

# **PRAEMIA HEALTHCARE**

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

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

## **Rapport d'examen limité des commissaires aux comptes sur les comptes intermédiaires consolidés résumés pour la période du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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    |
|---|--------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>   | 7.1.   | <b>168,5</b>  | <b>161,8</b>   | <b>325,1</b>  |
| Autres produits liés à l'activité   |        | 29,7          | 26,9           | 30,1          |
| <b>Produits des activités opérationnelles</b>   |        | <b>198,1</b>  | <b>188,7</b>   | <b>355,2</b>  |
| 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)         |
| <b>Charges des activités opérationnelles</b>  |        | <b>(44,5)</b> | <b>(42,8)</b>  | <b>(65,7)</b> |
| <b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>   |        | <b>153,6</b>  | <b>145,9</b>   | <b>289,6</b>  |
| 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           |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>  |        | <b>174,0</b>  | <b>266,0</b>   | <b>417,5</b>  |
| 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)         |
| <b>Coût de l'endettement financier net</b>  |        | <b>(17,5)</b> | <b>(15,2)</b>  | <b>(30,9)</b> |
| Autres produits et charges financiers   |        | (0,2)         | (2,1)          | (2,6)         |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   | 5.1.4. | <b>(17,7)</b> | <b>(17,2)</b>  | <b>(33,6)</b> |
| Charge d'impôt  | 8.1.   | 2,2           | (1,2)          | (2,7)         |
| <b>RESULTAT NET</b>   |        | <b>158,4</b>  | <b>247,5</b>   | <b>381,3</b>  |
| - 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           |
| <b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>                                       | 6.3.   | <b>3,93 €</b> | <b>6,18 €</b>  | <b>9,59 €</b> |
| <b>Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)</b>                                 |        | <b>3,93 €</b> | <b>6,18 €</b>  | <b>9,59 €</b> |

(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   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>  | <b>158,4</b> | <b>247,5</b> | <b>381,3</b> |
| <b>Autres éléments du résultat global :</b>  |              |              |              |
| - 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          |
| <b>Total autres éléments du résultat global</b>  | <b>(1,9)</b> | <b>44,8</b>  | <b>81,2</b>  |
| Dont transféré dans le résultat net  | 0,1          | (0,2)        | (0,4)        |
| <b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>   | <b>156,5</b> | <b>292,3</b> | <b>462,6</b> |
| - 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            |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                     |        | <b>6 343,2</b> | <b>6 285,4</b> |
| 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          |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                         |        | <b>271,9</b>   | <b>390,0</b>   |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                        |        | <b>6 615,1</b> | <b>6 675,5</b> |

### 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          |
| <b>Capitaux propres - part du Groupe</b>         |        | <b>3 987,2</b> | <b>4 049,5</b> |
| Participations ne donnant pas le contrôle        |        | 101,2          | 101,6          |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                          |        | <b>4 088,4</b> | <b>4 151,1</b> |
| 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            |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                      |        | <b>2 053,6</b> | <b>2 132,0</b> |
| 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            |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                          |        | <b>473,1</b>   | <b>392,3</b>   |
| <b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b> |        | <b>6 615,1</b> | <b>6 675,5</b> |

Tableau des flux de trésorerie consolidés

| (en millions d'euros)   | Notes  | 30/06/2023     | 30/06/2022     | 31/12/2022     |
|---|--------|----------------|----------------|----------------|
| <b>I) OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>   |        |                |                |                |
| 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)          |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>       |        | <b>136,6</b>   | <b>128,2</b>   | <b>255,1</b>   |
| Coût de la dette financière nette   |        | 22,1           | 12,1           | 28,6           |
| Charge d'impôt  |        | (2,2)          | 1,2            | 2,7            |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>       |        | <b>156,6</b>   | <b>141,5</b>   | <b>286,3</b>   |
| 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)          |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>                           |        | <b>135,8</b>   | <b>124,2</b>   | <b>237,8</b>   |
| <b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>  |        |                |                |                |
| 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)         |
| <b>Investissements opérationnels</b>  |        | <b>(37,2)</b>  | <b>(39,6)</b>  | <b>(96,2)</b>  |
| Titres consolidés par intégration globale   |        |                |                |                |
| - acquisitions  |        | -              | (0,7)          | (0,7)          |
| - cessions  |        | -              | -              | -              |
| - incidences des variations de périmètre  |        | -              | 1,6            | 1,8            |
| <b>Investissements financiers</b>   |        | <b>-</b>       | <b>0,9</b>     | <b>1,1</b>     |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                         |        | <b>(37,1)</b>  | <b>(38,8)</b>  | <b>(95,1)</b>  |
| <b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>   |        |                |                |                |
| 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)          |
| <b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>                         |        | <b>(219,4)</b> | <b>(209,7)</b> | <b>(167,7)</b> |
| 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)         |
| <b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>                     | 5.1.1. | <b>(12,0)</b>  | <b>173,5</b>   | <b>308,2</b>   |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                           |        | <b>(231,4)</b> | <b>(36,3)</b>  | <b>140,5</b>   |
| <b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>                                   |        | <b>(132,7)</b> | <b>49,2</b>    | <b>283,3</b>   |
| <b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>   |        | <b>364,4</b>   | <b>81,1</b>    | <b>81,1</b>    |
| <b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>  |        | <b>231,7</b>   | <b>130,3</b>   | <b>364,4</b>   |
| 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)          |
| <b>TRESORERIE NETTE</b>   |        | <b>231,7</b>   | <b>130,3</b>   | <b>364,4</b>   |

