

ICADE SANTE

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
ICADE SANTE
27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ICADE SANTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement (Notes 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)
--

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 6 180 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2022, soit 93% de l'actif du Groupe. Par ailleurs, la variation de la valeur des immeubles a eu un impact de +122,3 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13); la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de Loan-to-Value. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, etc.) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;

- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2022 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- Vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeurs comptabilisées au compte de résultat ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SANTE par votre assemblée générale du 22 juin 2007 pour le cabinet Mazars et du 18 décembre 2019 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la quatrième année, dont quatre années pour les deux cabinets depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Neuilly-sur Seine et Paris La Défense, le 23 février 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

 Lionel Lepetit

Lionel Lepetit

 Gilles MAGNAN  Johanna Darmon

Gilles Magnan Johanna Darmon



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU
31 DECEMBRE 2022**

SOMMAIRE

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

1. États financiers consolidés

Les états financiers consolidés 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	2022	2021 (a)
Chiffre d'affaires	8.1.	325,1	297,9
Autres produits liés à l'activité		30,1	27,8
Produits des activités opérationnelles		355,2	325,7
Services extérieurs		(55,3)	(51,7)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,8)	(0,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(7,7)	(1,6)
Autres charges liées à l'activité		(1,9)	0,2
Charges des activités opérationnelles		(65,7)	(53,7)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		289,6	272,0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	122,3	253,9
Résultat sur acquisitions		(0,3)	(0,5)
Résultat sur cessions		6,0	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL		417,5	525,3
Coût de l'endettement brut		(30,6)	(28,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(0,3)	(2,2)
Coût de l'endettement financier net		(30,9)	(30,5)
Autres produits et charges financiers		(2,6)	(2,9)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(33,6)	(33,4)
Charge d'impôt	9.1.	(2,7)	(1,3)
RESULTAT NET		381,3	490,6
- Dont résultat net, part du Groupe		378,4	490,7
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		2,9	(0,1)
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	9,59€	12,92€
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	7.3.	9,59€	12,92

(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" (Cf note 8.1).

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2022	2021
RESULTAT NET DE LA PERIODE	381,3	490,6
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :		
- Variations de juste valeur	81,1	19,3
- Recyclage par résultat	81,5	18,7
- Non Recyclables en compte de résultat	(0,4)	0,5
- Ecarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	0,1	0,1
Total autres éléments du résultat global	0,1	0,1
Dont transféré dans le résultat net	0,1	0,1
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	462,6	510,0
- Dont résultat global, part du Groupe	459,7	510,1
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	2,9	(0,1)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles nettes		0,1	-
Immeubles de placement	5.1.	6 180,4	5 968,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	39,2	13,1
Dérivés actifs	6.1.3.	65,6	0,3
Actifs d'impôts différés		0,1	-
ACTIFS NON COURANTS		6 285,4	5 982,1
Créances clients	8.2.1.	6,8	7,0
Créances d'impôts	9.	6,0	5,3
Créances diverses	8.2.2.	11,6	5,8
Dérivés actifs	6.1.3.	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	365,5	81,2
ACTIFS COURANTS		390,0	99,2
TOTAL DES ACTIFS		6 675,5	6 081,4

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	7.1.	607,6	601,1
Primes liées au capital		780,8	865,1
Réserves de réévaluation	6.1.3.	65,9	(15,2)
Autres réserves		2 216,7	1 814,1
Résultat net - part du Groupe		378,4	490,7
Capitaux propres - part du Groupe		4 049,5	3 755,8
Participations ne donnant pas le contrôle		101,6	100,0
CAPITAUX PROPRES		4 151,1	3 855,8
Provisions	10.1.	0,9	0,9
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 106,5	2 042,2
Dettes de location	8.3.	1,8	1,8
Dettes d'impôts		7,8	8,5
Passifs d'impôts différés		3,6	3,1
Autres passifs financiers	6.1.5.	10,6	8,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,8	15,3
PASSIFS NON COURANTS		2 132,0	2 080,4
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	341,4	86,3
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0
Dettes d'impôts		6,3	11,6
Dettes fournisseurs		8,9	13,4
Dettes diverses	8.2.2.	35,6	32,6
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	1,3
PASSIFS COURANTS		392,3	145,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 675,5	6 081,4

