



**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU
30 juin 2021**

SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2021	3
Compte de résultat consolidé	3
État du résultat global consolidé.....	3
État de la situation financière consolidée	4
Tableau des flux de trésorerie consolidés	5
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	6
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	7

1. États financiers consolidés résumés au 30 juin 2021

Les états financiers consolidés résumés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Revenus locatifs	7.1.	145,4	141,5	284,7
Autres produits liés à l'activité		1,2	-	0,0
Produits des activités opérationnelles		146,6	141,5	284,7
Services extérieurs		(7,8)	(9,8)	(20,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,2)	(0,3)	(0,7)
Autres charges liées à l'activité		0,3	(0,1)	(0,2)
Charges des activités opérationnelles		(7,7)	(10,2)	(21,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		138,9	131,3	263,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	4.1.	(59,6)	(59,3)	(118,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.3.2.	(0,2)	(3,7)	(3,1)
Résultat sur acquisitions		-	(0,1)	(0,2)
Résultat sur cessions		0,5	0,0	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL		79,6	68,2	141,9
Coût de l'endettement financier net		(16,2)	(16,3)	(32,9)
Autres produits et charges financiers		(1,7)	(10,5)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(18,0)	(26,8)	(58,9)
Charge d'impôt	8.1.	(0,6)	(1,4)	(2,9)
RESULTAT NET		61,1	39,9	80,0
- Dont résultat net, part du Groupe		61,1	39,9	80,0
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.3.	1,61€	1,06€	2,13€

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
RESULTAT NET DE LA PERIODE	61,1	39,9	80,0
Autres éléments du résultat global :			
Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie	10,7	(10,5)	(9,5)
- Variations de juste valeur	10,0	(10,1)	(8,9)
- Recyclage par résultat	0,8	(0,3)	(0,7)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	10,7	(10,5)	(9,5)
Dont transféré dans le résultat net	0,8	(0,3)	(0,7)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	71,8	29,5	70,5
- Dont résultat global, part du Groupe	71,8	29,5	70,5

Etat de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	4.1.	3 586,9	3 539,5
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	1,1	1,1
ACTIFS NON COURANTS		3 588,1	3 540,7
Créances clients	7.2.	18,0	10,3
Créances d'impôts	8.	5,7	3,2
Créances diverses		6,2	9,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	246,2	471,0
ACTIFS COURANTS		276,1	494,2
TOTAL DES ACTIFS		3 864,2	4 034,9

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Capital	6.1.	577,4	577,4
Primes liées au capital		750,5	898,7
Réserves de réévaluation	5.1.3.	(23,7)	(34,5)
Autres réserves		148,6	113,4
Résultat net - part du Groupe		61,1	80,0
Capitaux propres - part du Groupe		1 513,8	1 635,1
CAPITAUX PROPRES		1 513,8	1 635,1
Provisions		0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 127,0	2 167,2
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts	8.	12,1	10,5
Autres passifs financiers	5.1.5.	8,3	7,9
Dérivés passifs	5.1.3.	24,6	35,7
PASSIFS NON COURANTS		2 174,0	2 223,2
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	102,8	110,6
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts	8.	12,5	12,3
Dettes fournisseurs		5,2	6,7
Dettes diverses		55,2	46,3
Dérivés passifs	5.1.3.	0,6	0,7
PASSIFS COURANTS		176,4	176,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		3 864,2	4 034,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		61,1	39,9	80,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions		59,5	63,2	121,7
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,7	(0,4)	(0,8)
Autres produits et charges calculés		0,7	0,0	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(0,6)	(0,0)	(0,0)
Dividendes reçus		0,0	0,0	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		121,4	102,7	202,2
Coût de la dette financière nette		15,8	17,1	30,2
Charge d'impôt		0,6	1,4	2,9
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		137,8	121,2	235,3
Intérêts payés		(10,0)	(15,8)	(34,4)
Impôt payé (a)		(2,3)	(4,7)	(19,1)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		2,0	(11,9)	(5,5)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		127,4	88,8	176,3
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(87,2)	(29,1)	(134,6)
- cessions		3,3	0,2	0,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		0,4	0,5	0,6
Investissements opérationnels		(83,5)	(28,4)	(133,8)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(14,7)	-	(19,4)
- incidences des variations de périmètre		0,2	-	0,1
Investissements financiers		(14,6)	(0,0)	(19,3)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(98,1)	(28,4)	(153,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		-	(0,0)	90,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	6.2.	(193,1)	(172,9)	(172,9)
Rachat de titres en autocontrôle		-	-	(79,7)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(193,1)	(172,9)	(162,6)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		27,4	1,6	645,1
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(81,8)	(20,1)	(53,6)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(6,5)	(111,2)	(408,6)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1.	(60,9)	(129,7)	182,9
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(254,0)	(302,6)	20,3
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		(224,7)	(242,1)	43,6
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		470,8	427,3	427,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		246,1	185,2	470,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		246,2	185,7	471,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,5)	(0,1)
TRESORERIE NETTE		246,1	185,2	470,8