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

| (en millions d'euros)                                    | 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 |
|--|---------|-------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|---|------------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2022</b>                    | 601,1   | 865,1                   | (15,2)                   | 2 304,8  | 3 755,8                          | 100,0                                     | 3 855,8                |
| <b>Résultat net</b>                                      |         |                         |                          | 243,7  | 243,7                            | 3,8                                       | 247,5                  |
| <b>Autres éléments du Résultat global :</b>              |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| <b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b> |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Variations de valeur                                   |         |                         | 44,9                     |  | 44,9                             |   | 44,9                   |
| - Recyclage par résultat                                 |         |                         | (0,2)                    |  | (0,2)                            |   | (0,2)                  |
| <b>Autres éléments non recyclables :</b>                 |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Ecart actuariels                                       |         |                         |                          | 0,1  | 0,1                              |   | 0,1                    |
| <b>Résultat global</b>                                   |         |                         | 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                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2022</b>                    | 601,1   | 743,3                   | 29,5                     | 2 460,7  | 3 834,6                          | 102,5                                     | 3 937,1                |
| <b>Résultat net</b>                                      |         |                         |                          | 134,7  | 134,7                            | (0,9)                                     | 133,8                  |
| <b>Autres éléments du Résultat global :</b>              |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| <b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b> |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Variations de valeur                                   |         |                         | 36,6                     |  | 36,6                             |   | 36,6                   |
| - Recyclage par résultat                                 |         |                         | (0,2)                    |  | (0,2)                            |   | (0,2)                  |
| <b>Autres éléments non recyclables :</b>                 |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Ecart actuariels                                       |         |                         |                          | 0,0  | 0,0                              |   | 0,0                    |
| <b>Résultat global</b>                                   |         |                         | 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)                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022</b>                    | 607,6   | 780,8                   | 65,9                     | 2 595,2  | 4 049,5                          | 101,6                                     | 4 151,1                |
| <b>Résultat net</b>                                      |         |                         |                          | 156,5  | 156,5                            | 1,9                                       | 158,4                  |
| <b>Autres éléments du Résultat global :</b>              |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| <b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b> |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Variations de valeur                                   |         |                         | (2,0)                    |  | (2,0)                            |   | (2,0)                  |
| - Recyclage par résultat                                 |         |                         | 0,1                      |  | 0,1                              |   | 0,1                    |
| <b>Autres éléments non recyclables :</b>                 |         |                         |                          |  |                                  |   |                        |
| - Ecart actuariels                                       |         |                         |                          | 0,0  | 0,0                              |   | 0,0                    |
| <b>Résultat global</b>                                   |         |                         | (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                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2023</b>                    | 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<sup>er</sup> 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 |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>   | 160,8      | 156,0      | 7,9           | 6,0        | (0,3)         | (0,2)      | 168,5        | 161,8      |
| <b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>   | 146,9      | 141,3      | 6,7           | 4,7        | -             | -          | 153,6        | 145,9      |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>  | 172,7      | 257,1      | 1,3           | 8,9        | -             | -          | 174,0        | 266,0      |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>   | (15,0)     | (16,8)     | (2,7)         | (0,5)      | -             | -          | (17,7)       | (17,2)     |
| <b>RESULTAT NET</b>   | 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        |
| <b>RESULTAT NET : PART GROUPE</b>   | 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          |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>   | <b>6 511,5</b> | <b>6 567,2</b> | <b>238,8</b>  | <b>238,8</b> | <b>(135,3)</b> | <b>(130,6)</b> | <b>6 615,1</b> | <b>6 675,5</b> |
| 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           |
| <b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>                    | <b>6 511,5</b> | <b>6 567,2</b> | <b>238,8</b>  | <b>238,8</b> | <b>(135,3)</b> | <b>(130,6)</b> | <b>6 615,1</b> | <b>6 675,5</b> |

