

PRAEMIA HEALTHCARE

Rapport d'examen limité des commissaires aux
comptes sur les comptes intermédiaires consolidés
résumés

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes intermédiaires consolidés résumés pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Au Président du Conseil d'Administration,
PRAEMIA HEALTHCARE
36 rue de Naples,
75008 Paris

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société PRAEMIA HEALTHCARE et en réponse à votre demande, nous avons effectué un examen limité des comptes intermédiaires consolidés résumés de celle-ci, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023 (ci-après « les Comptes »), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes 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 d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les états financiers consolidés résumés, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des Comptes avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

**PRAEMIA
HEALTHCARE**

*Période du 1^{er} janvier
au 30 juin 2023*

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé, ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis à vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 19 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Lionel Lepetit

Gilles Magnan

Johanna Darmon



1. Etats financiers consolidés résumés au 30 juin 2023

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

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022 (a)	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1.	168,5	161,8	325,1
Autres produits liés à l'activité		29,7	26,9	30,1
Produits des activités opérationnelles		198,1	188,7	355,2
Services extérieurs		(39,8)	(37,9)	(55,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,5)	(0,4)	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,6)	(4,0)	(7,7)
Autres charges liées à l'activité		0,4	(0,4)	(1,9)
Charges des activités opérationnelles		(44,5)	(42,8)	(65,7)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		153,6	145,9	289,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	20,4	114,3	122,3
Résultat sur acquisitions		-	(0,3)	(0,3)
Résultat sur cessions		(0,0)	6,0	6,0
RESULTAT OPERATIONNEL		174,0	266,0	417,5
Coût de l'endettement brut		(22,1)	(14,2)	(30,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		4,6	(1,0)	(0,3)
Coût de l'endettement financier net		(17,5)	(15,2)	(30,9)
Autres produits et charges financiers		(0,2)	(2,1)	(2,6)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(17,7)	(17,2)	(33,6)
Charge d'impôt	8.1.	2,2	(1,2)	(2,7)
RESULTAT NET		158,4	247,5	381,3
- Dont résultat net, part du Groupe		156,5	243,7	378,4
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1,9	3,8	2,9
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.3.	3,93 €	6,18 €	9,59 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)		3,93 €	6,18 €	9,59 €

(a) En application d'IFRS15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne "Services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité".

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
RESULTAT NET DE LA PERIODE	158,4	247,5	381,3
Autres éléments du résultat global :			
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :			
- Variations de juste valeur	(2,0)	44,9	81,5
- Recyclage par résultat	0,1	(0,2)	(0,4)
- Non Recyclables en compte de résultat	0,0	0,1	0,1
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	0,0	0,1	0,1
Total autres éléments du résultat global	(1,9)	44,8	81,2
Dont transféré dans le résultat net	0,1	(0,2)	(0,4)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	156,5	292,3	462,6
- Dont résultat global, part du Groupe	154,6	288,5	459,7
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1,9	3,8	2,9

Etat de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles nettes		0,1	0,1
Immeubles de placement	4.1.	6 243,3	6 180,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,0	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	35,9	39,2
Dérivés actifs	5.1.3.	63,4	65,6
Actifs d'impôts différés		0,4	0,1
ACTIFS NON COURANTS		6 343,2	6 285,4
Créances clients	7.2	21,2	6,8
Créances d'impôts		5,4	6,0
Créances diverses		10,8	11,6
Dérivés actifs	5.1.3.	0,6	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	234,0	365,5
ACTIFS COURANTS		271,9	390,0
TOTAL DES ACTIFS		6 615,1	6 675,5