(a) L'impôt payé est constitué de l'Exit Tax.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2020	575,5	986,3	-	(24,9)	190,2	1 727,2	1 727,2
Résultat net					39,9	39,9	39,9
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie							
- Variations de valeur				(10,1)		(10,1)	(10,1)
- Recyclage par résultat				(0,3)		(0,3)	(0,3)
Résultat global de la période				(10,5)	39,9	29,5	29,5
Dividendes versés		(96,1)		-	(76,8)	(172,9)	(172,9)
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2020	575,5	890,2	-	(35,4)	153,4	1 583,8	1 583,8
Résultat net					40,1	40,1	40,1
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie							
- Variations de valeur				1,3		1,3	1,3
- Recyclage par résultat				(0,3)		(0,3)	(0,3)
Résultat global de la période				0,9	40,1	41,0	41,0
Augmentation de capital (a)	16,3	73,7				90,0	90,0
Rachat d'actions auprès d'un actionnaire (b)			(79,7)			(79,7)	(79,7)
Réduction de capital par annulation d'actions propres (b)	(14,4)	(65,3)	79,7			-	-
Autres		-	-	-	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020	577,4	898,7	-	(34,5)	193,5	1 635,1	1 635,1
Résultat net					61,1	61,1	61,1
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie							
- Variations de valeur				10,0	-	10,0	10,0
- Recyclage par résultat				0,8	-	0,8	0,8
Résultat global de la période				10,7	61,1	71,8	71,8
Dividendes versés		(148,2)	-	-	(44,9)	(193,1)	(193,1)
Autres		-	-	-	-	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2021	577,4	750,5	-	(23,7)	209,7	1 513,8	1 513,8

(a) L'augmentation de capital au second semestre 2020 a été réalisée par création de 1 069 069 actions (cf note 6.1.1.).

(b) Au second semestre 2020, Icade Santé a racheté à l'un de ses actionnaires 946 744 actions pour 79,7 millions d'euros et les a immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction de capital (cf note 6.1.1.).

2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

NOTE 1. PRINCIPES GENERAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés résumés	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021.....	11
2.1. Crise sanitaire.....	11
2.2. Investissements.....	11
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	11
2.4. Evènement de liquidité	11
2.5. Distribution de dividendes	11
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE	11
NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	12
4.1. Patrimoine immobilier	12
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	12
4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	14
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	15
5.1. Structure financière et contribution au résultat	15
5.2. Gestion des risques financiers.....	17
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	20
NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	21
6.1. Capital social et actionariat	21
6.2. Dividendes	21
6.3. Résultat par action	21
NOTE 7. DONNEES OPERATIONNELLES	22
7.1. Revenus locatifs bruts	22
7.2. Créances clients	22
NOTE 8. AUTRES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	23
8.1. Impôt sur les résultats.....	23
8.2. Provisions et passifs éventuels.....	23
NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS	24
9.1. Engagements hors bilan	24
9.2. Événements postérieurs à la clôture.....	24
9.3. Périmètre	24

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société par actions simplifiée domiciliée en France. Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130). Elle est détenue par la société Icade SA à hauteur de 58,30% au 30 juin 2021, sans évolution par rapport au 31 décembre 2020, et est consolidée par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les états financiers consolidés résumés de la Société 30 juin 2021 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 30 juin 2021, le Groupe, exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2021 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1^{er} semestre 2020 et/ou 31 décembre 2020) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés aux 31 décembre 2020, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3 et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2021 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Normes, amendements et interprétations

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2021

◆ Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Etape 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement, d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2021, n'a pas été appliqué par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Il s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOR ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'Euribor hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

L'étape 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 5.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1er janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici 2022.

