison mère	31/12/2006 Maison mère
Montant des transactions		3,8
Créances associées	0,9	33,7
Dettes associées	72,7	162
Garanties données		37
Garanties reçues	5	5
Autres engagements reçus		3
Provisions pour dépréciation des créances associées		

26. – Information sectorielle.

Information par secteur d'activité :

(En millions d'euros)	30/06/2007																	
	Logement					Tertiaire					Public santé (PS)					Autres		Total
	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Sous-total	Opérations internes	
Compte de résultat :																		
Chiffre d'affaires consolidé :	257,1	100,7	46,9	-3,2	401,5	51,7	59,5	68,0	-22,1	157,1	73,5	7,8	4,4	-0,3	85,4	1,3	-3,0	642,3
Ventes interactivités (groupe)	4,2	0,7	0,3	0,4	5,6	6,8	0,3	3,1	7,4	17,6	2,6	0,1		0,3	3,0	0,1	3,0	29,3
Ventes totales, ventes interactivités incluses	261,3	101,4	47,2	-2,8	407,1	58,5	59,8	71,1	-14,7	174,7	76,1	7,9	4,4		88,4	1,4		671,6
EBO	28,6	41,3	2,3	-0,3	71,9	1,9	50,2	4,9	-3,2	53,9	3,6	5,6	0,1	0,1	9,3	-10,0		125,2
Résultat des activités opérationnelles	27,8	126,0	0,8	-3,8	150,8	2,6	33,3	3,9	-3,2	36,6	3,2	5,7	0,5	0,1	9,5	-17,4		179,5

(En millions d'euros)	31 décembre 2006																	
	Logement					Tertiaire					Public santé (PS)					Autres		Total
	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes	Sous-total	Sous-total	Opérations internes	
Compte de résultat																		
Chiffre d'affaires consolidé	553,3	203,4	91,2	-0,8	847,2	126,0	120,3	113,9	-7,9	352,3	68,6	3,9	52,5	-0,7	124,2	3,5		1 327,2
Ventes interactivités (groupe)		0,2	1,0		1,1	0,1	0,8	4,2		5,0		0,1	0,2		0,3	38,9		45,3
- Total	553,3	203,6	92,2	-0,8	848,3	126,1	121,0	118,0	-7,9	357,3	68,6	4,0	52,7	-0,7	124,5	42,4		1 372,5
EBO	69,2	75,5	0,7	-0,2	145,3	16,0	100,6	2,8	-1,4	118,0	3,4	3,1	2,3	-0,1	8,7	-9,7		262,3
Résultat des activités opérationnelles	68,5	87,4	-0,2	-3,1	152,5	16,4	154,2	1,7	-1,4	170,9	3,4	3,1	1,1	-0,1	7,5	-11,4		319,5

(En millions d'euros)	30/06/2006																	
	Logement					Tertiaire					Public santé (PS)					Autres		Total
	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes de marché	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes de marché	Sous-total	Développer(Promotion)	Investir(Foncières)	Gérer(services)	Opérations internes de marché	Sous-total	Sous-total	Opérations internes de marché	
Compte de résultat																		
Chiffre d'affaires consolidé	271,3	100,6	41,4		413,3	81,4	56,4	49,6	0,3	187,4	14,4		24,5		38,9	10,4		650,0
Ventes interactivités (groupe)			0,4		0,4		0,4	1,9		2,3						18,8		21,5
Total	271,3	100,6	41,8		413,7	81,4	56,8	51,5	0,3	189,7	14,4		24,5		38,9	29,2		671,5
EBO	39,4	37,4	-2,4		74,4	8,1	47,1	-1,3		53,9	1,0	-0,2	-1,0			-7,9		120,4

Résultat des activités opérationnelles	39,3	38,8	-2,6		75,5	8,1	29,1	-1,6		35,6	1,0	-0,2	-1,0			-8,0		103,1

Information par zone géographique :

(En millions d'euros)	France		Europe	
	30/06/2007	31/12/2006	30/06/2007	31/12/2006
Actifs sectoriels	3 469,0	3 223,0	333,4	332,4
Passifs sectoriels	1 111,6	1 075,3	18,5	29,4
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	238,8	214,4	1,5	1,4

27. – Evènements postérieurs à la clôture.

Opéra Construction. — Icade Capri a acquis, le 2 juillet 2007, respectivement 83,26% et 82,94% du capital et des droits de vote d'Opéra Construction ainsi que 39,32% des BSA pour un investissement global de 46,2 M€.
Un projet de garantie de cours a été déposé auprès de l'AMF le 17 juillet 2007.
Le prix d'acquisition par Icade Capri de la totalité des titres Opéra Construction s'élèverait au total à 55,58 M€.
Opéra Construction sera consolidé par intégration globale à compter du 1er juillet 2007.
Opéra Construction a réalisé au 31 décembre 2006 un chiffre d'affaires de 74 M€ et un résultat net de 4 M€. Les comptes au 30 juin 2007 arrêtés par le directoire d'Opéra Construction du 10 août 2007 présentent un chiffre d'affaires de 35,2 M€ et un résultat net de 1 million d'euros.
Cette acquisition n'a donné lieu à aucune garantie d'actif et de passif.

Harpin. — L'acquisition de trois cliniques par Icade Foncière Publique auprès du Groupe Harpin a été réalisée le 5 juillet 2007 pour un montant de 75 M€.

Descartes — Le Groupe a acquis la totalité de la Tour Descartes (la Défense) en date du 3 juillet 2007. Pour mémoire, le Groupe était propriétaire d'un tiers des titres de la SAS Tour Descartes, société support de la Tour.

SCS Atrium Boulogne. — Le conseil d'administration d'Icade Foncière des Pimonts du 25 juillet 2007 a autorisé la cession des parts de la société SCS Atrium Boulogne auprès de la société de droit allemand partenaire. Cette société, déjà actionnaire à 50% de la SCS a souhaité avancer la date de levée de l'option initialement prévue au cours de l'exercice 2008. Les conditions de cession sont en cours de négociation.

Icade EMGP. — Dans le cadre d'accords avec les SCI Transplex, SCI AGI et SCI KISSAVI, Icade EMGP a procédé en juillet 2007 à la levée des deux options d'achat sur des terrains, pour un montant de 26 M€.

28. – Périmètre.

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Code postal	Localité	30/06/2007			2 006
					% détention directe	%intérêt	Méthode de consolidation°	% intérêt
Icade	SA	542 040 092	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Foncier Développement	SNC	488 710 922	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Paris Nord Est	SAS	477 944 292	75 019	Paris	30,00	30,00	IP	30,00
Logement								
Icade Patrimoine								
Icade Patrimoine	SA	450 339 135	75 019	Paris	99,57	99,57	IG	99,57
Icade Commerces SAS	SAS	440 544 112	75 019	Paris	99,57	99,57	IG	99,57
Société anonyme pour la Construction de logements economiques (SACLE)	SAS						S	100,00
SCI locatives :								
BAS Longchamps	SCI	383 890 936	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	99,90
De Normandie	SCI	784 298 945	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Du Rhône	SCI	330 297 169	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Epinay sur Seine	SCI	784 299 141	75 019	Paris	96,94	96,52	IG	96,52
Nocaze	SCI	784 298 036	75 019	Paris			S	100,00
Noroise (LA)	SCI	329 243 471	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Pays de Loire	SCI	786 148 452	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Rillieux Crepieux	SCI	309 516 417	75 019	Paris			S	100,00
Saint Etienne du Rouvray	SCI	784 298 879	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Sarcelles	SCI	784 299 208	75 019	Paris	95,31	94,90	IG	94,90
SCIC Residences	SCI	394 581 284	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Seloge	SCI	784 299 307	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00

Venissieux Gdes Terres des Vignes	SCI	353 107 485	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Groupe Icade Capri :								
Répartition par mode de consolidation								
Icade Capri (75 Sociétés)		784 606 576	75 019	Paris			IG	
Icade Capri (42 Sociétés)		784 606 576	75 019	Paris			IP	
Icade Capri (10 Sociétés)		784 606 576	75 019	Paris			MEE	
Icade Administration de Biens :								
Cabinet Villa	SAS	622 008 241	75 008	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Euro Campus	SARL	419 719 695	75 019	Paris	60,00	60,00	IG	60,00
GFF Institutionnels	SAS						S	100,00
Icade Eurostudiomes	SASU	350 599 676	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade ADB (ex GFF)	SASU	388 965 972	92 800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Services – Espagne :								
Fincas Anzizu	SARL	B59 312 611	8 010	Barcelone	90,00	90,00	IG	90,00
Resa	SA	24281 Folio 95	8 036	Barcelone	67,00	67,00	IG	67,00

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Code postal	Localité	30/06/2007			2006
					% détention directe	% intérêt	Méthode de consolidation°	%intérêt
Tertiaire :								
Icade EMGP :								
68 Victor Hugo	SCI	432 314 847	93 200	Saint Denis	100,00	82,63	IG	82,67
Bassin Nord	SCI	422 733 402	93 214	Saint Denis la Plaine	50,00	41,31	IP	41,33
Bati Gautier	SCI	343 383 881	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
CFI	SAS	542 087 119	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
Icade EMGP	SA	582 074 944	93 300	Aubervilliers	82,63	82,63	IG	82,67
Parc du Millenaire	SNC	414 797 324	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
Parc du Millenaire	SCI	433 734 704	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
PDM 1	SCI	440 421 865	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
PDM 2	SCI	440 422 145	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
PDM 3	SCI	440 423 069	93 214	Saint Denis la Plaine	100,00	82,63	IG	82,67
Serael	SA	722 004 363	75 013	Paris	99,45	82,18	IG	82,21
Severine	SCI	477 984 504	93 214	Saint Denis la Plaine	60,00	49,58	IG	49,60
Icade Foncière des Pimonts :								
1 Terrasse Bellini	SCI	430 191 460	75 008	Paris	33,33	29,97	IP	31,58
114 avenue des Champs elysées	SCI	353 518 905	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
31-33 rue de Mogador	SCI	415 255 488	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
3-5 avenue Friedland	SCI	389 169 616	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
69 boulevard Haussmann	SCI	397 520 271	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
Camille Desmoulins	SCI	424 526 390	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
Icade Foncière des Pimonts	SA	45 650 215	75 008	Paris	89,92	89,92	IG	94,75
Messine Participations	SCI	404 314 932	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
Morizet	SCI	434 038 188	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
Tour Descartes	SAS	411 405 707	75 008	Paris	33,33	29,97	IP	31,58
Villejuif	SCI	490 755 469	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	94,75
Icade rue des Martinets	SCI	494 550 379	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	
SAS Odysseum	SAS	428 788 525	75 116	Paris	50,00	44,96	IP	
Icade Tour Descartes	SAS	498 494 772	75 008	Paris	100,00	89,92	IG	
SIIC Invest :								
SIIC Invest	SA	434 796 587	75 008	Paris	87,95	87,95	IG	
HC Investissement	SCI	481 389 054	75 008	Paris	99,90	87,86	IG	
SCI Zeugma	SCI	434 781 233	13 340	Rognac	100,00	87,95	IG	
Icade Tertial :								
22/24 rue de Lagny	SCI	444 170 575	75 008	Paris	51,00	51,00	IP	51,00