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		381,3	490,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1,1	0,3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		(122,3)	(253,9)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,6	0,3
Autres produits et charges calculés		1,4	0,6
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(7,0)	(0,0)
Dividendes reçus		(0,0)	(0,0)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		255,1	237,9
Coût de la dette financière nette		28,6	30,5
Charge d'impôt		2,7	1,3
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		286,3	269,7
Intérêts payés		(30,8)	(31,2)
Impôt payé (a)		(8,6)	(4,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(9,2)	3,5
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		237,8	237,6
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(177,0)	(294,6)
- cessions		95,2	3,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(14,4)	(11,6)
Investissements opérationnels		(96,2)	(302,4)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions		(0,7)	(129,5)
- incidences des variations de périmètre		1,8	1,5
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		0,0	(0,0)
Investissements financiers		1,1	(128,0)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(95,1)	(430,4)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :			
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		44,0	138,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	7.2.	(209,7)	(193,1)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(2,0)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(167,7)	(55,1)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		418,0	51,0
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(48,9)	(136,4)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(60,8)	(56,4)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	308,2	(141,9)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		140,5	(197,0)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		283,3	(389,7)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		81,1	470,8
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		364,4	81,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		364,4	81,2
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,0)	(0,1)
TRESORERIE NETTE		364,4	81,1

(a) L'impôt payé est principalement constitué de l'Exit Tax et de la CVAE.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 01/01/2021	577,4	898,7		(34,5)	1 859,2	3 300,8		3 300,8
Résultat net					490,7	490,7	(0,1)	490,6
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				18,7		18,7		18,7
- Recyclage par résultat				0,5		0,5		0,5
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariels					0,1	0,1		0,1
Résultat global				19,3	490,8	510,1	(0,1)	510,0
Dividendes versés		(148,2)			(44,9)	(193,1)		(193,1)
Augmentation de capital	23,7	114,3				138,0		138,0
Autres (a)		0,3			(0,3)	0,0	100,1	100,2
CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 31/12/2021	601,1	865,1		(15,2)	2 304,8	3 755,8	100,0	3 855,8
Résultat net					378,4	378,4	2,9	381,3
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				81,5		81,5		81,5
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)		(0,4)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariels					0,1	0,1		0,1
Résultat global				81,1	378,6	459,7	2,9	462,6
Dividendes versés		(121,7)			(88,0)	(209,7)	(2,0)	(211,7)
Augmentation de capital (b)	6,6	37,4				44,0		44,0
Autres					(0,3)	(0,3)	0,7	0,4
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	607,6	780,8		65,9	2 595,2	4 049,5	101,6	4 151,1

(a) En 2021, l'évolution des participations ne donnant pas le contrôle correspond à l'acquisition de 51% des titres du fonds Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste.

(b) En 2022, l'augmentation de capital a été réalisée par création de 429 561 actions (cf note 2.4.).

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	9
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	11
NOTE 3 . PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	12
NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE	13
NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	14
5.1. Patrimoine immobilier	14
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	16
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	17
NOTE 6 . FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	18
6.1. Structure financière et contribution au résultat	18
6.2. Gestion des risques financiers	22
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	25
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	26
7.1. Capital social et actionariat	26
7.2. Dividendes	26
7.3. Résultat par action.....	27
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	28
8.1. Revenus locatifs	28
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	28
8.3. Dettes de location.....	30
NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	31
9.1. Charge d'impôt	32
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif.....	32
NOTE 10 . PROVISIONS	33
10.1. Provisions.....	33
10.2. Passifs éventuels.....	33
NOTE 11 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL.....	34
11.1. Avantages à court terme.....	34
11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme.....	35
11.3. Effectifs	37
NOTE 12 . AUTRES INFORMATIONS.....	38
12.1. Parties liées.....	38
12.2. Engagements hors bilan.....	42
12.3. Événements postérieurs à la clôture.....	43
12.4. Honoraires des commissaires aux comptes	43
12.5. Périmètre	44

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 31 décembre 2022 et est consolidée par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2022 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2022, 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 en Europe.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2021 établies selon le référentiel IFRS 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 au 31 décembre 2022 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 16 février 2023.