L'étape 2 de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1er janvier 2021. Les travaux du Groupe sont encore en cours afin de mesurer les incidences de cette phase 2 de la réforme sur ses contrats d'instruments de couverture. Au 30 juin 2021, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes.

Le Groupe ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1^{er} janvier 2021.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne

Applicable au 1^{er} avril 2021 :

- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021. Cet amendement prévoit le prolongement d'un an de la période d'application de l'amendement « Concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19 » publié en mai 2020. Ce nouvel amendement s'applique aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement.

Applicables au 1^{er} janvier 2022 :

- ◆ Amendement à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- ◆ Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- ◆ Amendement à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire

Applicable au 1^{er} janvier 2023 :

- ◆ Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- ◆ Amendement à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables
- ◆ Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance. Initialement d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021, l'IASB a décidé en mars 2020 de reporter la date d'entrée en vigueur de cette norme au 1^{er} janvier 2023. Elle s'applique pour toutes les entreprises qui émettent des contrats d'assurance, de ré-assurance ou des contrats d'investissement avec participation discrétionnaire. Elle est non applicable pour le Groupe.
- ◆ Amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Cet amendement a pour objectif de préciser la définition d'une estimation comptable comme « montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». L'amendement précise également qu'une entité doit élaborer une estimation comptable dans le but d'atteindre « l'objectif fixé » par la méthode comptable (pouvant nécessiter que des postes des états financiers soient évalués pour des montants monétaires qui ne peuvent être observés directement et qui doivent à la place être estimés).
- ◆ Amendement à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés résumés

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ◆ Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

Le Groupe n'emploie pas de personnel. Il a mandaté sa société mère Icade SA pour la gestion de ses actifs immobiliers et lui a confié des missions de conseil et d'assistance.

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés résumés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les informations données dans les notes annexes.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Ainsi l'évaluation de ses principales estimations porte sur les valeurs recouvrables, en particulier dans l'évaluation des actifs immobiliers réalisés par des experts indépendants (cf. note 4.2).

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique (« crise de la Covid-19 ») marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements 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 détermination des durées d'amortissement des immeubles de placement ;
- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée.

1.3.3. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020.

Le Groupe procède par ailleurs à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la note 4.2.

Note 2. Faits marquants du premier semestre 2021

2.1. Crise sanitaire

L'environnement économique du 1er semestre 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires se sont poursuivies sur le 1er semestre 2021. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les comptes consolidés du groupe au 1er semestre 2021.

Le Groupe restera vigilant et réactif à l'évolution de la crise de la Covid-19 et aux conséquences éventuelles sur le 2nd semestre 2021.

2.2. Investissements

Les principales opérations du semestre portent sur :

- ♦ L'acquisition de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés à Rouffiac-Tolosan (31), Le Chambon-sur-Lignon (43), Valenciennes (59), Champcueil (91) et Choisy-le-Roi (94) ;
- ♦ La livraison au cours du semestre de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Outre l'amortissement naturel des emprunts, le Groupe a procédé à des remboursements par anticipation.

Se référer à la note 5 Financements et instruments financiers pour plus de détail sur les sources de financement du groupe pour les périodes présentées.

2.4. Evènement de liquidité

Le 7 juin 2021, Icade SA a indiqué préparer une opération de liquidité de sa filiale Icade Santé. L'option d'une introduction en Bourse sur l'Euronext Paris d'ici la fin de l'année 2021 est privilégiée, sous réserve des conditions de marché.

Cette opération aurait pour but de financer le plan de développement et d'investissement du Groupe Icade Santé.