Amenagement Croix de Berny	SARL	449 159 656	92 100	Boulogne Billancourt	62,70	62,70	IG	62,70
Antony Parc II	SCI	450 202 874	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
espace Marceau	SCI	434 111 282	75 008	Paris	51,00	51,00	IP	51,00
Icade Tertial	SAS	423 457 589	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Les portes d'Arcueil A	SNC	453 191 538	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Les portes d'Arcueil B	SNC	453 470 593	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
les portes d'Arcueil C	SNC	453 470 601	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Montrouge Cap Sud	SCI	489 904 284	78 140	Velizy Villacoublay	50,00	50,00	IP	50,00
Neruda Fontanots	SCI	437 616 873	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Nice 400 promenade Des Anglais	SCI	441 592 672	92 100	Boulogne Billancourt			S	50,00
Odysseum 2	SCI	423 607 746	34 695	Montpellier Cedex	77,00	77,00	IG	77,00
Paris Berthelot	SCI	443 428 156	75 008	Paris	50,00	50,00	IP	25,00
PB 31 Promotion	SNC	432 015 329	92 100	Boulogne Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Portes de Clichy	SCI	482 494 515	92 100	Boulogne Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Toulouse Canceropole	SAS	478 807 845	75 008	Paris	50,00	50,00	IP	50,00
Villejuif Guipons	SCI	483 408 225	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Tertial Regions	SAS	492 484 803	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Code postal	Localité	30/06/2007			2006
					% détention directe	% intérêt	Méthode de consolidation°	% intérêt
Foncieres – Allemagne :								
Icade Reit	BV		1 079	Lh Amsterdam	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Germany GMBH	GMBH	HRB 103251 B	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Ahrensdorf GMBH	GMBH	HRB 97395	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Arnulfstrasse MK 8 GMBH	GMBH	HRB 97379	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Arnulfstrasse MK 9 GMBH	GMBH	HRB 97380	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Dachauer Strasse GMBH	GMBH	HRB 97393	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Frankenallee GMBH	GMBH	HRB 97386	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Friesenstrasse Haus 3 GMBH	GMBH	HRB 97387	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Friesenstrasse Haus 4 GMBH	GMBH	HRB 97388	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Goldsteinstrasse GMBH	GMBH	HRB 97381	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Hohenzollerndamm GMBH	GMBH	HRB 97391	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Industriestrasse (Pro 1) GMBH	GMBH	HRB 97382	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Industriestrasse (Pro 2) GMBH	GMBH	HRB 97383	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Industriestrasse (Pro 3) GMBH	GMBH	HRB 97384	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Industriestrasse (Pro 4) GMBH	GMBH	HRB 97385	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Kochstrasse GMBH	GMBH	HRB 97389	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Mercedesstrasse GMBH	GMBH	HRB 97396	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Rhinstrasse GMBH	GMBH	HRB 97392	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Salzuferstrasse GMBH	GMBH	HRB 97394	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Reim Turlenstrasse GMBH	GMBH	HRB 97390	20 095	Hambourg	100,00	100,00	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft Mbh	GMBH	HRB 18062 P	12 529	Schonefeld	100,00	100,00	IG	94,90
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG		HRA 3791 P	12 529	Schonefeld	100,00	100,00	IG	99,74
Icade Arcoba :								
Icade Arcoba	SAS	393 656 822	94 120	Fontenay sous Bois	100,00	100,00	IG	100,00
Getci	SAS	330 357 419	69 003	Lyon	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Conseil :								
Icade Conseil	SAS	429 356 751	75 009	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Expertise	SAS	429 439 359	75 009	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade PFM :								
Icade Eurogem	SAS	402 822 019	93 538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	100,00
Facimalp	SAS	442 602 363	69 800	Saint Priest	85,00	85,00	IG	85,00

Icade Gestec RS (ex Gestec RS Consultants)	SAS	437 985 807	93 300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
I Labor	SNC	407 939 180	93 300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
I Porta SAS	SAS	453 846 271	93 300	Aubervilliers	99,75	99,75	IG	99,75
Icade Gestion Tertiaire	SASU	484 882 642	92 800	Puteaux	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Suretis	SAS	439 291 170	93 300	Aubervilliers	100,00	100,00	IG	100,00
Imop	SAS	402 068 282	33 000	Bordeaux Lac	100,00	100,00	IG	100,00
ISIS Facilities	SAS	451 810 493	33 300	Bordeaux Lac	55,00	55,00	IG	55,00
Kleber FM	SAS	442 386 199	93 538	Aubervilliers Cedex	100,00	100,00	IG	100,00
Manutra	SAS	54 804 067	93 538	Aubervilliers Cedex			S	100,00
Manutra Securite	SARL	380 665 596	93 538	Aubervilliers Cedex			S	100,00
Montparnasse Services	SARL	408 789 865	92 800	Puteaux	100,00	100,00	IG	99,80
Protertia FM	SAS	433 466 323	75 008	Paris	49,00	49,00	IP	49,00
Sthal	SNC	308 218 924	77 000	Melun	50,00	50,00	IP	50,00

Dénomination sociale	Forme juridique	Siren	Codepostal	Localité	30/06/2007			2006
					% détention directe	% intérêt	Méthode de consolidation	% intérêt
Services - Espagne								
IMSI Eurogem Iberica	SA		8 036	Barcelone	100,00	100,00	IG	100,00
Inmobiliaria de la CDC Espana	SA	20677 45B 10975	8 037	Barcelone	100,00	100,00	IG	100,00
Services - Italie								
Icade Italia (ex Immogest)	SPA	1 702 358	20 139	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	100,00
Services - Belgique								
Icade Benelux (ex Euris FM)	SPRL		1 080	Bruxelles	100,00	100,00	IG	100,00
PPS								
Icade G3A								
Icade G3A	SASU	339 216 046	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Icade G3A Promotion	SNC	440 233 682	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
France Ouest Promotion	SNC	443 022 199	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Icade Docks de Paris	SNC	484 211 693	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Icadleo	SNC	479 515 783	92 100	Boulogne Billancourt	66,67	66,67	IG	66,67
Les Bureaux de l'Ile de Nantes	SNC	449 710 946	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Nord Promotion	SNC	428 767 891	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
Sorif Icade les portes d'Espagne	SNC	481 260 107	92 100	Boulogne Billancourt	50,00	50,00	IP	50,00
Icade Foncière Publique								
Icade Foncière Publique	SAS	488 019 233	75 019	Paris	100,00	100,00	IG	100,00
Centre des Archives diplomatiques	SCI	492 030 630	92 100	Boulogne Billancourt	22,00	22,00	IP	22,00
Police de Meaux	SCI	490 624 590	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	99,80
SCI de la Vision	SCI	482 700 242	92 100	Boulogne Billancourt	22,00	22,00	IP	22,00
Les Tovets	SCI	482 019 965	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	100,00
SCI Commissariat de Nice les Moulins	SCI	493 995 963	92 100	Boulogne Billancourt	50,00	50,00	IP	
SCI Batiment Sud du Centre Hosp Pontoise	SCI	493 399 562	92 100	Boulogne Billancourt	100,00	100,00	IG	
Icade Setrhi								
Icade Setrhi - Setae	SAS	304 263 155	69 760	Limonest	100,00	100,00	IG	100,00

IG = Intégration globale.

IP = Intégration proportionnelle.

MEE = Mise en équivalence.

S = Sortantes.

B. — Rapport semestriel d'activité au 30 juin 2007.

1. — Compte de résultat consolidé.

(En millions d'euros.)

	30/06/2007	30/06/2006
Chiffre d'affaires	642,3	650,0
Excèdent brut opérationnel	125,2	120,2
En % du chiffre d'affaires	19,5 %	18,5 %
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	-42,4	-37,7
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	0,9	10,6
Résultat sur cessions	96,3	9,5
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition et immobilisations incorporelles	-0,5	0,3
Résultat opérationnel	179,5	102,9
Résultat financier	-13,4	-5,8
Impôts sur les résultats	-59,5	-39,0
Résultat des activités abandonnées		
Résultat net	106,1	58,1
Résultat net : part des minoritaires	4,6	3,0
Résultat net : part du groupe	101,5	55,1

2. — Bilan consolidé.

(En millions d'euros.)

Actif	30/06/2007	31/12/2006
Ecarts d'acquisition, nets	132,3	131,9
Immobilisations incorporelles, nettes	8,8	7,5
Immobilisations corporelles, nettes	248,3	112,7
Immeubles de placement, nets	2 106,2	1 939,1
Titres disponibles à la vente non courants	46,7	88,7
Titres mis en équivalence	0	0
Autres actifs financiers non courants	82,2	32,3
Actifs d'impôts différés	32,0	31,0
Total actifs non courants	2 656,2	2 342,9
Stocks et en-cours	291,1	250,1
Créances clients	333,0	322,2
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	76,3	195,6
Créances d'impôts	2,5	5,0
Créances diverses	606,3	638,8
Titres disponibles à la vente courants	0	0
Autres actifs financiers courants	50,6	48,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	529,6	670,2
Total actifs courants	1 890,1	2 130,9
Actifs destinés à être cédés	8,1	20,5
Total de l'actif	4 554,4	4 494,3

Passif	30/06/2007	31/12/2006

Capitaux propres - part du groupe	1 446,5	1 591,7
Intérêts minoritaires	116,7	194,5
Capitaux propres	1 563,2	1 786,2
Provisions non courantes	52,7	50,9
Dettes financières non courantes	919,4	974,4
Dettes d'impôts		
Passifs d'impôts différés	50,7	58,5
Dettes diverses non courantes	43,8	42,2
Autres passifs financiers non courants	0	2,3
Total passifs non courants	1 067,3	1 128,3
Provisions courantes	45,7	48,8
Dettes financières courantes	787,8	457,4
Dettes d'impôts	58,3	25,9
Dettes fournisseurs	378,7	367,6
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	75,3	17,8
Dettes diverses courantes	575,7	662,2
Autres passifs financiers courants	3,4	0
Total passifs courants	1 923,9	1 579,8
Total du passif	4 554,4	4 494,3