Normes, amendements et interprétations

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2022

- ◆ Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- ◆ Amendements à la norme IAS 37 – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat.
- ◆ Amendements à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

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

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- ◆ Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 – Immobilisations incorporelles).
- ◆ IFRS 9 Instruments financiers et IAS 20 Subventions publiques.
- ◆ IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions.
- ◆ IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels.

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2023 et adoptés par l'Union Européenne

- ◆ 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 d'application obligatoire au 1er janvier 2023 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

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

Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022 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 IFRS 16 – passif de location dans le cadre d'une cession bail.

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1er janvier 2024.

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

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.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné en particulier :

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 6.2.4).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes et de volatilité sur les perspectives économiques et financières en France et en Europe. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2022.

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 ;

- ◆ La satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5 ;
- ◆ La qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée.

1.3.3.Effet des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas carbone très ambitieuse qu'il a renforcée avec la définition d'un objectif de -35% à l'horizon 2030 sur son patrimoine à l'échelle européenne.

Le Groupe l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone.

A cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1 « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2022 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2022, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Note 2 . Faits marquants de l'exercice

2.1. Contexte économique

Les états financiers du Groupe au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19 et accentué par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré de surcroît de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie de son activité, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, le Groupe s'adapte au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et à l'acheminement des matériaux ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissement du Groupe.

Poursuivant les mesures gouvernementales de soutien au pouvoir d'achat, le Groupe a octroyé des primes à ses salariés gagnant jusqu'à 3 fois le smic représentant 33% de l'effectif du Groupe.

2.2. Investissements et cessions

Investissements

Les investissements réalisés en 2022 s'élèvent à 176,8 millions d'euros dont 84,1 millions d'euros en Europe principalement au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour en Espagne et 92,7 millions d'euros liés au pipeline de développement (opérations de construction ou d'extensions de cliniques de SSR ou d'EHPAD).

Arbitrages

L'exercice a été marqué par la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France pour près de 78 millions d'euros à un niveau de plus-value de près de 10 % par rapport aux dernières expertises confortant la solidité de ces dernières ainsi que le maintien de l'attractivité de cette classe d'actif.

Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Icade Santé a souscrit 400,0 millions d'euros d'emprunts auprès des établissements de crédit dont un crédit-relais (*Bridge To Bond*) de 300,0 millions d'euros intégralement tiré.

Se référer à la note 6 Financements et instruments financiers pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe.

2.4. Evolution du capital

En décembre 2022, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital par création de 429 561 actions nouvelles représentant 44,0 millions d'euros dont 6,6 millions d'euros de capital social et 37,4 millions d'euros de primes liées au capital.

2.5. Distribution de dividendes

Les dividendes versés par la Société à ses actionnaires se sont élevés à 209,7 millions d'euros en 2022 (193,1 millions d'euros en 2021), soit 5,32 euros par action (5,10 euros par action en 2021).

Se référer à la note 7. Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2022.

Note 3 . Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale. Le Groupe ne détient pas d'intérêts dans des co-entreprises ou des entreprises associées, ni de participations dans d'autres entités dans lesquelles il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

◆ Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- A droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un goodwill s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un badwill - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 12.5.

Note 4 .Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

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. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées).

Au cours des exercices couverts par les présents états financiers consolidés, le Groupe a mesuré la performance de ses activités prises dans leur ensemble.

En conséquence, le Groupe présente un seul secteur opérationnel.