2.5. Distribution de dividendes

Les dividendes versés par la Société à ses actionnaires se sont élevés à 193,1 millions d'euros en 2021 (172,9 millions d'euros en 2020), soit 5,10 € par action (4,58 € euros par action en 2020).

Se référer à la note 6. Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2021.

Note 3. Information sectorielle

Les activités du Groupe consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjours du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maison de retraite médicalisée).

Au cours des périodes présentées, le Groupe a mesuré la performance de ses activités prises dans leur ensemble.

En conséquence, le Groupe présente un seul secteur opérationnel.

Note 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

4.1. Patrimoine immobilier

4.1.1. Immeubles de placement

Le patrimoine du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 4.3. Les investissements réalisés au premier semestre 2021 s'élevèrent à 109,9 millions d'euros et portent la valeur nette du patrimoine immobilier du Groupe à 3 585,1 millions d'euros :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre (a)	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Autres mouvements (b)	30/06/2021
Valeur nette des Immeubles de placement	3 539,5	109,9	(2,7)	(59,6)	(0,2)	-	3 586,9
Passifs attachés aux immeubles de placement (c)	(1,9)		-			(0,0)	(1,9)
TOTAL PATRIMOINE	3 537,7	109,9	(2,7)	(59,6)	(0,2)	(0,0)	3 585,1

(a) Dont frais financiers activés pour 0,2 million d'euros.

(b) Les autres mouvements correspondent aux remboursements des dettes de location.

(c) Les dettes de location portant sur les baux à construction constituent les passifs attachés aux immeubles de placement.

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) de 109,9 millions d'euros réalisés au cours de la période concernent principalement sur :

- ◆ Les acquisitions, à hauteur de 66,2 millions d'euros, de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés à Rouffiac-Tolosan (31), Le Chambon-sur-Lignon (43), Valenciennes (59), Champcueil (91) et Choisy-le-Roi et (94) ;
- ◆ Les opérations de développement pour 36,1 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé en cours à Caen (14), Blagnac (31), Cabestany (66), La Roche sur Yon (85) et Le Perreux sur Marne (94) ainsi que les cliniques livrées sur la période à Narbonne (11), Saintes (17), Perpignan (66) et Lunel (34) ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissement pour 7,6 millions d'euros.

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'année.

Ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont composés des immeubles détenus en propre, des immeubles détenus par voie de crédit-bail et des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction.

L'évolution de la valeur nette comptable des immeubles de placement par type de détention sur la période est la suivante :

(en millions d'euros)	Immeubles en propre	Immeubles en crédit bail	Droit d'utilisation	TOTAL
Au 31/12/2020 :				
Valeur brute	3 773,5	595,5	2,0	4 371,0
Amortissements	(732,8)	(90,7)	(0,1)	(823,6)
Pertes de valeur	(7,9)	-	-	(7,9)
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2020	3 032,9	504,8	1,9	3 539,5
Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre	59,1	50,8	-	109,9
Cessions	(2,7)	-	-	(2,7)
Dotations nettes aux amortissements	(52,0)	(7,6)	(0,0)	(59,6)
Dotations nettes aux pertes de valeur	(0,2)	-	-	(0,2)
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/06/2021	3 037,1	548,0	1,9	3 586,9
Dont valeur brute	3 824,4	646,3	2,0	4 472,6
Dont amortissements	(782,2)	(98,3)	(0,1)	(880,6)
Dont pertes de valeur	(5,1)	-	-	(5,1)

4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

4.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises et Catella Valuation.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, le Groupe s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

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

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

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en avril 2009 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2021, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

Le Groupe dispose également d'un processus de valorisation interne par ses équipes d'Assets Managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

4.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché dans un contexte de crise sanitaire et économique.

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

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

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

4.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,7% - 6,3%	4,5% - 6,1%	4,3% - 5,7%
Province	Capitalisation et DCF	4,7% - 8,6%	4,4% - 8,3%	4,2% - 7,7%

4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

4.3.1. Plus-value latente du patrimoine

Les plus-values latentes s'établissent à 1 890,4 millions d'euros au 30 juin 2021 soit une hausse de 223,8 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020	Var. 2021 - 2020
Juste valeur	5 475,5	5 204,2	271,2
Valeur nette comptable	3 585,1	3 537,7	47,4
PLUS-VALUE LATENTE	1 890,4	1 666,6	223,8

4.3.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

L'effet sur le résultat des pertes de valeur est présenté sur la ligne « Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants » du compte de résultat consolidé.