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital	6.1.	607,6	607,6
Primes liées au capital		690,7	780,8
Réserves de réévaluation	5.1.3.	64,0	65,9
Autres réserves		2 468,4	2 216,7
Résultat net - part du Groupe		156,5	378,4
Capitaux propres - part du Groupe		3 987,2	4 049,5
Participations ne donnant pas le contrôle		101,2	101,6
CAPITAUX PROPRES		4 088,4	4 151,1
Provisions	8.2	0,8	0,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 035,9	2 106,5
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts		1,0	7,8
Passifs d'impôts différés		2,9	3,6
Autres passifs financiers	5.1.5.	10,7	10,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,5	0,8
PASSIFS NON COURANTS		2 053,6	2 132,0
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	406,7	341,4
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts		6,2	6,3
Dettes fournisseurs		5,5	8,9
Dettes diverses		54,7	35,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,1	0,1
PASSIFS COURANTS		473,1	392,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 615,1	6 675,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		158,4	247,5	381,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(1,0)	0,2	1,1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		(20,4)	(114,3)	(122,3)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,0	0,7	0,6
Autres produits et charges calculés		(0,4)	1,2	1,4
Plus ou moins-values de cession d'actifs		-	(7,0)	(7,0)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		136,6	128,2	255,1
Coût de la dette financière nette		22,1	12,1	28,6
Charge d'impôt		(2,2)	1,2	2,7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		156,6	141,5	286,3
Intérêts payés		(16,1)	(8,2)	(30,8)
Impôt payé		(5,4)	(4,5)	(8,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		0,7	(4,6)	(9,2)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		135,8	124,2	237,8
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(41,6)	(106,0)	(177,0)
- cessions		1,0	82,1	95,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		3,4	(15,7)	(14,4)
Investissements opérationnels		(37,2)	(39,6)	(96,2)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		-	(0,7)	(0,7)
- cessions		-	-	-
- incidences des variations de périmètre		-	1,6	1,8
Investissements financiers		-	0,9	1,1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(37,1)	(38,8)	(95,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		-	-	44,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	6.2.	(217,0)	(209,7)	(209,7)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(2,4)	(0,0)	(2,0)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(219,4)	(209,7)	(167,7)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		8,4	202,0	418,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(20,2)	(17,6)	(48,9)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(0,2)	(10,8)	(60,8)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1.	(12,0)	173,5	308,2
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(231,4)	(36,3)	140,5
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		(132,7)	49,2	283,3
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		364,4	81,1	81,1
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		231,7	130,3	364,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		231,7	130,4	364,4
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,0)	(0,1)	(0,0)
TRESORERIE NETTE		231,7	130,3	364,4

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2022	601,1	865,1	(15,2)	2 304,8	3 755,8	100,0	3 855,8
Résultat net				243,7	243,7	3,8	247,5
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			44,9		44,9		44,9
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				0,1	0,1		0,1
Résultat global			44,7	243,8	288,5	3,8	292,3
Dividendes versés		(121,7)		(88,0)	(209,7)	(2,0)	(211,7)
Autres				0,0	0,0	0,7	0,7
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2022	601,1	743,3	29,5	2 460,7	3 834,6	102,5	3 937,1
Résultat net				134,7	134,7	(0,9)	133,8
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			36,6		36,6		36,6
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				0,0	0,0		0,0
Résultat global			36,4	134,8	171,2	(0,9)	170,3
Augmentation de capital (a)	6,6	37,4			44,0		44,0
Autres				(0,3)	(0,3)	(0,0)	(0,3)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	607,6	780,8	65,9	2 595,2	4 049,5	101,6	4 151,1
Résultat net				156,5	156,5	1,9	158,4
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			(2,0)		(2,0)		(2,0)
- Recyclage par résultat			0,1		0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				0,0	0,0		0,0
Résultat global			(1,9)	156,5	154,6	1,9	156,5
Dividendes versés		(90,0)		(126,9)	(217,0)	(2,4)	(219,4)
Autres		0,0	(0,0)	0,1	0,1	0,0	0,1
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2023	607,6	690,7	64,0	2 624,8	3 987,2	101,2	4 088,4

(a) En 2022, l'augmentation de capital a été réalisée par création de 429 561 actions.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

NOTE 1. PRINCIPES GENERAUX	6
1.1. Informations générales	6
1.2. Référentiel comptable	6
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés résumés	7
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023.....	8
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE	9
NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	10
4.1. Patrimoine immobilier	10
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	10
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	12
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	13
5.1. Structure financière et contribution au résultat	13
5.2. Gestion des risques financiers.....	16
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	18
NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	19
6.1. Capital social et actionariat.....	19
6.2. Dividendes	19
6.3. Résultat par action	19
NOTE 7. DONNEES OPERATIONNELLES	20
7.1. Revenus locatifs	20
7.2. Créances clients	20
NOTE 8. AUTRES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	21
8.1. Impôt sur les résultats.....	21
8.2. Provisions.....	21
8.3. Passifs éventuels	21
NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS	22
9.1. Engagements hors bilan	22
9.2. Événements postérieurs à la clôture.....	22
9.3. Périmètre	22

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société anonyme à conseil d'administration 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 2023, sans évolution par rapport au 31 décembre 2022, 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 2023 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.