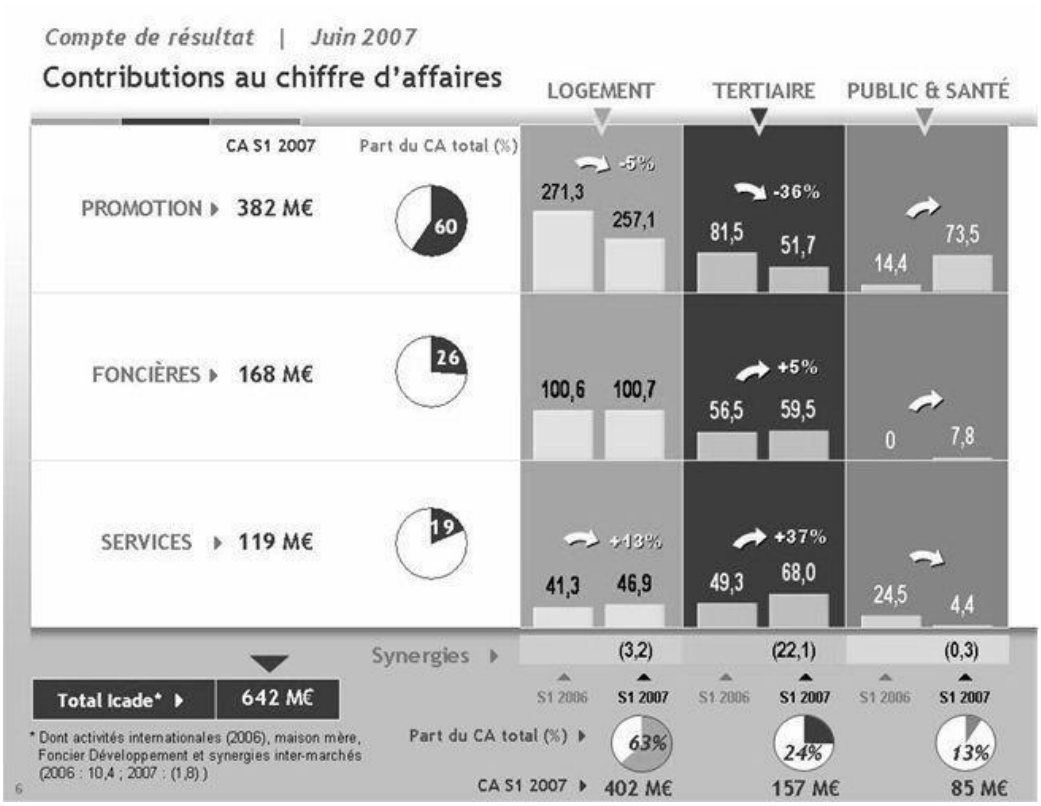
3. — Flux de trésorerie consolidés résumés en normes IFRS.

(En millions d'euros.)

	30/06/2007	**31/12/2006**
Opérations liées a activité (I) :		
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	153,7	254,1
Intérêts payés	-26,4	-25,3
Impôt payé	-44,7	-45,6
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	80,2	-63,2
Flux net de trésorerie généré par activité	162,8	120,0
Opérations d'investissement (II) :		
Investissements opérationnels	-129,5	-304,2
Investissements financiers	-279,8	-392,4
Flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	-409,3	-696,6
Opérations de financement (III):		
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	-140,5	510,7
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	2,5	269,4
Flux net de trésorerie lie aux opérations de financement	-138,0	780,1
Variation nette de la trésorerie (I+II+III)	-384,5	203,5
Trésorerie nette à l'ouverture	380,1	176,7
Requalification	-61,9	
Trésorerie nette a la clôture	-66,2	380,1

II. — Evolution de l'activité.

Au 30 juin 2007, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 642,3 millions d'euros, stable par rapport au chiffre d'affaires du 30 juin 2006 (650,0 millions d'euros). Avant neutralisation des synergies, ce chiffre d'affaires est en croissance de 3,2% par rapport au 30 juin 2006,



Le chiffre d'affaires du logement diminue de 2,8% à 401,6 millions d'euros, en raison d'un retard des ventes d'Icade Capri au 1er semestre. La bonne tenue des réservations et du backlog permet d'envisager une croissance du chiffre d'affaires d'Icade Capri entre 8 et 10% en 2007.
Le chiffre d'affaires du tertiaire diminue de 16,3% à 157,1 millions d'euros. L'activité de promotion tertiaire devrait être soutenue en 2007 grâce au centre commercial Odysseum à Montpellier et à l'immeuble de bureaux à Villejuif, développés pour le compte d'Icade Foncière des Pimonts (synergies).
Les foncières tertiaires enregistrent de bons résultats grâce à l'intégration des immeubles de bureaux en Allemagne et à la bonne tenue des loyers d'Icade EMGP.
Le chiffre d'affaires du public et de la santé augmente très fortement de 119,6% à 85,5 millions d'euros, traduisant la forte croissance de l'activité de Partenariats Public/Privé et la création d'Icade Foncière Publique. L'acquisition de SIICInvest, le 23 avril 2007, permettra de renforcer cette activité dans l'année.

1. — Marché du Logement (63% du chiffre d'affaires).

Promotion : Icade Capri. — Le chiffre d'affaires d'Icade Capri est en baisse de 5% par rapport au 30 juin 2006 pour s'établir à 257,1 millions d'euros au 30 juin 2007.
Au premier semestre 2007, Icade Capri a réalisé des travaux de construction de logements pour Icade Patrimoine (notamment sur ses terrains) conduisant à des synergies de 2,8 millions d'euros neutralisées dans le chiffre d'affaires consolidé d'Icade.
Le nombre de réservations de logements et de lots à bâtir progresse de 2% entre le 30 juin 2006 et le 30 juin 2007 pour atteindre 2 510 promesses signées (dont 339 en cours avec Icade Patrimoine) fin juin 2007 contre 2 462 au 30 juin 2006.
Complété des réservations sur les opérations non mises en chantier, le backlog s'élève au 30 juin 2007 à 680,8 millions d'euros (dont 68,5 millions d'euros de synergies avec Icade Patrimoine) soit 15 mois de chiffre d'affaires contre 547 millions d'euros au 31 décembre 2006. Le portefeuille foncier maîtrisé d'Icade Capri atteint un potentiel de 8 483 logements et lots au 30 juin 2007, représentant un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1 566 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 1 672 millions d'euros au 30 juin 2006.
Le premier semestre a été caractérisé par une diminution des actes de ventes qui atteignent 1 449 unités pour 290 millions d'euros contre 2 046 unités pour 348 millions d'euros un an auparavant. Cette baisse des ventes s'explique d'une part par le différé du démarrage de quelques chantiers, et d'autre part par la structuration juridique d'Icade Capri qui a entraîné le report d'actes notariés.
La bonne tenue des réservations et la hausse du backlog pour près de 800 logements permet d'envisager une croissance du chiffre d'affaires d'Icade Capri entre 8 et 10% en 2007.

Foncière : Icade Patrimoine. — Le chiffre d'affaires d'Icade Patrimoine, de 100,7 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 100,6 millions d'euros au 30 juin 2006, reste stable malgré les arbitrages opérés depuis juin 2006 sur plus de 3 000 logements.
Cette évolution s'explique principalement par :
— l'impact des augmentations de loyers liées à l'indexation pour 2 millions d'euros ;
— l'effet de la politique tarifaire (relocation, art.17C) pour 1,5 million d'euros ;
— l'impact des cessions pour 2,3 millions d'euros ;
— une diminution des ventes de terrains inscrits en stock et de prestations de services pour 1 million d'euros.
Le loyer mensuel moyen des baux en cours s'établit à 6,22 euros par m^2 habitable (hors charges) au 1er semestre 2007. Fin juin 2007, le taux d'occupation financière du parc de logement s'élève à 97,5%.
Au premier semestre 2007, Icade a cédé 95 logements à l'unité et 2 431 logements en bloc.

Services : Icade Administration de Biens, Icade Eurostudiomes, RESA et Fincas Anzizu. — Au 30 juin 2007, Icade gérait 167 000 lots d'habitation et plus de 11 000 lits de résidences étudiantes. Le chiffre d'affaires des activités de services au logement progresse de 13%, passant à 46,9 millions d'euros au 30 juin 2007. Cette croissance s'explique principalement par l'intégration dans ce marché des sociétés de services espagnoles gérant des logements (4 millions d'euros au 30 juin 2007).

2. — Marché Tertiaire (24% du chiffre d'affaires).

Promotion : Icade Tertial / Icade Tertial Régions. — Le chiffre d'affaires d'Icade Tertial a diminué de 29,8 millions d'euros au 30 juin 2007 pour s'établir à 51,7 millions d'euros, reflétant le caractère non linéaire de cette activité et la forte contribution du programme les Portes d'Arcueil au chiffre d'affaires du premier semestre 2006.
A fin juin 2007, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion tertiaire correspond à 120 848 m[U+x00b2] de projets en cours de réalisation et à 480 642 m^2 de projets en cours de montage (dont 192 550 m^2 pour Icade Tertial Régions). La bonne tenue de l'activité commerciale, notamment dans les centres commerciaux, assure une bonne visibilité au chiffre d'affaires de la promotion tertiaire pour les années à venir.
Au premier semestre 2007, Icade Tertial a livré deux opérations totalisant 45 686 m^2, à Châtillon et Antony.
Les programmes de Villejuif (15 250 m^2 de bureaux) et le centre commercial Odysseum (51 000 m^2), développés pour le compte d'Icade Foncière des Pimonts, contribueront fortement au chiffre d'affaires d'Icade Tertial en 2007. Ces synergies devraient entraîner la neutralisation en consolidation d'environ 35% du chiffre d'affaires d'Icade Tertial en 2007.