| (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 |
| <b>FLUX DE TRESORERIE :</b> |            |            |               |            |              |            |
| - 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        |
| <b>Immeubles de placement</b>                    | <b>6 180,4</b> | <b>11,3</b>  | <b>31,6</b> | <b>(1,0)</b> | <b>21,1</b>                                     | <b>6 243,3</b> |
| <b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>           | <b>6 180,4</b> | <b>11,3</b>  | <b>31,6</b> | <b>(1,0)</b> | <b>21,1</b>                                     | <b>6 243,3</b> |
| <b>Répartition du patrimoine :</b>               |                |              |             |              |   |                |
| 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          |
| <b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>           | <b>6 180,4</b> | <b>11,3</b>  | <b>31,6</b> | <b>(1,0)</b> | <b>21,1</b>                                     | <b>6 243,3</b> |

(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     |
|--|----------------|----------------|
| <b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>             | <b>6 243,3</b> | <b>6 180,4</b> |
| Dettes de location                                 | (1,8)          | (1,8)          |
| <b>VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b> | <b>6 241,5</b> | <b>6 177,9</b> |

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

(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)       |
| <b>VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT</b>                      |             | <b>20,4</b> | <b>122,3</b> |
| Autres (a)  |             | 0,7         | 0,8          |
| <b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b> | <b>4.1.</b> | <b>21,1</b> | <b>123,1</b> |

(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          |
| <b>Total des Emprunts</b>                                  | <b>2 402,4</b>        | <b>8,4</b>   | <b>(20,2)</b>  | <b>(0,0)</b>                                  | <b>2 390,7</b> |
| Dettes envers Icade SA                                     | 50,0                  | -  | -              | (0,0)   | 50,0           |
| <b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b> | <b>2 452,5</b>        | <b>8,4</b>   | <b>(20,2)</b>  | <b>(0,0)</b>                                  | <b>2 440,7</b> |
| Intérêts courus et frais d'émissions étalés                | (4,6)                 | -  | -              | 6,5   | 1,9            |
| <b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)</b>                       | <b>5.1.2. 2 447,9</b> | <b>8,4</b>   | <b>(20,2)</b>  | <b>6,5</b>                                    | <b>2 442,6</b> |
| 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)        |
| <b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>                           | <b>2 017,5</b>        | <b>8,4</b>   | <b>(20,2)</b>  | <b>139,5</b>                                  | <b>2 145,2</b> |

(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<br>30/06/2023 | Courant             |                   | Non Courant       |                   |                   | Part à plus de 5 ans | Juste valeur<br>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                       |
| <b>Dette à taux fixe</b>                                   | <b>1 336,5</b>                | <b>61,0</b>         | <b>10,5</b>       | <b>23,5</b>       | <b>33,4</b>       | <b>11,5</b>       | <b>1 196,7</b>       | <b>1 046,7</b>             |
| 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                      |
| <b>Dette à taux variable</b>                               | <b>1104,2</b>                 | <b>335,9</b>        | <b>148,2</b>      | <b>349,0</b>      | <b>167,4</b>      | <b>14,4</b>       | <b>89,3</b>          | <b>1084,0</b>              |
| <b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b> | <b>2 440,7</b>                | <b>396,8</b>        | <b>158,7</b>      | <b>372,5</b>      | <b>200,8</b>      | <b>25,9</b>       | <b>1 285,9</b>       | <b>2 130,7</b>             |

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                 |
| <b>Emprunts obligataires</b> |                 |                 | <b>1 100,0</b>       |                  |                         | <b>1 100,0</b>        |

## 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         |
| <b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b> | <b>64,7</b> | <b>0,4</b>                            | <b>(2,0)</b>                                  | <b>63,4</b> |
| 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         |
| <b>Total - Réserves de réévaluation</b>    | <b>65,9</b> | <b>0,1</b>             | <b>(2,0)</b>                              | <b>64,0</b> |