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	312,3	297,9	13,2	-	(0,4)	-	325,1	297,9
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	278,8	272,0	10,7	-	-	-	289,6	272,0
RESULTAT OPERATIONNEL	409,5	525,3	8,0	-	-	-	417,5	525,3
RESULTAT FINANCIER	(31,7)	(33,4)	(1,9)	-	-	-	(33,6)	(33,4)
Charge d'impôt	(2,3)	(1,3)	(0,4)	-	-	-	(2,7)	(1,3)
RESULTAT NET	375,6	490,6	5,8	-	-	-	381,3	490,6
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	(0,1)	2,9	-	-	-	2,9	(0,1)
RESULTAT NET : PART GROUPE	375,6	490,7	2,9	-	-	-	378,4	490,7

En 2022, le chiffre d'affaires est réalisé à 96,1% en France, 0,6% au Portugal et 3,4% en Espagne.

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	5 888,3	5 758,3	292,0	210,4	-	-	6 180,4	5 968,7
Autres actifs	678,9	215,9	(53,2)	(88,1)	(130,6)	(15,2)	495,1	112,7
TOTAL DES ACTIFS	6 567,2	5 974,2	238,8	122,3	(130,6)	(15,2)	6 675,5	6 081,4
Capitaux propres, part du Groupe	4 049,1	3 755,9	0,4	(0,1)	-	-	4 049,5	3 755,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	101,6	100,0	-	-	101,6	100,0
Dettes financières	2 446,5	2 125,8	131,7	17,8	(130,3)	(15,1)	2 447,9	2 128,5
Autres passifs	71,6	92,5	5,1	4,6	(0,3)	(0,1)	76,5	97,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	6 567,2	5 974,2	238,8	122,3	(130,6)	(15,2)	6 675,5	6 081,4

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
FLUX DE TRESORERIE :								
- acquisitions	(93,2)	(294,6)	(83,8)	-	-	-	(177,0)	(294,6)
- cessions	95,2	3,8	-	-	-	-	95,2	3,8

Note 5 . Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 - *Immeubles de placements* définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- ◆ du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunts capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif déterminée sur la base des dernières expertises.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- ◆ Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- ◆ Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine du Groupe Icade Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 968,7	100,3	76,5	(88,2)	123,1	6 180,4
Immeubles de placement	5 968,7	100,3	76,5	(88,2)	123,1	6 180,4
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 968,7	100,3	76,5	(88,2)	123,1	6 180,4
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 758,3	16,2	76,5	(88,2)	125,5	5 888,3
Santé international	210,4	84,1	(0,0)	-	(2,4)	292,0
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 968,7	100,3	76,5	(88,2)	123,1	6 180,4

(a) Les travaux comprennent 0,3 million d'euros de frais financiers activés

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 180,4	5 968,7
Dettes de location	(1,8)	(1,9)
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 177,9	5 966,8

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de la période s'élèvent à 176,8 millions d'euros.

- ◆ En France, les investissements réalisés à hauteur de 92,7 millions d'euros se répartissent entre :
 - Les acquisitions s'élèvent à 16,2 millions d'euros, et comportent notamment la clinique Les Jardins de Sophia, dans l'Hérault pour 11,2 millions d'euros ;
 - Les investissements réalisés au titre du pipeline de développement pour 58,1 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, une clinique SSR située à Salon-de-Provence, l'extension et rénovation de la clinique des Cèdres située à Brive-la-Gaillarde, l'extension de la clinique du Pic Saint-Loup à Saint Clément de Rivière et la construction d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier ;
 - Les autres capex s'élèvent à 18,5 millions d'euros.
- ◆ A l'international, le Groupe a réalisé 84,1 millions d'euros d'investissements en Espagne, au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros) et en Allemagne avec l'acquisition d'un EHPAD situé à Wathlingen (14,8 millions d'euros).

Le Groupe a cédé, à un investisseur institutionnel français, les murs de quatre cliniques situées en France pour 78,3 millions d'euros. Le résultat de cession sur la période, porté principalement par cette dernière opération, s'élève à 6,0 millions d'euros.

Par ailleurs, le projet de clinique SSR de Blagnac, qui avait fait l'objet en octobre 2021 d'une levée d'option par KORIAN, a été acquis par celui-ci en février 2022 pour 13,2 millions d'euros.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. 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.

En 2022, Icade Santé a procédé à une rotation des experts sur 17% de son patrimoine (en valeur).

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 mai 2016 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

Les valeurs sont 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 31 décembre 2022, 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 (hors frais).