Foncières : Icade EMGP et Icade Foncière des Pimonts et Icade REIT. — Le chiffre d'affaires des foncières tertiaires d'Icade est en augmentation de 5,4% au 30 juin 2007, à 59,5 millions d'euros.
Cette augmentation est essentiellement liée à l'intégration des investissements en Allemagne sur le second semestre 2006 dont le taux d'occupation financier atteint 77,8% à fin juin 2007 (chiffre d'affaires : 7,4 millions d'euros au 30 juin 2007).
Le chiffre d'affaires d'Icade EMGP s'élève à 32,4 millions d'euros au 30 juin 2007, à comparer à 30,6 millions d'euros au 30 juin 2006, soit une croissance des loyers de 4,6%. Les surfaces louées par Icade EMGP représentent 394 686 m^2 de locaux et le taux d'occupation financier atteint 93,8% au 30 juin 2007, en légère augmentation par rapport à fin 2006. Le loyer moyen des bureaux atteint 246 euros du m[U+x00b2] au 30 juin 2007.
Le chiffre d'affaires d'Icade Foncière des Pimonts s'élève à 19,7 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 25,9 millions d'euros au 30 juin 2006. Les surfaces louées d'Icade Foncière des Pimonts représentent 79 464 m^2 de locaux, soit un taux d'occupation financier de 95,3% au 30 juin 2007. Cette évolution est la combinaison de plusieurs éléments :
— Icade Foncière des Pimonts a cédé 3 SCI au dernier trimestre 2006 représentant environ 30% de son patrimoine ;
— l'immeuble rue de Morizet à Boulogne-Billancourt est en cours de rénovation légère après le départ de son unique locataire au dernier trimestre 2006 (5 000 m[U+x00b2]),
Excepté ces deux éléments, la croissance des loyers est de 9% sur la période. Le loyer moyen atteint 458 euros du m^2 au 30 juin 2007.

Icade Foncière des Pimonts a acquis, en mai 2007, le siège social d'ESSO France pour une valeur de 96 millions d'euros (hors droits et frais d'acquisition).
Le site immobilier, situé à Rueil Malmaison, est constitué de 22 500 m^2 de bureaux et de 5 000 m[U+x00b2] de droits à construire. L'ensemble sera libéré par ESSO courant 2008 et fera l'objet d'une importante restructuration devant se terminer début 2009.
Icade Foncière des Pimonts a acquis 66% de la tour Descartes pour un montant de 256 millions d'euros à la Défense. Cette tour, d'une superficie de 90 000 m^2 SHON pour 66 000 m^2 de surface utile, devrait être libérée le 31 décembre 2009 au plus tôt. La restructuration et la rénovation de la tour sont projetées au départ du locataire actuel (IBM). Ces travaux importants, qui devraient être menés par Icade Arcoba, concerneront, en particulier, la rénovation complète de plateaux de bureaux et le remplacement de la façade. L'immeuble serait commercialisable courant 2011.
Enfin, Icade a acquis les obligations remboursables en actions détenues par PGGM dans Icade Foncière des Pimonts, pour un montant de 263 millions d'euros. A l'issue de cette opération, Icade détient 93,69% du capital d'Icade Foncière des Pimonts, sur une base diluée de la conversion des ORA en actions.

Services : Icade Eurogem, Icade Gestion Tertiaire, Icade Conseil, Icade Arcoba, Icade Italia, Icade Benelux, IMSI, Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts España. — Les activités de services sur le marché tertiaire ont réalisé un chiffre d'affaires de 68,0 millions d'euros au 30 juin 2007, en progression de 18,3 millions d'euros par rapport au 30 juin 2006 (+37%). Cette évolution s'explique par l'intégration dans ce marché des activités internationales pour 3,2 millions d'euros et par le bon niveau d'activité d'Icade PFM.

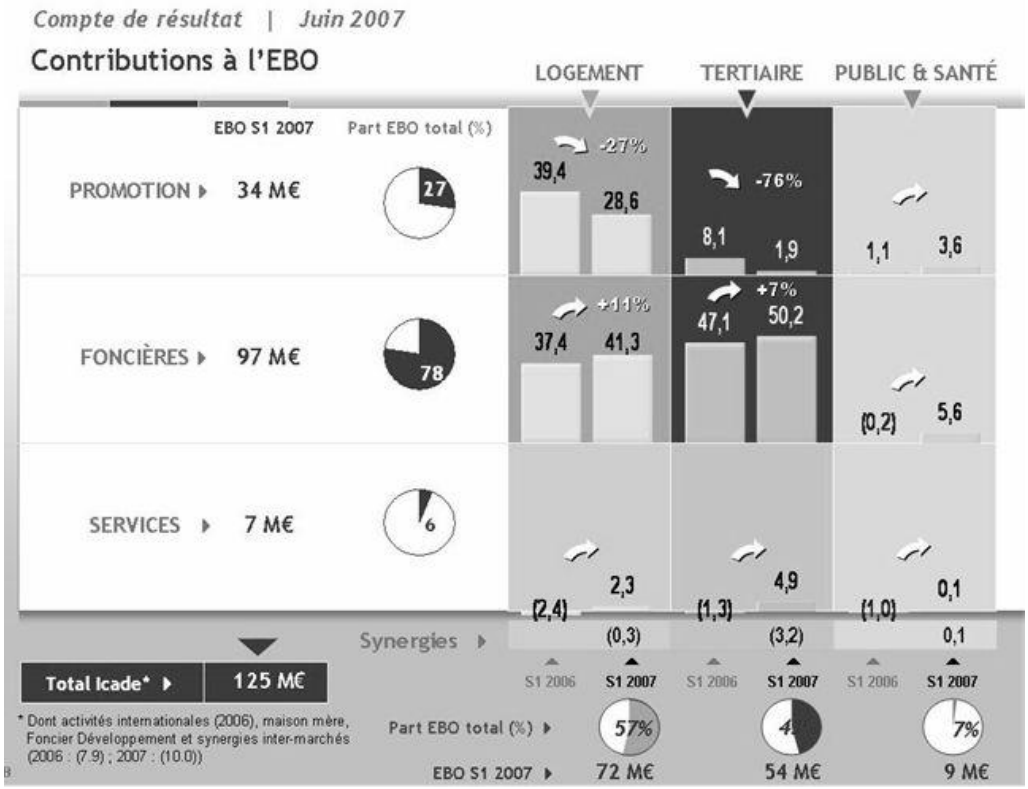
3. — Marché Public et Santé (13% du chiffre d'affaires).

Promotion : Icade G3A. — Le chiffre d'affaires d'Icade G3A au 30 juin 2007 est en augmentation de 112% par rapport au 30 juin 2006 s'élevant à 73,5 millions d'euros.
L'activité de promotion est en très nette progression, atteignant un chiffre d'affaires de 54,4 millions d'euros au 30 juin 2007 (contre 14,4 millions d'euros au 30 juin 2006). Cette forte croissance traduit la bonne évolution de l'activité de PPP (Partenariat Public-Privé). Au premier semestre 2007, ce marché intègre les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisée par Icade G3A, qui s'élèvent à 19,0 millions d'euros.
A fin juin 2007, le portefeuille de projets d'Icade dans le domaine de la promotion Public et Santé correspond à 199 705 m^2 de projets en cours de réalisation et à 122 590 m[U+x00b2] de projets en cours de montage.
Icade G3A a signé avec le gouvernement de Nouvelle Calédonie un mandat pour la construction du nouveau centre hospitalier de Nouméa destiné à assurer l'essentiel des soins de l'archipel néo-calédonien. Il s'agit de la première opération du projet d'ensemble Médipôle qui vise à regrouper quatre établissements sanitaires, deux publics et deux privés, sur le site de Koutio au nord ouest de Nouméa. Cette opération porte sur une surface estimée de 76 000 m^2 environ, pour une capacité globale de 608 lits. Son coût est estimé à 307 millions d'euros, hors acquisitions foncières et équipements hospitaliers. La durée des travaux est de 36 mois.

Foncière : Icade Foncière Publique et SIICInvest. — Le chiffre d'affaires d'Icade Foncière Publique atteint 6,4 millions d'euros au 30 juin 2007 ; Il est composé essentiellement des revenus de l'immeuble de Levallois Perret loué au ministère de l'intérieur.
Icade Foncière Publique a acquis 3 cliniques en juillet 2007 : la clinique Esquirol Saint-Hilaire à Agen (329 lits), la polyclinique Marzet à Pau (192 lits) et la polyclinique des Chênes à Aire /Adour (92 lits), l'ensemble représentant un total de 45 300 m[U+x00b2] pour un prix d'environ 75 millions d'euros. Pour ces deux dernières, il est prévu un plan de rénovation. Le groupe Harpin, vendeurs des murs, reste exploitant des immeubles.
La contribution de SIICInvest (soit 2 mois de loyer) au chiffre d'affaires s'élève à 1,5 million d'euros au 30 juin 2007.
Suite à la garantie de cours, du 22 mai au 4 juin 2007, Icade détient, au 5 juin 2007, 86,57% du capital et des droits de vote de la société SIICInvest. Ce pourcentage a été porté à 87,95% par des acquisitions complémentaires réalisées sur le marché.
Avec cette acquisition, Icade a l'intention de développer un véhicule d'investissement dédié à l'immobilier public et ouvrant la possibilité d'accueillir des immeubles notamment du secteur de la santé, des immeubles loués à des utilisateurs publics issus de processus d'externalisation du patrimoine de l'Etat ou bien des partenariats public/privé.
Services : Icade Setrhi-Setae. — Au premier semestre 2007, les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisées par Icade G3A, ont été affectées aux activités de promotion Public et Santé (19,0 millions d'euros de chiffre d'affaires).
En conséquence, le chiffre d'affaires des activités de service sur le marché Public et Santé est en baisse à 4,4 millions d'euros au premier semestre 2007 contre 24,5 millions d'euros au premier semestre 2006. L'activité d'Icade Setrhi-Setae reste stable.

III. — Evolution de l'excédent brut opérationnel

L'Excédent Brut Opérationnel (EBO) consolidé d'Icade a atteint 125,2 millions d'euros au 30 juin 2007, soit une hausse de 4,2% par rapport au 30 juin 2006.



1. — Marché Logement.

Promotion : Icade Capri. — L'EBO s'élève à 28,6 millions d'euros au 30 juin 2007 (soit 11,1% du chiffre d'affaires) contre 39,4 millions d'euros au 30 juin 2006 (soit 14,5% du chiffre d'affaires).
L'évolution de l'EBO reflète le retard sur les ventes évoqué ci-dessus ainsi que l'intégration de coûts non récurrents liés à la structuration juridique d'Icade CAPRI sur le premier semestre 2007. Ceci n'obère pas la rentabilité intrinsèque des opérations qui est semblable entre les deux périodes et devrait conduire à une marge d'EBO approchant 10% sur l'exercice 2007.