## 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                                    | -                       |
| <b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>                 | <b>810,7</b> | <b>24,0</b>          | <b>635,1</b>                             | <b>151,6</b>            |
| Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe                 | 133,1        | -                    | 7,0                                      | 126,1                   |
| <b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE</b> | <b>133,1</b> | <b>-</b>             | <b>7,0</b>                               | <b>126,1</b>            |
| <b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2023</b>    | <b>943,8</b> | <b>24,0</b>          | <b>642,1</b>                             | <b>277,7</b>            |
| <b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022</b>    | <b>949,5</b> | <b>11,5</b>          | <b>657,2</b>                             | <b>280,8</b>            |

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           |
| <b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>                                 | <b>(17,5)</b> | <b>(15,2)</b> | <b>(30,9)</b> |
| 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)         |
| <b>Total des autres produits et charges financiers</b>           | <b>(0,2)</b>  | <b>(2,1)</b>  | <b>(2,6)</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>  | <b>(17,7)</b> | <b>(17,2)</b> | <b>(33,6)</b> |

### 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        |
| <b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>            | <b>234,0</b> | <b>365,5</b> |

(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).

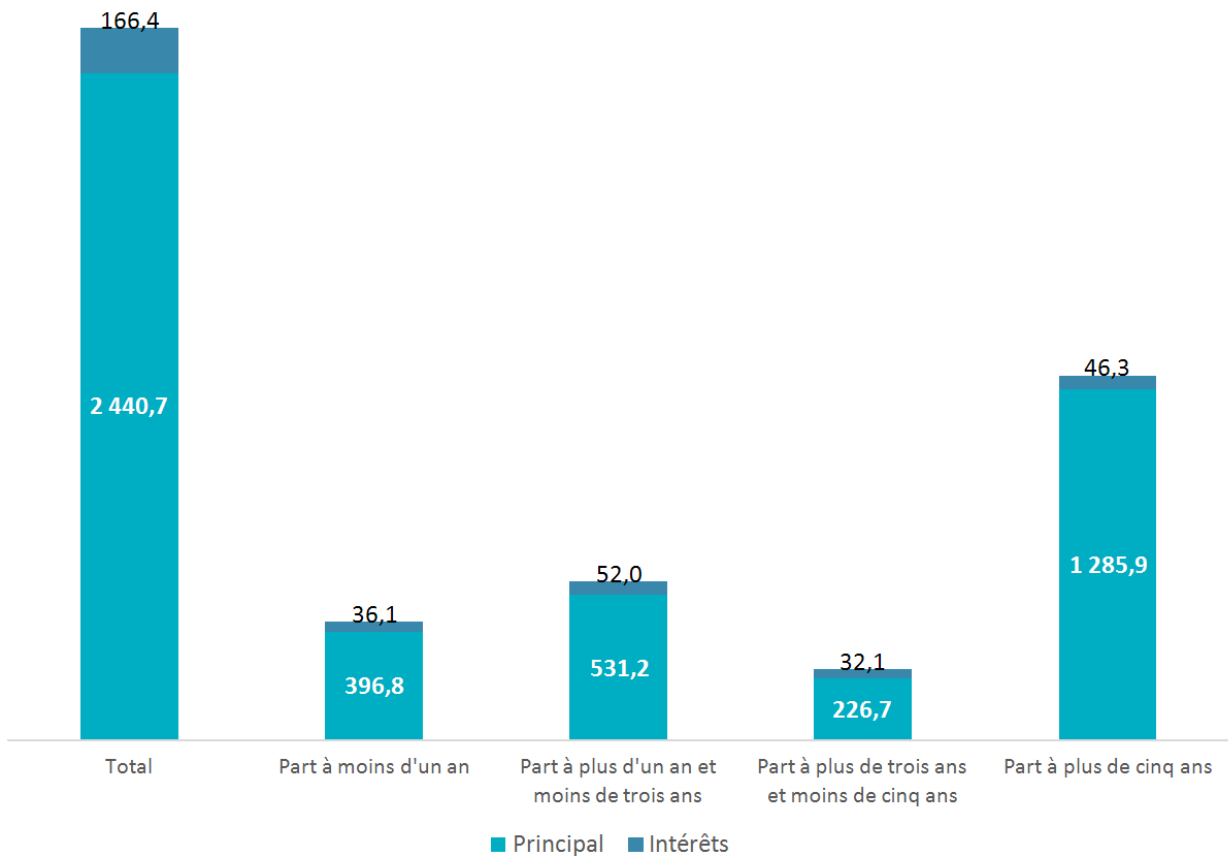
## 5.2. Gestion des risques financiers

### 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           |
| <b>Total de la dette financière brute portant intérêts</b> | <b>1 336,5</b> | <b>1 104,2</b> | <b>2 440,7</b> |
| <b>Répartition avant couverture (en %)</b>                 | <b>55%</b>     | <b>45%</b>     | <b>100%</b>    |
| Effet des instruments de couverture de taux (a)            | 5.1.3. 810,7   | (810,7)        | -              |
| <b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>                        | <b>2 147,2</b> | <b>293,5</b>   | <b>2 440,7</b> |
| <b>Répartition après couverture (en %)</b>                 | <b>88%</b>     | <b>12%</b>     | <b>100%</b>    |

(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 |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|--|--|----------------------------|
| <b>ACTIFS</b>                       |                                |                |  |  |                            |
| 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                        |
| <b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>  | <b>126,5</b>                   | <b>62,5</b>    | <b>63,9</b>                                  | <b>0,0</b>                                     | <b>126,5</b>               |
| <b>PASSIFS</b>                      |                                |                |  |  |                            |
| 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                       |
| <b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b> | <b>2 492,6</b>                 | <b>2 492,0</b> | <b>0,6</b>                                   | <b>-</b>                                       | <b>2 180,7</b>             |

(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€) |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021</b> | <b>39 415 929</b> | <b>601,1</b>    |
| Augmentation du capital             | 429 561           | 6,6             |
| <b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022</b> | <b>39 845 490</b> | <b>607,6</b>    |
| <b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2023</b> | <b>39 845 490</b> | <b>607,6</b>    |