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 et à l'international.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2023 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2023 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2022 et/ou 31 décembre 2022) 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 au 31 décembre 2022, 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 2023 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

1.2.1. Normes, amendements, interprétations et directive adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2023

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« *material* » au sens d'IAS 1). Le *Practice Statement 2 « Making materiality judgements »* est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).
- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- ◆ Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2
La réforme fiscale internationale Pilier 2, approuvée par une directive européenne qui a transposé les règles globales de lutte contre l'érosion de la base d'imposition (GloBE) de l'OCDE. Applicable aux groupes qui réalisent un chiffre d'affaires de plus de 750 millions d'euros, cette réforme prévoit un taux effectif d'imposition minimum de 15% sur les bénéfices générés dans chacune des juridictions dans lesquelles le Groupe opère.
Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026. Elles permettent de se conformer aux obligations GloBE progressivement, en permettant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les Etats ou la présence du groupe n'est pas significative ou qui ont une fiscalité élevée.

Le Groupe poursuivra ses analyses d'impacts liées à l'application de cette directive au second semestre de l'exercice et appliquera, dès son adoption par l'Union Européenne, l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2023

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFS 16 – passif de location dans le cadre d'une cession bail
- ◆ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.

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 et des immeubles de placement 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.

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 résumés

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné l'évaluation suivante :

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 5.2.4).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêt. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2023.

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.

La Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables.

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

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2023 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 2022.

Note 2. Faits marquants du premier semestre 2023

Les investissements réalisés en 2023 s'élèvent à 42,9 millions d'euros dont 10,9 millions d'euros à l'international avec l'acquisition d'un établissement de long séjour en Espagne et 32,0 millions en France.

En janvier 2023, le Bridge to Bond de 300 millions d'euros a été prorogé jusqu'en septembre 2023.

Une analyse est fournie en note 4.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements réalisés au cours de l'exercice.

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 et à l'international. 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).

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
CHIFFRE D'AFFAIRES	160,8	156,0	7,9	6,0	(0,3)	(0,2)	168,5	161,8
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	146,9	141,3	6,7	4,7	-	-	153,6	145,9
RESULTAT OPERATIONNEL	172,7	257,1	1,3	8,9	-	-	174,0	266,0
RESULTAT FINANCIER	(15,0)	(16,8)	(2,7)	(0,5)	-	-	(17,7)	(17,2)
RESULTAT NET	158,8	239,1	(0,4)	8,4	-	-	158,4	247,5
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	1,9	3,8	-	-	1,9	3,8
RESULTAT NET : PART GROUPE	158,8	239,1	(2,4)	4,7	-	-	156,5	243,7

Au premier semestre 2023, le chiffre d'affaires est réalisé à 95,5% en France, 3,3% au Portugal et 1,2% en Espagne.

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	5 945,4	5 888,3	298,0	292,0	-	-	6 243,3	6 180,4
Autres actifs	566,1	678,9	(59,2)	(53,2)	(135,3)	(130,6)	371,8	495,1
TOTAL DES ACTIFS	6 511,5	6 567,2	238,8	238,8	(135,3)	(130,6)	6 615,1	6 675,5
Capitaux propres, part du Groupe	3 991,7	4 049,1	(4,5)	0,4	-	-	3 987,2	4 049,5
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	101,2	101,6	-	-	101,2	101,6
Dettes financières	2 441,9	2 446,5	135,9	131,7	(135,2)	(130,3)	2 442,6	2 447,9
Autres passifs	77,9	71,6	6,2	5,1	(0,1)	(0,3)	84,1	76,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	6 511,5	6 567,2	238,8	238,8	(135,3)	(130,6)	6 615,1	6 675,5

(en millions d'euros)	France		International		Total Groupe	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
FLUX DE TRESORERIE :						
- acquisitions	(30,8)	(37,8)	(10,8)	(68,2)	(41,6)	(106,0)
- cessions	1,0	82,1	-	-	1,0	82,1