Foncière : Icade Patrimoine. — L'EBO a atteint 41,3 millions d'euros au 30 juin 2007 (soit 41% du chiffre d'affaires) contre 37,4 millions d'euros au 30 juin 2006 (soit 37% du chiffre d'affaires).
L'impact des cessions étant compensé par celui de l'indexation, l'évolution de l'EBO reflète essentiellement la précision apportée à la méthode par composant qui a conduit à l'immobilisation de travaux, auparavant qualifiés de charges. En réduction de 5 millions d'euros, les charges de maintenance s'élèvent à 12 millions d'euros au 30 juin 2007. L'incidence de la précision sur la méthode des composants est de 3,9 millions au 30 juin 2007.

Services : Icade Administration de Biens, Icade Eurostudiomes, RESA, Fincas Anzizu. — L'EBO des activités de services sur le marché logement représente un montant de 2,3 millions d'euros au 30 juin 2007, contre un montant de -2,4 millions d'euros au 30 juin 2006. Cette évolution reflète notamment une amélioration de l'EBO d'Icade ADB dégradé en juin 2006 par l'impact de l'ORS et l'intégration dans ce marché des activités internationales pour 0,6 millions d'euros

2. — Marché Tertiaire.

Promotion : Icade Tertial - Icade Tertial Régions. — L'EBO d'Icade Tertial atteint un montant de 3,6 millions d'euros au 30 juin 2007 (soit 6,9% du chiffre d'affaires) contre 8,1 millions d'euros en 2006 (soit 9,9% du chiffre d'affaires), soit une baisse de 4,5 millions d'euros qui reflète d'une part la forte contribution du projet des Portes d'Arcueil au premier semestre 2006 et d'autre part le démarrage des opérations Odysseum (taux d'avancement de 8%) et AZF Toulouse (taux d'avancement de 13,6%) générant un EBO négatif de -2,2 millions d'euros au premier semestre 2007.

Foncière : Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts, Icade REIT. — L'EBO d'Icade EMGP a atteint 25,3 millions d'euros au 30 juin 2007 (soit 77,9% du chiffre d'affaires) contre 23,2 millions d'euros au 30 juin 2006 (soit 75,9% du chiffre d'affaires).
L'EBO d'Icade Foncière des Pimonts atteint un montant de 19,0 millions d'euros (soit 96,3% du chiffre d'affaires) au 30 juin 2007 contre 23,9 millions d'euros (soit 92,0% du chiffre d'affaires) au 30 juin 2006. Cette baisse reflète notamment l'impact de la cession des 3 SCI au second semestre 2006.
En Allemagne, l'EBO de la foncière atteint un montant de 6 millions d'euros (soit 81% du chiffre d'affaires) au 30 juin 2007 avec, fin juin 2007, un taux d'occupation financière de 77,8% sur les 149 000m[U+x00b2] détenus.

Services : Icade Eurogem, Icade Gestion Tertiaire, Icade Conseil, Icade Arcoba, Icade Italia, Icade Benelux, IMSI, Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts España. — L'EBO des activités de services sur le marché Tertiaire atteint un montant de 4,9 millions d'euros au 30 juin 2007 contre un montant de -

1,3 millions d'euros au 30 juin 2006. Cette évolution reflète les effets positifs de la structuration du Property et Facility Management et l'intégration dans ce marché des activités internationales pour -0,2 millions d'euros ;

3. — Marché Public et Santé.

Promotion : Icade G3A. — L'EBO d'Icade G3A atteint 3,6 millions d'euros au 30 juin 2007 contre – 0,2 millions d'euros au 30 juin 2006.
L'activité de promotion est en très nette progression, atteignant un EBO de 2,9 millions d'euros au 30 juin 2007 soit 5,4% du chiffre d'affaires (contre 1,1 millions d'euros au 30 juin 2006 soit 7,3% du chiffre d'affaires). Cette forte croissance traduit la bonne évolution de cette activité avec 13 opérations de promotion en cours de réalisation au premier semestre 2007 contre 7 l'année précédente.
Au premier semestre 2007, ce marché intègre les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisées par Icade G3A, dont l'EBO s'élève à 0,7 millions d'euros soit 3,4% du chiffre d'affaires contre -1,3 millions d'euros au 30 juin 2006.

Foncière : Icade Foncière Publique et SIICInvest. — L'EBO d'Icade Foncière Publique atteint 5,0 millions d'euros au 30 juin 2007 dont 4,9 millions d'euros correspond à l'EBO dégagé par l'immeuble de Levallois Perret.
SIICInvest contribue à l'EBO à hauteur de 0,6 millions d'euros au 30 juin 2007.

Services : Icade Setrhi-Setae. — Au premier semestre 2007, les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage, réalisées par Icade G3A, ont été affectées aux activités de promotion Public et Santé (0,7 millions d'euros d'EBO au 30 juin 2007 contre -1,3 millions d'euros au 30 juin 2006).
En conséquence, l'EBO des activités de service sur le marché Public et Santé est en hausse à 0,1 millions d'euros au premier semestre 2007 contre -1,0 millions d'euros au premier semestre 2006. L'EBO d'Icade Setrhi-Setae reste stable.

4. — Autres activités.

L'impact d'Icade SA sur l'EBO consolidé s'élève à (9,6) millions d'euros au 30 juin 2007, à comparer à (8,5) millions d'euros au 30 juin 2006.

IV. — Evolution du résultat net.

Les charges d'amortissement nettes des subventions d'investissement atteignent 42,4 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 37,7 millions d'euros au 30 juin 2006.
Les charges et reprises liées aux pertes de valeur sont égales à 0,9 million d'euro au 30 juin 2007 contre 10,6 millions d'euros au 30 juin 2006 qui intégrait des reprises de provisions sur Icade Patrimoine.
Le résultat sur cessions s'élève à 96,3 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 9,5 millions d'euros au 30 juin 2006 et s'analyse notamment par :
— 8,7 millions d'euros de plus-values sur ventes de logements à l'unité par Icade Patrimoine (95 logements cédés) ;
— 88,2 millions d'euros de plus-values sur ventes de logements en bloc par Icade Patrimoine (2 431 logements cédés).

Le résultat financier d'Icade s'élève à (13,4) millions d'euros au 30 juin 2007 contre (5,8) millions d'euros au 30 juin 2006. Cette évolution s'explique notamment par le coût d'endettement supporté par Icade Foncière Publique pour l'acquisition de l'immeuble Levallois.
Après prise en compte des éléments ci-dessus, le résultat net consolidé part du groupe d'Icade s'élève à 101,5 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 55,1 millions d'euros au 30 juin 2006, soit une croissance de 83%.

V. — Evaluation du patrimoine foncier d'Icade.

Icade développe ses activités de foncière au travers d'Icade Patrimoine, Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts, Icade REIT, Icade Foncière Publique et depuis 2007 SIICinvest.

Synthèse des valeurs du patrimoine des foncières d'Icade. — Le patrimoine immobilier des foncières a fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants.
Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à CB Richard Ellis Valuation, les actifs d'Icade Patrimoine ayant été expertisés par CB Richard Ellis Valuation et Foncier Expertise. Leurs rapports, dont les principales modalités et conclusions sont présentées ci-après, ont été établis conformément aux recommandations de l'AMF du 3 février 2000.
La quasi-totalité de la valeur du patrimoine des foncières a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2007 à l'exception :
— de l'immeuble de bureaux loué par Icade Foncière Publique au Ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA) ; cette opération assimilable à un financement immobilier ne fait pas l'objet d'une évaluation en valeur de marché et reste maintenue à sa valeur nette comptable au 30 juin 2007 ;
— de la Tour Descartes dont la quote-part revenant à Icade Foncière des Pimonts, soit 33,33%, est valorisée sur la base du prix d'acquisition des 66,66% restants inscrit dans l'acte d'acquisition du 3 juillet 2007 ;
— des logements en bloc ou à l'unité d'Icade Patrimoine sous promesse de vente qui sont valorisés sur la base de leur prix de vente, et des foyers, commerces et maisons de retraite qui sont valorisés sur la base des expertises au 31/12/2006 ;
— de l'immeuble de bureaux de Villejuif et du centre commercial Odysseum acquis en VEFA par Icade Foncière des Pimonts ; ces deux actifs sont maintenus à leur coût de revient décaissé au 30 juin 2007.

Le patrimoine immobilier des foncières d'Icade ressort à 5 136 millions d'euros en valeur hors droits contre 4 387,9 millions d'euros à fin 2006, soit une variation de 748,1 millions d'euros sur le 1er semestre 2007 (+17%). A périmètre constant, hors investissements et cessions de l'exercice, la variation semestrielle de la valeur du patrimoine des foncières s'établit à 548,3 millions d'euros, soit +12,6% par rapport au 31 décembre 2006.

Evaluation du patrimoine immobilier (hors droits)	30/06/07	31/12/06	Variation (M€)	Variation (%)
Icade Patrimoine	2 109,3	1 900,1	209,2	11,0 %
Icade EMGP	1 463,9	1 229,7	234,2	19,0 %
Icade Foncière des Pimonts (1)	893,2	707,3	185,9	26,3 %
Icade REIT	378,6	371,6	7,0	1,9 %

Icade Foncière Publique (2)	175,9	179,2	-3,3	-1,8 %
Siicinvest	115,1		115,1	n/a
Total valeur patrimoine immobilier	5 136,0	4 387,9	748,1	17,0 %
Immeubles cédés en 2007 par Icade Patrimoine		-50,2		
Immeuble acquis en 2007 par Icade Foncière des Pimonts (II)	-134,9			
Immeuble acquis en 2007 par Icade REIT (III)	0			
Immeuble acquis en 2007 via l'acquisition de SIIC Invest (IV)	-115,1			
Principales variations de périmètre 2006-2007	-250,8	-50,2		
Icade Patrimoine	2 109,3	1 849,9	259,4	14,0 %
Icade EMGP	1 463,9	1 229,7	234,2	19,0 %
Icade Foncière des Pimonts	758,3	707,3	51,0	7,2 %
Icade REIT	377,8	371,6	6,2	1,7 %
Icade Foncière Publique	175,9	179,2	-3,3	-1,8 %
Siicinvest				n/a
Total valeur patrimoine immobilier à périmètre constant	4 885,2	4 337,7	547,5	12,6 %

(1) Les opérations en VEFA (Villejuif, Odysséum) sont valorisées à la valeur nette comptable, pour un total de 72,2 millions d'euros au 30/06/07.
La valeur des 33,33% de la Tour Descartes correspond au 30/06/07 au prix d'acquisition des 66,66% de l'actif inscrit dans l'acte d'acquisition du 03/07/07 (soit 385,4 milliers d'euros sur une base 100%).
(2) En septembre 2006, Icade Foncière Publique a acquis un immeuble de bureaux situé à Levallois Perret sur la base d'un contrat l'assimilant à un financement immobilier ; cet actif qui ne fait pas l'objet d'expertise immobilière est maintenu à sa VNC (175,9 millions d'euros au 30/6/07).