Au 30 juin 2021, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement détenus par les sociétés du Groupe s'élèvent à 0,2 million d'euros.

4.3.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs

La sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs comprises entre -5,00% et +5,00% sont présentées dans le tableau ci-dessous.

<i>(en millions d'euros)</i>	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	(5,00) %	(2,50) %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
Total au 31/12/2020	(16,7)	(2,9)	0,2	0,5
Total au 30/06/2021	(9,2)	(1,0)	0,2	0,5

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Evolution de la dette financière nette

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

Les dettes financières nettes s'élèvent à 2 008,8 millions d'euros au 30 juin 2021 et se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	30/06/2021
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	763,2	-	(42,5)	0,0	720,6
Dettes de crédit-bail	220,2	27,4	(15,1)	0,0	232,4
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	-	(24,1)	-	25,7
Dettes envers Icade SA	150,0	-	-	-	150,0
Découverts bancaires	0,1	-	-	(0,0)	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 283,3	27,4	(81,8)	(0,0)	2 228,9
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(5,4)	-	-	6,4	1,0
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)	5.1.2. 2 277,8	27,4	(81,8)	6,4	2 229,9
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. 36,4	-	(1,0)	(10,1)	25,3
Actifs financiers (c)	5.1.5. (0,1)	(5,4)	-	5,4	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (d)	5.1.6. (471,0)	-	-	224,7	(246,2)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	1 843,2	22,0	(82,8)	226,4	2 008,8

(a) Les autres variations concernent les variations de périmètre, les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

(b) La dette financière brute se décompose en 2 127,0 millions de dette financière non courante et 102,8 millions de dette financière courante.

(c) Hors dépôts de garantie versés.

(d) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 234,0 millions au 30 juin 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

L'évolution de la dette brute sur la période avant prise en compte des instruments dérivés concerne essentiellement :

- ◆ L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 9,7 millions d'euros et des dettes de crédit-bail pour 10,7 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation d'emprunts pour 57,0 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail de 27,4 millions d'euros correspond principalement aux tirages réalisés sur les opérations en développement.

5.1.2. Composante de la dette financière

Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, incluant les frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 2 228,9 millions d'euros au 30 juin 2021. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2021	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur 30/06/2021
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 127,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	1,6	0,6	0,6	0,3	0,0	-	-	1,7
Dettes de crédit-bail	88,3	13,2	8,6	8,8	9,0	14,5	34,3	95,3
Dettes envers Icade SA	150,0	50,0	50,0	-	50,0	-	-	155,0
Dette à taux fixe	1 339,9	63,8	59,2	9,1	59,0	14,5	1 134,3	1 379,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	719,0	12,9	13,0	13,2	140,5	335,7	203,8	737,5
Dettes de crédit-bail	144,1	14,9	11,1	20,3	5,3	10,9	81,6	144,8
Autres emprunts et dettes assimilées	25,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	18,8	30,0
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Dette à taux variable	889,0	29,1	25,5	34,9	147,3	348,1	304,1	912,4
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 228,9	92,9	84,7	44,0	206,3	362,6	1 438,4	2 291,6

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 6,6 ans au 30 juin 2021 (6,8 ans au 31 décembre 2020).

Au 30 juin 2021, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,2 ans et celle des couvertures associées est de 4,4 ans.

Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020	Augmentation	Diminution	Nominal au 30/06/2021
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0			500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0			600,0
Emprunts obligataires						1 100,0	-	-	1 100,0

5.1.3. Instruments dérivés

Présentation des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux Cash Flow Hedge (CFH) positionnés au passif pour un montant de 25,3 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés au 30 juin 2021 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2021
Swaps de taux - payeur fixe	(36,4)	1,0	0,1	10,0	(25,3)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(36,4)	1,0	0,1	10,0	(25,3)
Dont Instruments dérivés Passif	(36,4)	1,0	0,1	10,0	(25,3)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). Les réserves de couverture, d'un montant négatif de 23,7 millions d'euros au 30 juin 2021, sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	30/06/2021
Réserves de réévaluation - Réserves CFH Swaps de taux	(34,5)	0,8	10,0	(23,7)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2021 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	721,8	14,0	470,6	237,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2021	721,8	14,0	470,6	237,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	757,9	15,5	301,9	440,5

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.2).