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%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>39 845 490</b> | <b>100,00%</b> | <b>39 845 490</b> | <b>100,00%</b> |

### 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        |
| <b>Total</b>                             | <b>217,0</b> | <b>209,7</b> |
| Nombre d'actions                         | 39 845 490   | 39 415 929   |
| <b>DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)</b>       | <b>5,45€</b> | <b>5,32€</b> |

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         |
| <b>Résultat net Part du Groupe</b>                                    |       | <b>156,5</b>  | <b>243,7</b>  | <b>378,4</b>  |
| 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    |
| <b>RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)</b>              |       | <b>3,93 €</b> | <b>6,18 €</b> | <b>9,59 €</b> |

## 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 :

| (en millions d'euros)                             | 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%         |
| <b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France</b>        | <b>159,9</b> | <b>95,41%</b> | <b>154,9</b> | <b>96,4%</b>  | <b>310,2</b> | <b>96,0%</b>  |
| 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%          |
| <b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International</b> | <b>6,9</b>   | <b>4,12%</b>  | <b>5,8</b>   | <b>3,61%</b>  | <b>12,9</b>  | <b>3,99%</b>  |
| Autres revenus locatifs                           | 0,8          | 0,5%          | -            | 0,0%          | -            | 0,0%          |
| <b>TOTAL REVENUS LOCATIFS</b>                     | <b>167,6</b> | <b>100,0%</b> | <b>160,7</b> | <b>100,0%</b> | <b>323,1</b> | <b>100,0%</b> |

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 :

| (en millions d'euros)                  | 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)       |
| <b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b> | <b>6,8</b> | <b>13,5</b>             | <b>1,0</b>                                       | <b>21,2</b> |

## 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)        |
| <b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISEE EN RESULTAT</b>         | <b>2,2</b> | <b>(1,2)</b> | <b>(2,7)</b> |

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        |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                  | <b>0,9</b> | <b>(0,1)</b> | <b>(0,0)</b>      | <b>0,8</b> |
| <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     |
| <b>France</b>   |                 |              |              |
| 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%         |              |
| <b>International</b>                                  |                 |              |              |
| <b>Santé Italie</b>                                   |                 |              |              |
| IHE GESTIONE ITALIANA                                 | SRL             | 100%         | 100%         |
| <b>Santé Allemagne</b>                                |                 |              |              |
| SAS ISIHE 1   | SAS             | 100%         | 100%         |
| IHE MANAGEMENT DEUTSCHLAND                            | GMBH            | 100%         |              |
| <b>Santé Portugal</b>                                 |                 |              |              |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST | -               | 51%          | 51%          |
| <b>Santé Espagne</b>                                  |                 |              |              |
| IHE SALUD MANAGEMENT                                  | SL              | 100%         | 100%         |
| IHE SPAIN 1   | SLU             | 100%         | 100%         |
| IHE SPAIN 2   | SLU             | 100%         | 100%         |