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 2023 s'élèvent à 42,9 millions d'euros et portent la valeur nette du patrimoine immobilier du Groupe à 6 243,3 millions d'euros :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	30/06/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 180,4	11,3	31,6	(1,0)	21,1	6 243,3
Immeubles de placement	6 180,4	11,3	31,6	(1,0)	21,1	6 243,3
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 180,4	11,3	31,6	(1,0)	21,1	6 243,3
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 888,3	0,4	31,6	(1,0)	26,0	5 945,4
Santé international	292,0	10,9	0,0	-	(4,9)	298,0
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 180,4	11,3	31,6	(1,0)	21,1	6 243,3

(a) Les travaux comprennent 0,2 million d'euros de frais financiers activés

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023	31/12/2022
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 243,3	6 180,4
Dettes de location	(1,8)	(1,8)
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 241,5	6 177,9

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de la période s'élèvent à 42,9 millions d'euros.

- ◆ En France, les investissements réalisés à hauteur de 32,0 millions d'euros concernent notamment l'extension de la clinique Saint Omer à Blendecques pour 4,5 millions d'euros, une maison de Santé en Occitanie pour 3,9 millions d'euros et un SSR situé à Salon-de-Provence pour 7,8 millions d'euros.
- ◆ A l'international, le Groupe a réalisé 10,9 millions d'euros d'investissements portant sur l'acquisition, en Espagne, d'un établissement de long séjour.

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, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, 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, CBRE Valuation et Catella Valuation.

Conformément au Code de déontologie des SIIC, Icade 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 sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

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

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 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 2020 dans le *Blue Book (neuvième édition)*, 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 établies 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 2023, 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 droits inclus.

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

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, 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. Les actifs situés en Espagne sont valorisés via la méthode d'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	4,0 % - 7,0 %	3,5 % - 6,2 %	3,5% - 5,8%
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 11,0 %	4,5 % - 10,3 %	4,3% - 10,0%
Allemagne	DCF	n.c.	n.c.	n/a
Espagne	DCF	6,4% - 7,1%	4,6% - 5,1%	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	6,9% - 8,5%	4,9 % - 6,5 %	4,9% - 6,5%

4.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en millions d'euros	en %age de la JV 30/06/23	en millions d'euros	en %age de la JV 30/06/23
Ile de France	(42,0)	-5,0%	(80,7)	-9,5%
Province	(239,0)	-4,7%	(456,0)	-8,9%
TOTAL SANTE FRANCE	(281,0)	-4,7%	(536,0)	-9,0%
<i>dont Portugal</i>	(10,0)	-5,0%	(20,0)	-9,5%
<i>dont Espagne</i>	(4,0)	-5,0%	(7,0)	-9,5%
TOTAL SANTE INTERNATIONAL	(15,0)	-5,0%	(28,0)	-9,5%
TOTAL GROUPE ICADE SANTE	(296,0)	-4,7%	(565,0)	-9,0%

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur le premier semestre 2023 et l'exercice 2022 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>		30/06/2023	31/12/2022
Santé France		25,8	125,0
Santé International		(5,4)	(2,7)
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		20,4	122,3
Autres (a)		0,7	0,8
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4.1.	21,1	123,1

(a) Concerne la linéarisation des actifs et passifs rattachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur des immeubles de placement constatée au 30 juin 2023 provient de l'effet positif de l'indexation qui a permis de compenser la hausse des taux de rendement constatée sur le premier semestre 2023 en France.

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 2 145,2 millions d'euros au 30 juin 2023 et se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	30/06/2023
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 101,1	-	(7,2)	(0,0)	1 093,9
Dettes de crédit-bail	201,4	8,4	(13,0)	-	196,8
Total des Emprunts	2 402,4	8,4	(20,2)	(0,0)	2 390,7
Dettes envers Icade SA	50,0	-	-	(0,0)	50,0
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 452,5	8,4	(20,2)	(0,0)	2 440,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,6)	-	-	6,5	1,9
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)	5.1.2. 2 447,9	8,4	(20,2)	6,5	2 442,6
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. (64,7)	-	-	1,4	(63,4)
Actifs financiers (c)	5.1.5. (0,1)	-	-	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (d)	(365,5)	-	-	131,5	(234,0)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	2 017,5	8,4	(20,2)	139,5	2 145,2

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

(b) La dette financière brute se décompose en 2 035,9 millions de dette financière non courante et 406,7 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 202,3 millions (y compris ICNE) au 30 juin 2023 (345,5 millions d'euros au 31 décembre 2022).