Méthodologie retenue pour le calcul des ANR des foncières. — L'Actif Net Réévalué (ANR) des six foncières a été calculé en valeur de liquidation. Il correspond aux fonds propres consolidés de chaque entité établis selon les normes IFRS auxquels sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :
— (+) la plus value latente sur les actifs immobiliers établie sur la base des expertises immobilières nettes de droits de mutation et de coûts de cession des actifs. Pour les actifs sous promesse de vente signée sur l'exercice, la valeur de référence est celle figurant dans la promesse ;
— (-) la fiscalité sur les plus values latentes (pour Icade EMGP, Icade Foncière des Pimonts et SIICInvest, cette fiscalité étant limitée aux plus values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC) ;
— (+/-) les effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des dettes financières non pris en compte en principes IFRS.
Les capitaux propres servant de référence au calcul de l'ANR incluent le résultat net de la période de référence. L'ANR est calculé en part du groupe et par action.
Les conclusions détaillées des experts immobiliers ainsi que le calcul des ANR de chaque foncière au 30 juin 2007 sont présentées ci-après.

Icade Patrimoine. — Les actifs immobiliers d'Icade patrimoine ont fait l'objet d'une évaluation en juin 2007 par les deux experts mentionnes supra, a l'exception des foyers, commerces et maisons de retraite dont les expertises réalisées au 31/12/06 n'ont pas été actualisées au 30/06/07.

Ces derniers ont retenu comme méthode principale la méthode par actualisation des revenus (DCF) sur des périodes longues (10 ans) afin de pouvoir prendre en compte les investissements prévus de réhabilitation et la progression attendue des loyers dans le cadre de l'indexation et de la politique tarifaire (relocation et article 17c). A titre de recoupement des résultats obtenus par cette méthode, les experts ont réalisé pour certains actifs une approche de valorisation par la méthode dite de comparaison. A l'exception des actifs mis en vente à l'unité, les résultats de cette deuxième méthode n'ont néanmoins pas été retenus en raison notamment du nombre limité de transactions connues et analysables présentant des caractéristiques semblables à celles d'Icade Patrimoine.
La valeur moyenne des actifs d'Icade Patrimoine ressort à 2 109,3 millions d'euros hors droits à fin juin 2007 contre 1 900,1 millions d'euros au 31 décembre 2006, soit une variation de +209,2 millions d'euros (+11 %). Cette valeur intègre pour un montant de 32,3 millions d'euros les logements sous promesse de vente.
Cette variation s'explique principalement par la progression annuelle des loyers d'environ 3 à 4%, l'augmentation des revenus locatifs à la relocation et sur les locataires en place via l'article 17c de la loi de 1989, une meilleure liquidité en cas de mise en vente du fait de la ventilation du patrimoine en unités plus petites et par la baisse des taux de rendement.
Au 30 juin 2007, l'ANR de liquidation en part Icade Patrimoine, calculé sur la base des valeurs moyennes des expertises immobilières présentées ci-dessus, s'établit à 1 372,6 millions d'euros, soit 11,5 euros par action Icade Patrimoine, contre 1 248,2 millions d'euros à fin 2006.
Le calcul de l'ANR s'analyse comme suit :

ANR (en million d'euros)	Part du groupe (PDG)	30/06/2007 IFRS	31/12/2006 IFRS
Capitaux propres consolidés en part du groupe	PdG (1)	260,4	242,2
Plus values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	PdG (2)	1 819,3	1 641,0
Autres (*)	PdG (3)	3,0	5,3

ANR de remplacement en part Icade patrimoine	(4) = (1)+(2)+/-(3)	2 082,7	1 888,5
Droits et frais de cession des actifs	PdG (5)	128,5	115,6
Fiscalité / PV latentes des actifs (hors droits)	PdG (6)	581,6	524,7
ANR de liquidation en part Icade patrimoine	(7) = (4)-(5)-(6)	1 372,6	1 248,2
Progression sur le 1er semestre 2007		10,0 %	
Nombre d'actions totalement dilué (en millions)	(n)	119,0	119,0
ANR de liquidation par action	(8) = (7) / (n)	11,5	10,5
Pourcentage de détention		99,57 %	99,57 %
Actif net réévalué en quote-part Icade	(9) = (7) % (*)	1 366,7	1 242,8
(*) Mise à la valeur de marché de la dette non comptabilisée en IFRS.			

Comme le montre le tableau ci-dessus, la quote-part d'ANR revenant à Icade s'élève à 1 366,7 millions d'euros au 30 juin 2007.
Icade EMGP. — Les actifs immobiliers d'Icade EMGP ont été évalués selon la méthode des cash-flows actualises (DCF) sur une période de 10 ans, sur la base de cash-flows nets de charges et investissements en considération d'un taux de vacance déterminé par Icade EMGP différencie par parc et déduction faite des charges immobilières non récupérées auprès des locataires. Cette évaluation est réalisée sur la base d'une approche globale de la valeur patrimoniale des parcs qui constituent des sous-ensembles homogènes, et non pas par la simple agrégation de la valeur des bâtiments pris individuellement. Ces sous-ensembles se comparent davantage a des « centres commerciaux » ayant chacun une vocation plus marquée ; or, en matière de grand centre commercial, la règle est celle d'une estimation globale par les flux et non l'addition des valeurs de moyennes surfaces et de boutiques prises lot par lot.
Les résultats obtenus par la méthode des cash-flows actualisés sont toutefois recoupés ponctuellement avec la méthode dite « par comparaison directe » sur des biens équivalents en nature et en localisation.
Après application de ces méthodes, la valeur vénale des actifs d'Icade EMGP ressort à 1 463,9 millions d'euros hors droits au 30 juin 2007 contre 1 229,7 millions d'euros au 31 décembre 2006, soit une variation de +234,2 millions d'euros (+19%). Cette variation s'explique pour les trois quarts environ par l'appréciation des projets en phase de développement et pour le solde par l'évolution de la situation locative (indexation des loyers, relocation, …).
Au 30 juin 2007, l'ANR en valeur de liquidation en part Icade EMGP, calculé sur la base de la valeur ci-dessus, s'élève à 1 007,8 millions d'euros. L'ANR par action, ORA diluées, progresse de 24% pour s'établir à 75,1 euros contre 60,6 euros au 31 décembre 2006.
Le calcul de l'ANR s'analyse comme suit :

ANR (en million d'euros)	**Part du groupe (PDG)**	**30/06/2007 IFRS**	**31/12/2006 IFRS**
Capitaux propres consolidés en part Icade EMGP	PdG (1)	430,8	430,7
Plus values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	PdG (2)	674,2	463,4
Autres	PdG (3)		
ANR de remplacement en part Icade EMGP	(4) = (1)+(2)+/-(3)	1 105,1	894,1
Droits et frais de cession des actifs	PdG (5)	72,2	63,0
Fiscalité / PV latentes des actifs non éligibles au régime SIIC (hors droits)	PdG (6)	25,1	17,7
ANR de liquidation en part Icade EMGP	(7) = (4)-(5)-(6)	1 007,8	813,4
		23,9 %	
Nombre d'actions en millions totalement dilués	(n)	13,4	13,4
ANR de liquidation par action (totalement dilué en euros)	(8) = (7) / (n)	75,1	60,6
Progression sur le 1er semestre 2007		23,9 %	
Quote-part Icade diluée	%	86,1 %	86,1 %
Actif net réévalué en quote-part Icade	(8)% (*)	867,7	700,3

Comme le montre le tableau ci-dessus, la quote-part diluée de l'ANR d'Icade EMGP revenant à Icade s'élève à 867,7millions d'euros au 30 juin 2007, soit une variation de 167,4 millions d'euros par rapport à fin 2006.
Icade Foncière des Pimonts. — L'expertise du patrimoine d'Icade Foncière des Pimonts a été réalisée par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (en retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows) et la méthode par comparaison directe.
Après application de ces méthodes, la valeur globale des actifs d'Icade Foncière des Pimonts en quote-part du groupe ressort à 893,2 millions d'euros hors droits à fin juin 2007 contre 707,3 millions d'euros à fin 2006, soit une hausse de 185,9 millions d'euros (+26,3%) qui s'explique essentiellement par :
— l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé au 2 rue des Martinet à Rueil Malmaison (92), valorisé au 30 juin 2007 à 106,8 millions d'euros hors droits,
— l'acquisition en VEFA auprès d'Icade Tertial, en partenariat avec Klépierre (50/50), d'un centre commercial situé à Montpellier valorisé à son coût de revient décaissé au 30/06/07 pour un montant de 28,1 millions d'euros (livraison prévue début 2010),
— l'impact de la valorisation des autres actifs sur le semestre pour le solde.
Il est à noter que la Tour Descartes dont la quote-part revenant à Icade Foncière des Pimonts, soit 33,33%, a été valorisée sur la base du prix d'acquisition des 66,66% restants inscrit dans l'acte d'acquisition du 3 juillet 2007.

A périmètre constant, la variation du patrimoine d'Icade Foncière des Pimonts est de +7,2% sur le 1er semestre 2007. Cette variation s'explique à plus d'un tiers par la baisse des taux, le solde étant lié notamment à l'indexation annuelle des loyers et à la renégociation des baux arrivant à échéance sur l'exercice.
Au 30 juin 2007, l'ANR en valeur de liquidation en part Icade Foncière des Pimonts, calculé sur la base de la valeur ci-dessus, s'élève à 867,4 millions d'euros. L'ANR par action, ORA diluées, progresse de 5,3% pour s'établir à 139,3 euros contre 132,2 euros au 31 décembre 2006.

Le calcul de l'ANR se détaille comme suit :

ANR (en millions d'euros)	Part du groupe (PDG)	30/06/2007 IFRS	31/12/2006 IFRS
Capitaux propres consolidés en part Icade Pimonts	PdG (1)	650,4	668,1
Plus values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	PdG (2)	269,3	204,6
Autres	PdG (3)		
ANR de remplacement en part Icade Foncière des Pimonts	(4) = (1)+(2)+/-(3)	919,7	872,7
Droits et frais de cession des actifs	PdG (5)	44,4	41,7
Fiscalité / PV latentes des actifs non éligibles au régime SIIC (hors droits)	PdG (6)	7,9	7,4
ANR de liquidation en part Icade Foncière des Pimonts	(7) = (4)-(5)-(6)	867,4	823,6
Nombre d'actions en millions totalement dilués	(n)	6,2	6,2
ANR de liquidation par action (totalement dilué en euros)	(8) = (7) / (n)	139,3	132,2
Progression sur le 1er semestre 2007		5,3 %	
Quote-part Icade diluée	%	93,7 %	72,2 %
Actif net réévalué en quote-part Icade	(8) %(*)	812,7	594,6

Comme le montre le tableau ci-dessus, la quote-part diluée de l'ANR d'Icade Foncière des Pimonts revenant à Icade s'élève à 812,7 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 594,6 millions d'euros à fin 2006. Cette variation s'explique à hauteur de 177 millions d'euros par l'augmentation de la quote-part diluée d'Icade dans Icade Foncière des Pimonts, consécutive à l'acquisition par Icade d'obligations remboursables en actions émises par cette dernière.