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.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

L'évolution des données de marché dans un contexte de volatilité est difficile à appréhender compte tenu des fortes incertitudes qui prévalent depuis le début de l'année.

Néanmoins, à la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

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.

5.2.3.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	3,5 % - 7,0 %	3,2 % - 6,0 %	3,2 % - 5,6 %
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 10,7 %	4,1 % - 9,7 %	4,0 % - 9,7 %
Espagne	DCF	6,2 % - 6,9 %	4,4 % - 4,9 %	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	6,9 % - 8,8 %	4,9% - 6,8%	4,9% - 6,5%

5.2.4.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 :

31/12/2022 - impact sur la valorisation	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
SANTE FRANCE				
Ile de France	-5,0%	(43,0)	-9,6%	(81,0)
Province	-4,7%	(238,0)	-9,1%	(455,2)
TOTAL FRANCE	-4,8%	(281,0)	-9,1%	(536,2)
SANTE INTERNATIONAL				
Espagne	-5,1%	(4,0)	-9,8%	(6,9)
Portugal	-5,0%	(10,0)	-9,5%	(19,6)
TOTAL SANTE INTERNATIONAL	-5,0%	(14,0)	-9,6%	(26,5)
TOTAL GROUPE ICADE SANTE	-4,8%	(295,0)	-9,1%	(562,7)

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

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2022 et 2021 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)		2022	2021
Santé France		125,0	253,9
Santé International		(2,7)	-
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		122,3	253,9
Autres (a)	5.1.	0,8	(0,2)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		123,1	253,7

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

La variation de juste valeur positive est le reflet d'un premier semestre témoignant d'une compression des taux sur les établissements de court et moyen séjour en France. Cette variation positive a, dans sa quasi-totalité, été acquise au premier semestre, le deuxième semestre témoignant d'une stabilité des valeurs des établissements de santé.

Note 6 . Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*, ...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2022
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	400,0	(14,3)	2,7	1 101,1
Dettes de crédit-bail	218,0	18,0	(34,6)	-	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	-	(2,7)	-
Total des Emprunts	2 033,3	418,0	(48,9)	0,0	2 402,4
Dettes envers Icade SA	100,0	-	(50,0)	-	50,0
Autres comptes courants	-	-	(10,7)	10,7	-
Découverts bancaires	0,1	-	-	(0,1)	-
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 133,4	418,0	(109,6)	10,6	2 452,5
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,9)	-	-	0,3	(4,6)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)	6.1.2. 2 128,5	418,0	(109,6)	11,0	2 447,9
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 16,2	-	-	(81,0)	(64,7)
Actifs financiers (c)	6.1.5. (0,1)	-	-	-	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (d)	6.1.6. (81,2)	-	-	(284,3)	(365,5)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	2 063,5	418,0	(109,6)	(354,3)	2 017,5

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

(b) La dette financière brute se décompose en 2 106,5 millions de dette financière non courante et 341,4 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 345,5 millions (y compris ICNE) au 31 décembre 2022 (65,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

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 :
 - Souscription de 400,0 millions d'euros, dont un crédit-relais (*Bridge To Bond*) de 300,0 millions d'euros intégralement tiré ;
 - Amortissement naturel pour 14,3 millions d'euros.
- ◆ La dette de crédit-bail :
 - Nouveaux contrats pour 18,0 millions d'euros ;
 - Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 34,6 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 308,2 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (418,0 millions d'euros d'augmentation et 109,6 millions d'euros de diminution).

6.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute portant intérêt (Dette financière brute hors intérêts courus et frais d'émissions étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt), s'élève à 2 452,5 millions d'euros au 31 décembre 2022. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2022	Courant		Non Courant				Juste valeur 31/12/2022
		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	Part à plus de 5 ans	
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	826,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	101,4	1,4	-	7,5	7,5	7,5	77,5	88,1
Dettes de crédit-bail	85,5	9,6	10,0	16,5	8,0	23,9	17,6	76,0
Dettes envers Icade SA	50,0	-	-	50,0	-	-	-	45,8
Dette à taux fixe	1 336,9	10,9	10,0	74,0	15,5	31,4	1 195,1	1 036,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	999,7	313,1	141,8	118,1	303,3	84,4	38,9	981,3
Dettes de crédit-bail	115,8	13,8	21,4	14,5	6,8	7,0	52,3	106,7
Découverts bancaires	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Dette à taux variable	1 115,6	326,9	163,3	132,6	310,1	91,4	91,2	1 088,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 452,5	337,8	173,3	206,6	325,6	122,8	1 286,4	2 124,4

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,80 ans au 31 décembre 2022 (stable par rapport au 31 décembre 2021).