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

- ◆ Les emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - Amortissement naturel pour 7,2 millions d'euros.
- ◆ La dette de crédit-bail :
 - Nouveaux contrats pour 8,4 millions d'euros ;
 - Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 13,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 12,0 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (8,4 millions d'euros d'augmentation et 20,2 millions d'euros de diminution).

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, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 2130,7 millions d'euros au 30 juin 2023. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2023	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur 30/06/2023
		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	836,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,7	0,7	-	7,5	7,5	7,5	77,5	88,1
Dettes de crédit-bail	85,8	10,3	10,5	16,0	25,9	4,0	19,2	75,7
Dettes envers Icade SA	50,0	50,0	-	-	-	-	-	46,5
Dette à taux fixe	1 336,5	61,0	10,5	23,5	33,4	11,5	1 196,7	1 046,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	993,2	313,1	140,5	335,7	160,9	7,8	35,2	981,5
Dettes de crédit-bail	111,0	22,7	7,7	13,3	6,5	6,6	54,1	102,4
Dette à taux variable	1104,2	335,9	148,2	349,0	167,4	14,4	89,3	1084,0
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 440,7	396,8	158,7	372,5	200,8	25,9	1 285,9	2 130,7

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,4 ans au 30 juin 2023 (4,8 ans au 31 décembre 2022). La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,4 ans et celle des couvertures associées est de 3,7 ans.

Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 30/06/2023
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
Emprunts obligataires			1 100,0			1 100,0

5.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. La juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 63,4 millions d'euros au 30 juin 2023 contre 64,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2023 est le suivant :

	31/12/2022	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2023
Swaps de taux - payeur fixe	63,3	0,4	(2,7)	61,0
Options de taux	1,5	-	0,7	2,4
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	64,7	0,4	(2,0)	63,4
Dont Instruments dérivés Actif	65,7	0,3	(2,2)	63,9
Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)	0,1	0,3	(0,6)

Variation des réserves de réévaluation

Les réserves de réévaluation 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). La variation des réserves de couverture pour les périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	30/06/2023
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	64,4	(0,2)	(2,7)	61,6
Réserves de réévaluation - Options de taux	1,5	0,2	0,7	2,4
Total - Réserves de réévaluation	65,9	0,1	(2,0)	64,0

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2023 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
		Montant	Montant	Montant
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	660,7	24,0	485,1	151,6
Options de taux - cap	150,0	-	150,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	810,7	24,0	635,1	151,6
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	133,1	-	7,0	126,1
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE	133,1	-	7,0	126,1
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2023	943,8	24,0	642,1	277,7
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	949,5	11,5	657,2	280,8

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 de la variation de juste valeur des instruments dérivés.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 17,7 millions d'euros au 30 juin 2023.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Charges d'intérêts sur dettes financières	(28,3)	(11,0)	(27,6)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	6,1	(3,5)	(3,4)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,2	0,2	0,4
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	4,4	(1,0)	(0,5)
Autres produits	0,2	0,0	0,2
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(17,5)	(15,2)	(30,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,2)	(0,9)	(1,0)
Commissions de non utilisation	(0,4)	(0,6)	(1,0)
Coût de restructuration de passifs financiers	0,7	(0,4)	(0,4)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	(0,2)	(0,1)	(0,1)
Total des autres produits et charges financiers	(0,2)	(2,1)	(2,6)
RESULTAT FINANCIER	(17,7)	(17,2)	(33,6)

5.1.5. Actifs et passifs financiers

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les passifs financiers au 30 juin 2023 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (10,7 millions d'euros) et ont globalement une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers pour 35,8 millions d'euros comprennent des dépôts et cautionnements versés à une échéance de plus d'un an, dont 16,4 millions d'euros à plus de 5 ans.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	-	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	234,0	355,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	234,0	365,5

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 202,3 millions au 30 juin 2023 (345,5 millions d'euros au 31 décembre 2022).