Icade REIT. — Le patrimoine d'Icade REIT constitue du portefeuille d'actifs immobiliers et de terrains acquis auprès de Daimler Chrysler a Hambourg, Munich, Düsseldorf, Stuttgart, Francfort et Berlin, a fait l'objet d'une expertise immobilière a fin 2006. Cette expertise a été réalisée par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu, elle-même constituée par deux approches (l'une par capitalisation du loyer net et l'autre par actualisation des cash-flows sur une période de 10 ans) et la méthode par comparaison directe.
Il a été procédé à une actualisation sur dossiers de la valeur des actifs d'Icade REIT au 30 juin 2007 sur la base des états locatifs actualisés au 30 mars 2007.
Après application de ces méthodes, la valeur globale des actifs d'Icade REIT ressort à 378,6 millions d'euros hors droits à fin juin 2007 contre 371,6 millions d'euros à fin décembre 2006, soit une hausse de +7 millions d'euros (+1,9%).
Cette variation s'explique essentiellement par l'actualisation des hypothèses locatives du portefeuille d'actifs d'Icade REIT compensée par une baisse des taux sur le semestre.
Au 30 juin 2007, l'ANR en valeur de liquidation en part Icade REIT, calculé sur la base de la valeur ci-dessus, s'élève à 248,3 millions d'euros, contre 241,8 millions d'euros au 31 décembre 2006. L'ANR par action, s'élève à 248,3 millions d'euros au 30 juin 2007.
Le calcul de l'ANR s'analyse comme suit :

ANR (en millions d'euros)	Part du groupe (PDG)	30/06/2007 IFRS	31/12/2006 IFRS
Capitaux propres consolidés retraités en part Icade REIT (*)	PdG (1)	200,1	200,4
Plus values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	PdG (2)	79,6	70,1
Autres	PdG (3)		
ANR de remplacement en part Icade REIT	(4) = (1)+(2)+/-(3)	279,7	270,5
Droits et frais de cession des actifs	PdG (5)	14,1	13,9
Fiscalité / PV latentes des actifs (**)	PdG (6)	17,3	14,8
ANR de liquidation en part Icade REIT	(7) = (4)-(5)-(6)	248,3	241,8
			2,7 %
Nombre d'actions en millions totalement dilué (***)	(n)	0,0	0,0
ANR de liquidation par action (totalement dilué en million d'euros)	(8) = (7) / (n)	248,3	241,8
Progression sur le 1er semestre 2007		2,7 %	

Quote-part Icade diluée	%	100,0 %	100,0 %
Actif net réévalué en quote-part Icade	(8) %	248,3	241,8

(*) Etabli sur la base des fonds propres consolidés d'Icade REIT au 31 décembre 2006 et 30 juin 2007 retraités à hauteur de 122,9 millions d'euros de l'encours de la dette d'acquisition du portefeuille d'actifs Daimler Chrysler logée chez Icade sa au 30 juin 2007.
(**) Application d'un taux normatif de 26,3% correspondant à la fiscalisation des plus values latentes des actifs immobiliers détenues par les sociétés allemandes.
(***) 1 action.

Comme le montre le tableau ci-dessus, la quote-part diluée de l'ANR d'Icade REIT revenant à Icade s'élève à 248,3 millions d'euros au 30 juin 2007.

Icade Foncière Publique. — Le portefeuille d'actifs d'Icade Foncière publique est essentiellement constitue a fin juin 2007 d'un immeuble de bureaux d'environ 30.000 m^2 Shon situe à Levallois Perret (92). Cet immeuble acquis en 2006 pour 179,2 millions d'euros frais et travaux inclus a été loue au Ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA). Au regard des dispositions retenues dans le contrat de location qui assimilent cette opération a un financement immobilier, l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une expertise immobilière au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007. Ce contrat de location, dont l'encours financier net ressort à 175,9 millions d'euros dans les comptes de la société au 30 juin 2007, ne fait pas l'objet d'une évaluation en valeur de marche dans le calcul de L'ANR de la Foncière
Au 30 juin 2007, l'ANR en valeur de remplacement et en valeur de liquidation en part Icade Foncière Publique s'élève à 28,7 millions d'euros, soit l'équivalent des fonds propres consolidés de la société. L'ANR par action, s'élève à 10,6 euros au 30 juin 2007, contre 10,2 euros au 31 décembre 2006.

Siicinvest. — Le patrimoine de Siic Invest, constitue de divers actifs de bureaux, de commerce et a usage activité, a fait l'objet d'une expertise immobilière au 30 juin 2007, a l'exception de trois actifs expertises fin mars 2007 (Tour Arago, Neuilly Madrid et l'entrepôt de Sennecé Les Macôn). Ces expertises ont été réalisées en utilisant la méthode par le revenu (par capitalisation du loyer net ou par actualisation des cash-flows sur une période de 10 ans), recoupée par la méthode par comparaison directe.
Après application de ces méthodes, la valeur globale des actifs de SIICInvest ressort à 115,1 millions d'euros hors droits à fin juin 2007, contre 80,4 millions d'euros au 31 décembre 2006, soit une hausse de 34,7 millions d'euros (+43%) qui s'explique essentiellement par :
— l'acquisition début 2007, d'entrepôts à Sennecé les Mâcon et Evreux, valorisés au 30 juin 2007 à 19 millions d'euros hors droits ;
— l'acquisition, le 15 mars 2007, du patrimoine de 12 SCI, valorisé au 30 juin 2007 à 10,9 millions d'euros hors droits.
A périmètre constant, la variation du patrimoine expertisé de SIICinvest est de +5,9% sur le 1er semestre 2007.
Au 30 juin 2007, l'ANR en valeur de liquidation en part SIICinvest, calculé sur la base de la valeur d'expertise ci-dessus, s'élève à 86,5 millions d'euros. L'ANR par action progresse de 7,5% pour s'établir à 2,9 euros au 30 juin 2007.
Le calcul de l'ANR s'analyse comme suit :

ANR (en millions d'euros)	**Part du groupe (PDG)**	**30/06/2007 IFRS**	**31/12/2006 IFRS**
Capitaux propres consolidés en part SIICINVEST	PdG (1)	73,6	73,4
Plus values latentes brutes sur les actifs immobiliers (droits inclus)	PdG (2)	19,8	13,2
Autres	PdG (3)		
ANR de remplacement en part SIICINVEST	(4) = (1)+(2)+/-(3)	93,4	86,6
Droits et frais de cession des actifs	PdG (5)	6,8	6,1
Fiscalité / PV latentes des actifs non éligibles au régime SIIC (hors droits)	PdG (6)	0	
ANR de liquidation en part SIICINVEST	(7) = (4)-(5)-(6)	86,5	80,5
		7,5 %	
Nombre d'actions en millions	(n)	29,7	29,7
ANR de liquidation par action (totalement dilué en euros)	(8) = (7) / (n)	2,9	2,7
Quote-part Icade diluée	0 %	87,95 %	
Actif net réévalué en quote-part Icade	(8) %(*)	76,1	

Comme le montre le tableau ci-dessus, la quote-part diluée de l'ANR de SIICinvest revenant à Icade s'élève à 76,1 millions d'euros au 30 juin 2007.

6. — Examen des flux de trésorerie et de l'endettement net.

Comparaison des flux de trésorerie :
— Cash-flow net courant : Le cash-flow net courant d'Icade s'élève à 83,8 millions d'euros au 30 juin 2007, en progression de 6,6 % par rapport au 30 juin 2006, liée notamment à la progression de l'EBO sur la période.

(En millions d'euros)	**30/06/07**	**30/06/06**
EBO	125,2	120,2
Résultat financier	-13,4	-5,8
Impôts sur les résultats	-59,5	-38,9

Impôt normatif (33,3%) sur les résultats sur cessions	31,5	3,1
Impôt normatif (33,3%) sur les résultats des activités abandonnées	0	0
Cash-flow net courant	83,8	78,6

— Variation du Besoin en Fonds de Roulement : Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) consolidé d'Icade s'élève à 130,1 millions d'euros au 30 juin 2007, contre 210,3 millions d'euros au 31 décembre 2006.
Le BFR d'Icade au 30 juin 2007 se répartit entre les métiers de promotion (69,8 millions d'euros, soit 18% du chiffre d'affaires), foncière (63,2 millions d'euros, soit 38% du chiffre d'affaires) et services ((2,8) millions d'euros).

(En millions d'euros)	30/06/2007(*)	31/12/2006
Promotion	69,8	209,8
Foncière	63,2	11,4
Services	-2,8	-10,8
Besoin en fonds de roulement total	130,1	210,3

— Flux net de trésorerie lié aux investissements : Le flux net de trésorerie lié aux investissements s'élève à 409,3 millions d'euros au 30 juin 2007 contre 696,6 millions d'euros au 31 décembre 2006, et s'analyse comme suit :

Opérations d'investissement	30/06/2007	31/12/2006
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement :		
Acquisitions	-240,2	-171,4
Cessions	119,5	53,2
Subventions d'investissement reçues		0
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	0	1,3
Variation des créances financières clients	-9,0	-187,4
Investissements opérationnels	-129,5	-304,2
Titres disponibles à la vente :		
Acquisitions	-6,7	-38,8
Cessions	41,9	30,3
Titres consolidés :		
Acquisitions	-340,2	-507,4
Cessions	22,3	121,2
Incidence des variations de périmètre	1,7	-1,8
Dividendes reçus	1,2	4,1
Investissements financiers	-279,8	-392,4
Flux net de trésorerie lie aux opérations d'investissement	-409,3	-696,6

Les acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement s'élèvent à 240,2 millions d'euros au 30 juin 2007 et concernent essentiellement les investissements des foncières. Ces acquisitions incluent principalement sur le premier semestre :
— 45,5 millions d'euros d'investissements d'Icade EMGP (principalement en-cours de constructions sur des bâtiments nouveaux du Millénaire 1 et 2 et investissements sur le parc des Portes de Paris et du Pont de Flandre) ;
— 143,2 millions d'euros d'investissements d'Icade Foncière des Pimonts composés de l'acquisition du siège social d'ESSO pour 101,3 millions d'euros, de l'acquisition en VEFA auprès d'Icade Tertial d'un centre commercial situé à Montpellier pour un montant de 28,1 millions d'euros et du versement d'un premier acompte de 12,8 millions d'euros pour l'acquisition de 66% de la tour Descartes ;
— 31,6 millions d'euros d'investissements d'Icade Patrimoine composés des travaux de revalorisation du patrimoine mais aussi de 4,3 millions d'en cours pour les travaux d'immeubles neufs pour 2 opérations construites par Icade CAPRI.