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2022
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	<i>In fine</i>	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	<i>In fine</i>	600,0
Emprunts obligataires						1 100,0

6.1.3. Instruments dérivés

Présentation 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. Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces instruments dérivés fait apparaître une position nette active de 64,7 millions d'euros contre une position nette passive de 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

	31/12/2021	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2022
<i>(en millions d'euros)</i>						
Swaps de taux - payeur fixe	(16,2)	-	-	(0,5)	80,0	63,3
Options de taux	-	-	-	-	1,5	1,5
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(16,2)	-	-	(0,5)	81,5	64,7
Dont Instruments dérivés Actif	0,3	-	-	0,1	65,3	65,7
Dont Instruments dérivés Passif	(16,6)	-	-	(0,6)	16,2	(0,9)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). La variation des réserves de couverture pour les périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	31/12/2021	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2022
<i>(en millions d'euros)</i>				
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	(15,2)	(0,4)	80,0	64,4
Réserves de réévaluation - Options de taux	-	-	1,5	1,5
Total - Réserves de réévaluation	(15,2)	(0,4)	81,5	65,9

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2022 est le suivant :

	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<i>(en millions d'euros)</i>				
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	666,4	11,5	501,4	153,6
Options de taux - cap	150,0	-	150,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	816,4	11,5	651,4	153,6
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	133,1	-	5,8	127,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE	133,1	-	5,8	127,3
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	949,5	11,5	657,2	280,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	714,8	98,4	382,6	233,8

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier net principalement constitué des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers, principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non utilisation.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 33,6 millions d'euros pour l'exercice 2022 (contre 33,4 millions d'euros pour l'exercice 2021). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	(27,6)	(21,2)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,4)	(7,5)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,4	0,5
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(0,5)	(2,9)
Autres produits	0,2	0,6
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(30,9)	(30,5)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(1,0)	0,3
Commissions de non utilisation	(1,0)	(0,9)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,4)	(2,6)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	(0,1)	0,5
Total des autres produits et charges financiers	(2,6)	(2,9)
RESULTAT FINANCIER	(33,6)	(33,4)

6.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

◆ Actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

◆ Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Les passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 8,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au 31 décembre 2022, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est de plus de 5 ans.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés. Ils sont en hausse de 12,0 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à 39,1 millions d'euros au 31 décembre 2022. Leur échéance est de plus de 5 ans.

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	355,5	71,2
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	365,5	81,2

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 345,5 millions au 31 décembre 2022 (65,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