5.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés);
- ◆ Des autres produits et charges financiers principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 18,0 millions d'euros au 30 juin 2021.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(11,1)	(7,7)	(17,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(4,0)	(3,4)	(7,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,3	0,3	0,7
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(1,4)	(5,6)	(8,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(16,2)	(16,3)	(32,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,1	0,1	0,1
Commissions de non utilisation	(0,5)	(0,3)	(0,8)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(1,9)	(10,2)	(24,9)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	0,6	(0,0)	(0,4)
Total des autres produits et charges financiers	(1,7)	(10,5)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	(18,0)	(26,8)	(58,9)

(a) En 2020, les coûts de restructurations de passifs financiers correspondent à des indemnités de remboursement anticipé des dettes financières vis-à-vis d'Icade SA.

5.1.5. Actifs et passifs financiers

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les passifs financiers au 30 juin 2021 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (8,3 millions d'euros) et ont une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés, dont l'échéance est plus de 5 ans.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	236,2	461,0
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	246,2	471,0

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 234,0 millions au 30 juin 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

5.2. Gestion des risques financiers

5.2.1. Risque de liquidité

Au cours du premier semestre 2021, les marchés financiers à court et moyen-long terme ont offert en continu une liquidité abondante et d'excellentes conditions de financement.

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes totalement libres d'utilisation de 200 millions d'euros au 30 juin 2021 comme au 31 décembre 2020.

Sur le premier semestre 2021, Icade Santé n'a pas eu recours à son encours de lignes de crédit qui reste donc totalement disponible.

Au 30 juin 2021, la trésorerie du Groupe s'élève à 246,2 millions d'euros.

Le Groupe dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds. Au 30 juin 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 3,3 prochaines années.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre le tableau ci-dessous.

• COMPTES CONSOLIDÉS •

(en millions d'euros)	30/06/2021										
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	12,7	-	25,5	-	25,5	1 100,0	59,3	1 100,0	123,1	1 223,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	13,5	3,9	27,1	9,5	476,2	9,8	203,8	4,2	720,6	27,4	748,0
Dettes de crédit-bail	28,0	3,2	48,8	5,5	39,7	4,1	115,9	8,3	232,4	21,1	253,5
Autres emprunts et dettes assimilées	1,3	0,5	2,8	0,9	2,9	0,8	18,8	2,1	25,7	4,2	29,9
Dettes envers Icade SA	50,0	2,6	50,0	2,1	50,0	0,9	-	-	150,0	5,5	155,5
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	92,9	22,9	128,7	43,4	568,8	41,1	1 438,4	74,0	2 228,8	181,3	2 410,2
Instruments financiers dérivés		7,1		10,4		4,8		2,3		24,7	24,7
Dettes de location	0,1	0,1	0,1	0,3	0,1	0,3	1,7	3,5	1,9	4,2	6,1
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	17,7	-	12,1	-	-	-	-	-	29,8	-	29,8
TOTAL	110,6	30,2	140,9	54,1	568,9	46,1	1 440,1	79,8	2 260,5	210,2	2 470,7

5.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières liées aux passifs financiers à taux variable et d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers liées aux actifs financiers à taux variable.

(en millions d'euros)	30/06/2021		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1,6	719,0	720,6
Dettes de crédit-bail	88,3	144,1	232,4
Autres emprunts et dettes assimilées	-	25,7	25,7
Dettes envers Icade SA	150,0	-	150,0
REPARTITION DES EMPRUNTS	1 339,9	888,9	2 228,8
Répartition des emprunts (en %)	60%	40%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	5.1.3.	721,8	(721,8)
REPARTITION APRES COUVERTURE	2 061,7	167,1	2 228,8
Répartition après couverture (en %)	93%	7%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 5.1.3.).

Pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Au 30 juin 2021, la dette totale du Groupe, composée à 60% de dette à taux fixe et à 40% de dette à taux variable, est couverte à 93% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,2 ans, celle des couvertures associées est à 4,4 ans.

Le Groupe a poursuivi une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés.

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash-flow hedge*, selon la norme IFRS 9; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global de 23,7 millions d'euros au 30 juin 2021.

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	30/06/2021	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	29,9	0,2
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêts	(32,0)	(0,2)

5.2.3. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

5.2.4. Le risque de contrepartie et de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux principales catégories de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction Financière du Groupe. Ce risque ne s'est pas matérialisé dans le contexte de crise de la Covid-19.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime être exposé à un risque de crédit limité compte tenu de la diversification de son portefeuille de locataires et de la taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux. En particulier, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe Combiné au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances exigibles, diminuée des dépôts reçus des locataires. L'exposition au 30 juin 2021 est non significative.

5.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

		Covenants	30/06/2021
LTV Bancaire	Maximum	< 60%	36,7%
ICR	Minimum	> 2	8,55x
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 2 Md€	5,5 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% du patrimoine foncier	6,1%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers - notions de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 30 juin 2021, les ratios sont respectés.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 36,7% au 30 juin 2021 (contre 35,4% au 31 décembre 2020).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 8,55x au 30 juin 2021 (8,0x au 31 décembre 2020). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la société au regard de ses covenants bancaires.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

5.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 30 juin 2021 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 30/06/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2021
ACTIFS					
Actifs financiers	1,1	1,1	-	0,1	1,1
Créances clients	18,0	18,0	-	-	18,0
Autres créances d'exploitation (a)	2,7	2,7	-	-	2,7
Equivalents de trésorerie	10,0			10,0	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	31,8	21,7	-	10,1	31,8
PASSIFS					
Dettes financières	2 229,9	2 229,9	-	-	2 291,6
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers	8,3	8,3	-	-	8,3
Instruments dérivés	25,3	0,0	24,7	0,6	25,3
Dettes fournisseurs	5,2	5,2	-	-	5,2
Autres dettes d'exploitation (a)	37,8	37,8	-	-	37,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 308,3	2 283,0	24,7	0,6	2 370,0

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et dettes sociales et fiscales.

5.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 30 juin 2021, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ◆ D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur).

Ces valeurs sont en lecture directe dans l'état de la situation financière consolidée au 30 juin 2021 et au 31 décembre 2020.

Note 6. Capitaux propres et résultat par action

6.1. Capital social et actionariat

6.1.1. Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 :

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	37 740 836	575,5
Réduction de capital	(946 744)	(14,4)
Augmentation du capital	1 069 009	16,3
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	37 863 101	577,4
CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2021	37 863 101	577,4

Au cours de l'exercice 2020, Icade Santé a procédé à plusieurs opérations affectant son capital social :

- ♦ En septembre, le rachat de ses propres actions auprès d'un actionnaire minoritaire de 946 744 actions pour un montant de 79,7 millions d'euros, immédiatement annulé dans le cadre d'une réduction de capital. A la suite de cette opération, le capital social et les primes liées au capital ont respectivement été réduits de 14,4 et 65,3 millions d'euros.
- ♦ En décembre, une augmentation de capital par création de 1 069 069 actions nouvelles représentant 90,0 millions d'euros dont 16,3 millions d'euros de capital social et 73,7 millions d'euros de primes liées au capital.

Au 30 juin 2021, le capital social est composé de 37 863 101 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

6.1.2. Actionariat

L'actionariat de la société se décompose comme suit en nombre d'actions et pourcentage du capital :

Actionnaires	30/06/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Icade SA	22 073 377	58,30%	22 073 377	58,30%
Messidor	6 411 566	16,93%	6 411 566	16,93%
Sogecapimmo	3 905 953	10,32%	3 905 953	10,32%
C Santé	3 462 051	9,14%	3 462 051	9,14%
Holdipierre	2 010 154	5,31%	2 010 154	5,31%
TOTAL	37 863 101	100,00%	37 863 101	100,00%