Les cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement s'élèvent à 119,5 millions d'euros au premier semestre 2007. Ces cessions incluent essentiellement les cessions de logements d'Icade Patrimoine pour 118 millions d'euros (dont 100,7 millions pour la vente en bloc de 2 431 logements).
Les acquisitions de titres consolidés s'élèvent à 340,2 millions d'euros et correspondent principalement au rachat des ORA Icade Foncière des Pimonts à PGGM pour 263,3 millions d'euros et à l'acquisition de SIICInvest pour 73,2 millions d'euros.

— Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement : Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement se détaille ainsi :

Opérations de financement	30/06/2007	31/12/2006
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
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :		
Dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	-126,4	-185,3
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-11,9	-10,2
Rachat de titres en auto-contrôles	-2,2	
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	-140,5	510,7
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	10,6	406,4
Remboursements d'emprunts et dettes financières	-32,8	-144,1
Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	24,7	7,1
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	2,5	269,4
Flux net de trésorerie lie aux opérations de financement	-138,0	780,1

Les remboursements d'emprunts sur le premier semestre 2007 s'élèvent à 32,8 millions d'euros et sont concentrés essentiellement sur Icade EMGP, Icade Patrimoine et Icade SA.
Endettement financier net et risques de marché. — Au 30 juin 2007, la dette financière brute d'Icade s'élève à 1,7 milliard d'euros en progression de 19 % par rapport au 31 décembre 2006, sous l'effet essentiellement d'une augmentation des découverts bancaires :

(En millions d'euros)	30 juin 2007	31 déc. 2006
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,1	7,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	850,1	890,4
Locations-financement	36,1	37,6
Autres emprunts et dettes assimilées	28,5	31,7
Dettes rattachées à des participations	4,6	7,1
Dettes financières à long terme et moyen terme	919,4	974,4
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,2	3,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	134,8	124,9
Locations-financement	3,5	3,4
Autres emprunts et dettes assimilées	9,3	9,7
Dettes rattachées à des participations	44,2	26,0
Découverts bancaires	595,8	290,1
Dettes financières à court terme	787,8	457,4
Total dette financière brute	1 707,2	1 431,8

Les emprunts obligataires remboursables en actions (ORAS) ont quasiment tous éliminés en consolidation suite au rachat par Icade SA des ORA Icade Foncière des Pimonts.
La forte augmentation des découverts bancaires s'explique par les délais nécessaires à la mise en place d'un crédit syndiqué sur Icade SA : celui-ci a été finalisé en juillet 2007, pour 900 millions d'euros (800 millions sous la forme d'un Term Loan et 100 millions sous la forme d'un Revolving Credit Facility). Ces lignes de découvert seront donc remboursées et substituées par ce nouvel emprunt à long terme.
Des emprunts contractés par Icade EMGP (Capital restant dû au 30/06/2007 : 376 millions d'euros), et Icade SA (Capital restant dû au 30/06/2007 : 287 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.
Les autres financements contractés par 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.

(En millions d'euros)	30 juin 2007	Part à moins d'un 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)	0,3	0,2	0,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit	984,9	134,8	311,4	538,7
Locations-financement	39,6	3,5	22,5	13,6
Autres emprunts et dettes assimilées	37,8	9,3	20,1	8,4
Dettes rattachées à des participations	48,8	44,2		4,6

Découverts bancaires	595,8	595,8		
Total dettes financières	1 707,2	787,8	354,1	565,3

Le risque de liquidité est considéré comme faible compte tenu d'une part de la liquidité et de la garantie de valeur implicite qui caractérise les actifs immobiliers d'autre part et de la durée moyenne pondérée de remboursement des emprunts du groupe, qui ressort à 6 ans au 30 juin 2007 et se décompose comme suit :
— 5 ans pour Icade Patrimoine ;
— 5 ans pour Icade EMGP ;
— 11 ans pour Icade Foncière Publique ;
— 7 ans pour Icade SA.

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt se traduisant le cas échéant par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade privilégie le recours à l'endettement à taux variable, afin d'être en mesure de rembourser par anticipation sans pénalité : celui-ci représente, avant couverture, près de 80 % de sa dette au 30 juin 2007 (hors dettes rattachés à des participations et découverts bancaires) :

(En millions d'euros)	**30 juin 2007**		
	Répartition par taux		
	Total	**Fixe**	**Variable**
Emprunts obligataires remboursables en actions (ORA)	0,3	0,3	
Emprunts auprès des établissements de crédit	984,9	186,0	798,9
Locations-financement	39,6		39,6
Autres emprunts et dettes assimilées	37,8	37,8	
Dettes rattachées à des participations	48,8		48,8
Découverts bancaires	595,8		595,8
Total dettes financières	1 707,2	224,1	1 483,1

Icade a poursuivi en 2007 sa politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps, caps et tunnels).
Ainsi, environ 73 % de la dette à taux variable est protégée d'une remontée des taux d'intérêt par des achats de caps et la mise en place de swaps. Après couverture, la structure de la dette d'Icade (hors dettes rattachés à des participations et découverts bancaires) privilégie les taux fixes, l'endettement à taux variable ne représentant plus que 27 % de la dette.
Ces instruments de couverture sont contractés auprès d'établissements financiers de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.
Ainsi, le coût des emprunts contractés auprès des établissements de crédit s'établit-il au 30 juin 2007 à 4,31 % après couverture du risque de taux, à comparer à un Euribor 3 mois moyen de 3,94 %.
Au 30 juin 2007, la position nette de taux à renouveler à moins d'un an (passif et actifs financiers à taux fixe inférieurs à 1 an et à taux variable) ressort à 827,8 millions d'euros.
Compte tenu des actifs financiers et des couvertures en place, après gestion de taux, la position nette est ramenée à 277,9 millions d'euros comme détaillé dans le tableau suivant :

(En millions d'euros)	**JJ à 1 an (***)**	**1 an à 5 ans**	**Au-delà**	**30 juin 2007**
Dette financière brute	1 502,3	53,2	151,6	1 707,1
Actifs financiers (*)	-674,5			-674,5
Position nette avant gestion	827,8	53,2	151,6	
Hors bilan (**)	-549,9			-549,9
Position nette après gestion	277,9			

(*) Hors titres de participation, titres immobilisés, provisions sur titres pour 27 million d'euros.
(**) Notionnel des contrats de couverture (swap, capitaux ...).
(***) Y compris actifs et dettes à taux variables.

Icade n'est pas exposée au risque de change.
L'endettement financier net d'Icade au 31 décembre 2006 et au 30 juin 2007 se décompose de la manière suivante :

(En millions d'euros)	**30 juin 2007**	**31 décembre 2006**
Dette financière long terme et moyen terme (non-courante)	919,4	974,4
Dette financière court terme (courante)	787,8	457,4
Dette financière brute	1 707,2	1 431,8
Instruments dérivés sur risqué de taux d'intérêt (actifs passifs)	-16,6	-1,8
Dette financière brute après prises en compte des instruments dérivés	1 690,6	1 430,0

Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risqué de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	-105,6	-109,9
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garanties versés)	-49,6	-47,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-529,6	-670,2
Dette financière nette	1 005,8	602,2

La dette financière nette au 30 juin 2007 s'élève à 1.006 millions d'euros, soit une hausse de 67 % liée d'une part à une augmentation des découverts bancaires pour 306 millions d'euros et à une diminution de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour 140 millions d'euros d'autre part.
Le ratio de dette financière nette rapportée à la valeur des actifs fonciers (« Loan to Value ») d'Icade s'élève à 19,6 % au 30 juin 2007 :

(En millions d'euros)	30/06/2007	31/12/2006
Valeurs d'expertise hors droits		
Icade Patrimoine	2 109	1 900
Icade EMGP	1 464	1 230
Icade Foncière des Pimonts	893	707
Icade REIT	379	372
Icade Foncière Publique	176	179
Siic Invest	115	
Total (1)	5 136	4 388
Dette financière nette (2)	1 006	602
Ratio de " Loan To Value " (LTV) (2)/(1)	19,6 %	13,7 %

7. — Plan d'investissement.

Lors de son introduction en bourse, Icade a annoncé un plan d'investissement ambitieux de 1,8 milliards d'euros sur la période 2007-2009, dont 875 millions étaient réalisés fin 2006.
Au cours du premier semestre 2007, Icade a réalisé les investissements suivants :
— L'acquisition par Icade Foncière des Pimonts du siège social d'ESSO à Rueil Malmaison pour 101,3 millions d'euros ;
— L'acquisition par Icade de SIICInvest pour un prix de 73,2 millions d'euros ;
— Le rachat par Icade à PGGM des ORA Foncière de Pimonts pour 263,3 millions d'euros.

C.—. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2007 .

Période du 1er janvier 2007 au 30 juin 2007.

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application de l'article L. 232-7 du Code de commerce, nous avons procédé à :
— l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2007 au 30 juin 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
— la vérification des informations données dans le rapport semestriel.
Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.
Nous avons effectué notre examen limité selon les normes professionnelles applicables en France. Un examen limité de comptes intermédiaires consiste à obtenir les informations estimées nécessaires, principalement auprès des personnes responsables des aspects comptables et financiers, et à mettre en oeuvre des procédures analytiques ainsi que toute autre procédure appropriée. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit effectué selon les normes professionnelles applicables en France. Il ne permet donc pas d'obtenir l'assurance d'avoir identifié tous les points significatifs qui auraient pu l'être dans le cadre d'un audit et, de ce fait, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.
Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité, dans tous leurs aspects significatifs, des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 –norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.
Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations données dans le rapport semestriel commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense et Courbevoie, le 31 août 2007.

Salustro Reydel,
Membre de KPMG International :

Isabelle GOALEC, François BERNARD,

Mazars & Guérard :

Denis GRISON, Loïc WALLAERT,

Associée ; Associé ; Associé ; Associé.

0714167