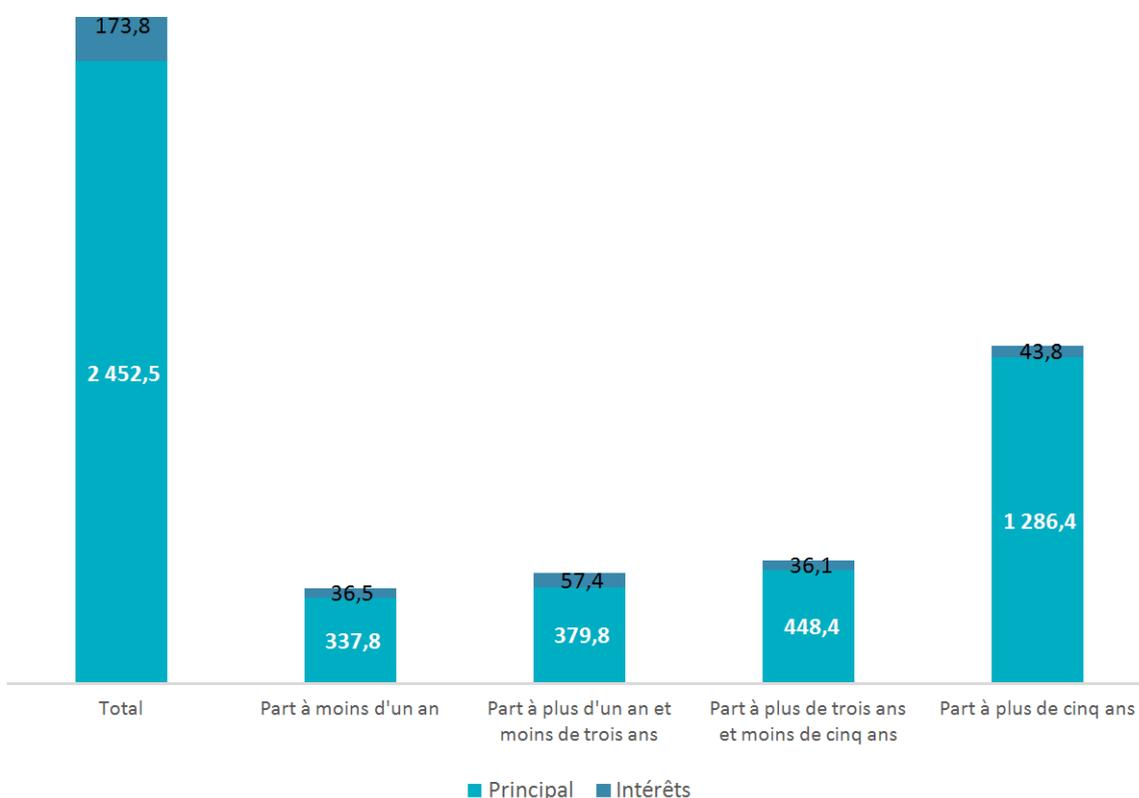
Le Groupe Icade Santé a renforcé en 2022 son profil de liquidité, notamment via la mise en place d'une ligne de crédit renouvelable (RCF) de 400,0 millions d'euros à 5 ans (prorogeable 2 ans). Cette opération, conclue à des conditions très attractives, a permis à Icade Santé d'annuler l'avance de 200,0 millions d'euros souscrite auprès d'Icade.

En complément, Icade Santé dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 365,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 2,5 prochaines années.

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 échéance.

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



6.2.2. 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 lié 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 lié aux actifs financiers à taux variable.

La ventilation par type de taux des emprunts avant et après prise en compte des instruments dérivés de couverture est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	101,4	999,7	1 101,1
Dettes de crédit-bail	85,5	115,8	201,4
Dettes envers Icade SA	50,0	-	50,0
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 336,9	1 115,5	2 452,4
Répartition avant couverture (en %)	55%	45%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3. 816,4	(816,4)	-
REPARTITION APRES COUVERTURE	2 153,3	299,1	2 452,4
Répartition après couverture (en %)	88%	12%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

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 31 décembre 2022, 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. La baisse du taux de couverture par rapport au 31 décembre 2021 (94%) s'explique par le tirage du *bridge-to-bond* à hauteur de 300 millions d'euros.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,7 ans, celle des couvertures associées est à 4,2 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, de type swaps et options. En particulier, Icade Santé a profité d'une détente sur les marchés de taux en juillet et décembre 2022 pour renforcer son profil de couverture à moyen et long terme, et mettre en place :

- 150 millions d'euros de tunnels d'options, à échéance décembre 2025 ;
- 100 millions d'euros de swaps à échéance décembre 2025 et 100 millions d'euros de départ décalé décembre 2023, échéance décembre 2032.