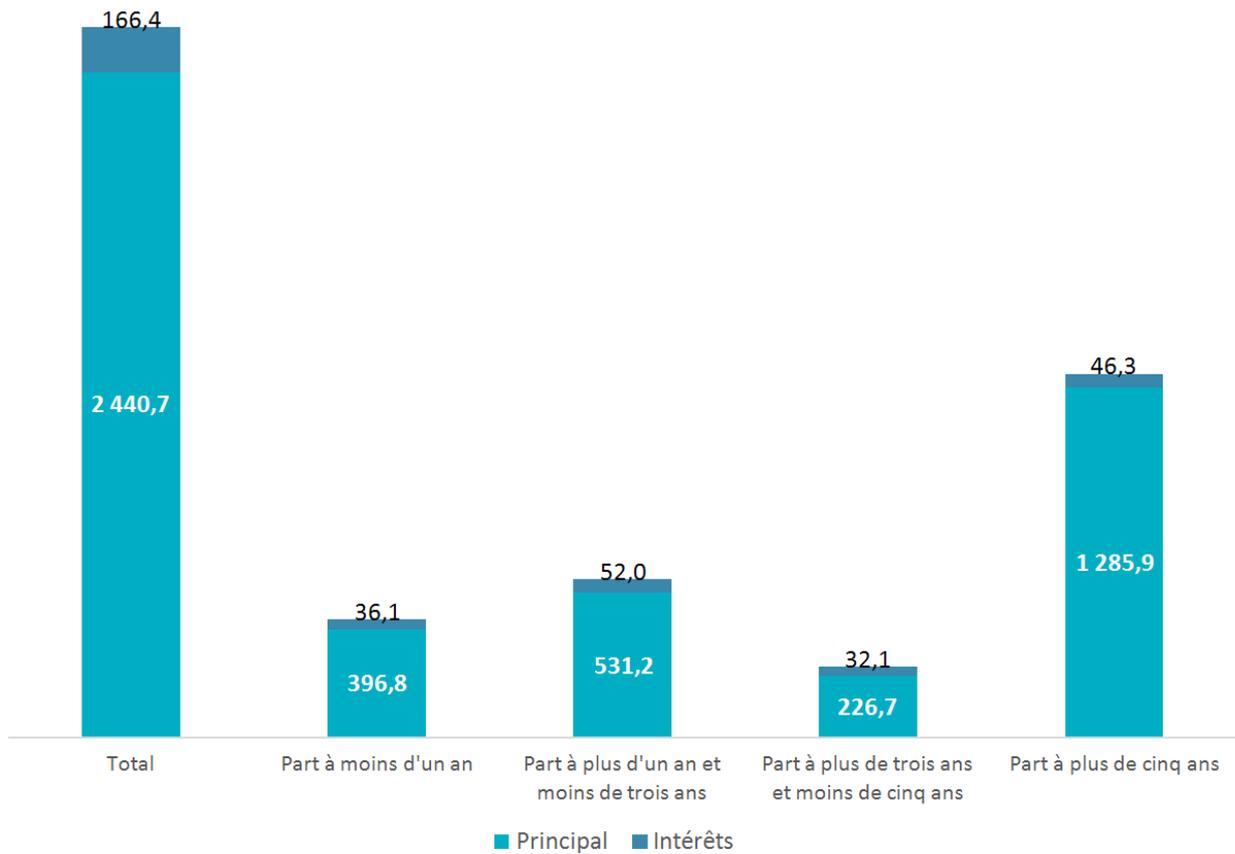
5.2. Gestion des risques financiers

5.2.1. Risque de liquidité

Au 30 juin 2023, le Groupe Icade Santé dispose d'un niveau de liquidité de 631,7 millions d'euros, composé de (i) 400 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées et (ii) 231,7 millions d'euros d'excédent de trésorerie, qui couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 3 années à venir.

Par ailleurs, le Groupe Icade Santé veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous, qui présente le cumul des flux de décaissements futurs sur sa dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.

Echéancier des flux futurs de dette brute portants intérêts
(en M€)



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)	30/06/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,7	993,2	1 093,9
Dettes de crédit-bail	85,8	111,0	196,8
Dettes envers Icade SA	50,0	(0,0)	50,0
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 336,5	1 104,2	2 440,7
Répartition avant couverture (en %)	55%	45%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	5.1.3. 810,7	(810,7)	-
REPARTITION APRES COUVERTURE	2 147,2	293,5	2 440,7
Répartition après couverture (en %)	88%	12%	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 2023, la dette totale du Groupe, composée à 55% de dette à taux fixe et à 45% de dette à taux variable, est couverte à 88% contre le risque de taux d'intérêt. Le taux de couverture est stable par rapport au niveau atteint au 31 décembre 2022 (88%).