6.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre respectivement des résultats des exercices 2020 et 2019 sont les suivants :

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	193,1	172,9
Total	193,1	172,9
Nombre d'actions	37 863 101	37 740 836
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,10€	4,58€

6.3. Résultat par action

Le résultat net du groupe par action dilué est, en l'absence d'instruments dilutifs, identique au résultat net de base par action présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)		30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	(A)	61,1	39,9	80,0
Résultat net Part du Groupe		61,1	39,9	80,0
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 863 101	37 740 836	37 740 836
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital	(B)	-	-	(226 497)
Nombre moyen d'actions avant dilution	(A/B)	37 863 101	37 740 836	37 514 339
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)		1,61 €	1,06 €	2,13 €

Note 7. Données opérationnelles

7.1. Revenus locatifs bruts

Le Groupe accompagne les principaux exploitants d'établissements de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Les contrats de location sont conclus avec chacun des établissements de santé. La répartition des revenus locatifs bruts par groupe d'exploitant est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021		30/06/2020		31/12/2020	
Groupe Elsan	75,3	51,8%	75,9	53,6%	152,2	53,5%
Groupe Ramsay Santé	36,2	24,9%	37,3	26,4%	71,7	25,2%
Autres exploitants	33,9	23,3%	28,3	20,0%	60,7	21,3%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	145,4	100,00%	141,5	100,00%	284,7	100,00%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 145,4 millions d'euros au premier semestre 2021 (141,5 millions d'euros au premier semestre 2020) soit une croissance de 3% par rapport à l'exercice précédent.

Pris individuellement, aucun établissement locataire ne représente plus de 10% des revenus locatifs bruts.

La refacturation de charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé s'élève à 13,3 millions d'euros au premier semestre 2021 et 12,3 millions d'euros au premier semestre 2020.

7.2. Créances clients

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2021
Créances clients - Valeur brute	13,4	7,4		20,8
Créances clients - Dépréciation	(3,1)	-	0,3	(2,8)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	10,3	7,4	0,3	18,0

Note 8. Autres postes du compte de résultat consolidé et de l'état de la situation financière consolidée

8.1. Impôt sur les résultats

La charge d'impôt comptabilisée au compte de résultat consolidé est essentiellement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Le résultat dégagé au 30 juin 2021 concerne le secteur non taxable du Groupe (Régime SIIC) et n'a, en conséquence, pas généré de charge d'impôt sur les sociétés.

8.2. Provisions et passifs éventuels

Aux 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021, le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe est non significatif.

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant 14 EHPAD détenus par Icade Santé SAS aux fins notamment de faire déclarer non-écrite la clause d'indexation stipulée dans les baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le groupe estime ces demandes infondées et disposer d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

En toute hypothèse, si le tribunal devait décider que les stipulations prévoyant le plafonnement ne sont pas valables, le Groupe considère, sur la base notamment d'une jurisprudence récente de la Cour de cassation, que l'annulation pourrait alors être limitée à ces seules stipulations, sans affecter la clause d'indexation dans son ensemble de sorte que les baux seraient toujours dotés d'une clause d'indexation des loyers

Note 9. Autres informations

9.1. Engagements hors bilan

Icade Santé a signé le 29 juin 2021 une promesse en vue de l'acquisition en France d'une clinique de soins de suite et de réadaptation auprès du Groupe Orpea pour un montant de 27,7 millions d'euro, située à Olivet (45).

9.2. Evénements postérieurs à la clôture

Néant

9.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2020 et au 30 juin 2021. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes d'Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.

Dénomination sociale	Forme Juridique	2021	2020
		%Intérêt 2021	%Intérêt 2020
ICADE SANTE	SAS	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
SCI HAUTERIVE	SCI	Fusion	100%
SA NCN ASSOCIES	SA		Fusion
SCI SOCIÉTÉ DU CONFLUENT	SCI		Fusion
SAS LE CHÂTEAU	SAS		Acquisition puis fusion
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI	Acquisition puis fusion	
SCI DENTELLIÈRE	SCI	Acquisition puis fusion	
SAS ROLLIN LECLERC	SAS	100%	