La durée de vie moyenne de la dette ressort à 4,4 ans. La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,4 ans, celle des couvertures associées est à 3,7 ans.

Le Groupe poursuit une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps, options).

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 2,0 millions d'euros au 30 juin 2023.

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

(en millions d'euros)	30/06/2023	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	27,1	-
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(28,6)	-

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 crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales 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, en grande majorité, 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 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.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille de plus en plus diversifié de locataires et d'une empreinte géographique de plus en plus large. 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, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. 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 au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 10,5 millions d'euros au 30 juin 2023.

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. Au 30 juin 2023, les covenants sont respectés.

		Covenants	30/06/2023
LTV Bancaire	Maximum	< 60%	34,4%
ICR	Minimum	> 2	8,79x
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 2 Md€	6,2 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% du patrimoine foncier	4,25%

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) répondant à la définition des covenants bancaires, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 34,4% au 30 juin 2023 (contre 32,7% au 31 décembre 2022).

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 8,79x au 30 juin 2023 (9,63x au 30 juin 2022). Ce ratio s'établit à un niveau élevé, sensiblement supérieur à la limite des *covenants* (2x).

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 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2023
ACTIFS					
Actifs financiers	35,9	35,9	-	0,0	35,9
Instruments dérivés	63,9	-	63,9	-	63,9
Créances clients	21,2	21,2	-	-	21,2
Autres créances d'exploitation (a)	5,4	5,4	-	-	5,4
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	126,5	62,5	63,9	0,0	126,5
PASSIFS					
Dettes financières	2 442,6	2 442,6	-	-	2 130,7
Dettes de location	1,8	1,8	-	-	1,8
Autres passifs financiers	10,7	10,7	-	-	10,7
Instruments dérivés	0,6	-	0,6	-	0,6
Dettes fournisseurs	5,5	5,5	-	-	5,5
Autres dettes d'exploitation (a)	31,4	31,4	-	-	31,4
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 492,6	2 492,0	0,6	-	2 180,7

(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 2023, 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 2023 et au 31 décembre 2022.

Note 6. Capitaux propres et résultat par action

6.1. Capital social et actionnariat

6.1.1. Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2022 et le 30 juin 2023 :

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	39 415 929	601,1
Augmentation du capital	429 561	6,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	39 845 490	607,6
CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2023	39 845 490	607,6

Au 30 juin 2023, le capital social est composé de 39 845 490 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

6.1.2. Actionnariat

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

Actionnaires	30/06/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Icade SA	23 229 068	58,30%	23 229 068	58,30%
Messidor	6 747 255	16,93%	6 747 255	16,93%
Sogecapimmo	4 110 457	10,32%	4 110 457	10,32%
C Santé	3 643 312	9,14%	3 643 312	9,14%
Holdipierre	2 115 398	5,31%	2 115 398	5,31%
TOTAL	39 845 490	100,00%	39 845 490	100,00%

6.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre respectivement des résultats des exercices 2022 et 2021 sont les suivants :

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	217,0	209,7
Total	217,0	209,7
Nombre d'actions	39 845 490	39 415 929
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,45€	5,32€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2023 au titre de l'exercice 2022 est de 217,0 millions d'euros, soit 5,45 euros par action. En 2022 et au titre de l'exercice 2021, il s'est élevé à 209,7 millions d'euros, soit 5,32 euros par action.

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)		30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	(A)	156,5	243,7	378,4
Résultat net Part du Groupe		156,5	243,7	378,4
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		39 845 490	39 415 929	39 415 929
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital	(B)			35 797
Nombre moyen d'actions avant dilution	(A/B)	39 845 490	39 415 929	39 451 726
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)		3,93 €	6,18 €	9,59 €

Note 7. Données opérationnelles

7.1. Revenus locatifs

Le Groupe accompagne les principaux exploitants d'établissements de santé et de services aux séniors 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>	30/06/2023		30/06/2022		31/12/2022	
Groupe Elsan	81,8	48,8%	78,8	49,0%	160,0	49,5%
Groupe Ramsay Santé	37,4	22,3%	36,5	22,7%	73,4	22,7%
Autres exploitants	40,7	24,3%	39,6	24,6%	76,7	23,7%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	159,9	95,41%	154,9	96,4%	310,2	96,0%
LUSIADAS	5,3	3,14%	5,5	3,42%	11,0	3,4%
COLISEE	1,3	0,8%			1,3	
MIRANZA	0,4	0,22%	0,3	0,2%	0,6	0,2%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	6,9	4,12%	5,8	3,61%	12,9	3,99%
Autres revenus locatifs	0,8	0,5%	-	0,0%	-	0,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	167,6	100,0%	160,7	100,0%	323,1	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 167,6 millions d'euros au premier semestre 2023 (160,7 millions d'euros au premier semestre 2022) soit une croissance de 4% 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 « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève à 28,4 millions d'euros au premier semestre 2023 et 26,9 millions d'euros au premier semestre 2022.

7.2. Créances clients

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2023
Créances clients - Valeur brute	10,3	13,5		23,8
Créances clients - Dépréciation	(3,5)	-	1,0	(2,6)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	6,8	13,5	1,0	21,2

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 détaillée ci-dessous, elle est :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,4)	(0,8)	(1,6)
Charge d'impôt courante et différée	2,5	(0,4)	(1,0)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	2,2	(1,2)	(2,7)

Au 30 juin 2023, les impôts courants correspondent à la charge d'impôt en Espagne et à l'effet positif issu de déficits reportables absorbés par l'exit tax étalé.

8.2. Provisions

Les provisions constituées au 30 juin 2023 représentent principalement les indemnités de fin de carrière :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Utilisations	Ecarts actuariels	30/06/2023
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés (a)	0,9	(0,1)	(0,0)	0,8
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0,9	(0,1)	(0,0)	0,8
<i>Provisions non courantes</i>	<i>0,9</i>	<i>(0,1)</i>	<i>(0,0)</i>	<i>0,8</i>

(a) Les premières estimations d'impact de la réforme des retraites sur les états financiers du Groupe sont non significatifs au 30 juin 2023. Ces impacts seront finalisés au cours du second semestre de l'exercice et intégrés dans comptes consolidés annuels.

8.3. Passifs éventuels

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize EHPAD détenus par Icade Santé SA (dont les activités ont été classées en activités abandonnées au 30 juin 2023), aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018.

La procédure est achevée par suite des décisions du Tribunal judiciaire de Paris de mars 2023 qui ont ordonné la radiation des procédures en cours avec DomusVi.

Note 9. Autres informations

9.1. Engagements hors bilan

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2022.

9.2. Événements postérieurs à la clôture

Le 5 juillet 2023, le premier actionnaire d'Icade Santé, Icade SA a cédé 63% de sa participation dans Icade Santé.

Cette première étape se traduit par la déconsolidation d'Icade Santé dans les états financiers du groupe ICADE à compter de la date de réalisation.

La transaction s'est accompagnée de la mise en place d'un Bridge Loan de 550,0 millions d'euros, d'une durée de 12 mois, prorogable deux fois six mois qui a permis de refinancer le Bridge to Bond de 300 millions d'euros, de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50,0 millions d'euros et de financer une réduction de capital inégalitaire de 200,0 millions d'euros au profit d'Icade.

Dans ce contexte, Icade Santé est sorti du cash pool d'Icade.

A l'issue de ces opérations, le nouvel actionnaire PREIM Care détient 30,67 % du capital de la société, la détention dans celle-ci de Sogecapimmo est portée de 10,32% à 13,68 % et celle d'Icade est ramenée de 58,30% à 22,52%.

A la date de cession, la société Icade Santé a changé de dénomination sociale pour devenir la SA Præmia Healthcare dont le siège social est situé 36 rue de Naples à Paris 8ème. Suite à la réduction de capital, son capital social est désormais composé de 37 741 151 actions et la gouvernance de la Société a évolué pour tenir compte de la nouvelle répartition de son capital.

9.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2022 et au 30 juin 2023. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes d'Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2023	31/12/2022
		%Intérêt	%Intérêt
France			
ICADE Santé	SA	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 GOULAINNE INVEST	SCI	100%	100%
NEWCO IS GI	SAS	100%	
International			
Santé Italie			
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100%	100%
Santé Allemagne			
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
IHE MANAGEMENT DEUTSCHLAND	GMBH	100%	
Santé Portugal			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
Santé Espagne			
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100%	100%
IHE SPAIN 1	SLU	100%	100%
IHE SPAIN 2	SLU	100%	100%