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash-flow hedge*, selon la norme IAS 39 ; 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 positif sur les Autres éléments du résultat global de 81,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	30,0	(0,0)
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(31,6)	0,0
Dettes		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(0,5)

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. 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 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. Au 31 décembre 2022, les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances, l'exposition du Groupe est nulle.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	31/12/2022
LTV bancaire	Maximum	< 60%	32,7%
ICR	Minimum	> 2	9,4x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,2 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,4%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 31 décembre 2022, les ratios sont respectés.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan-to-value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 32,7% au 31 décembre 2022 (vs 34,6% au 31 décembre 2021), très en deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

Ratio de couverture des intérêts (ICR) bancaire

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 9,36x sur l'exercice 2022 (8,91x en 2021). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. 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 à la clôture des exercices présentés est détaillée ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31/12/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2022
ACTIFS					
Actifs financiers	39,2	39,2	-	0,1	39,2
Instruments dérivés	65,7	0,1	65,6	-	65,7
Créances clients	6,8	6,8	-	-	6,8
Autres créances d'exploitation (a)	5,6	5,6	-	-	5,6
Equivalents de trésorerie	10,0	10,0	-	-	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	127,3	61,6	65,6	0,1	127,3
PASSIFS					
Dettes financières	2 447,9	2 447,9	-	-	2 124,4
Dettes de location	1,8	1,8	-	-	1,8
Autres passifs financiers	10,6	10,6	-	-	10,6
Instruments dérivés	0,9	-	0,9	-	0,9
Dettes fournisseurs	8,9	8,9	-	-	8,9
Autres dettes d'exploitation (a)	27,3	27,3	-	-	27,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 497,4	2 496,5	0,9	-	2 174,0

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

6.3.2. 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 la norme 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 31 décembre 2022, 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).

Au 31 décembre 2022, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2022 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2022			Juste Valeur au 31/12/2022
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge		-	65,7	-	65,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	0,1	0,1
PASSIFS					
Instruments dérivés		-	0,9	-	0,9

Note 7 . Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1.Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 :

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

Au 31 décembre 2022, 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.

7.1.2.Actionnariat

L'actionnariat de la société, présenté en nombre d'actions et en pourcentage du capital, est le suivant au 31 décembre 2022 :

	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Icade SA	23 229 068	58,30%	22 978 643	58,30%
Messidor	6 747 255	16,93%	6 674 515	16,93%
Sogecapimmo	4 110 457	10,32%	4 066 143	10,32%
C Santé	3 643 312	9,14%	3 604 035	9,14%
Holdipierre	2 115 398	5,31%	2 092 593	5,31%
Total	39 845 490	100,00%	39 415 929	100,00%

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre respectivement des résultats des exercices 2021, 2020 sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	209,7	193,1
Total	209,7	193,1
Nombre d'actions	39 415 929	37 863 101
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,32€	5,10€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2022 au titre de l'exercice 2021 est de 209,7 millions d'euros, soit 5,32 euros par action. En 2021 et au titre de l'exercice 2020, il s'est élevé à 193,1 millions d'euros, soit 5,10 euros par action.

7.3. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le Groupe n'a pas émis d'instruments de capitaux propres susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation. En conséquence, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action dont le détail pour les exercices 2021 et 2022 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		2022	2021
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		378,4	490,7
Résultat net Part du Groupe	(A)	378,4	490,7
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		39 415 929	37 863 101
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		35 797	129 402
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	39 451 726	37 992 503
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	9,59€	12,92€

Note 8 . Données opérationnelles

8.1. Revenus locatifs

PRINCIPES COMPTABLES

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur. Ces revenus comprennent les loyers des établissements de santé et de service aux seniors.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée de location qui correspond généralement à la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.1.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2022		2021	
Groupe Elsan	160,0	49,5%	152,0	51,3%
Groupe Ramsay Santé	73,4	22,7%	72,7	24,5%
Autres exploitants	76,7	23,7%	70,7	23,8%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	310,2	96,0%	295,4	99,6%
LUSIADAS	11,0	3,4%	-	-
COLISEE	1,3	0,0	-	-
MIRANZA	0,6	0,2%	-	-
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	12,9	4,0%	-	-
Autres revenus locatifs	-	-	1,2	0,4%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	323,1	100,0%	296,6	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 323,1 millions d'euros en 2022 (295,4 millions d'euros en 2021) soit une croissance de 8,9% par rapport à l'exercice précédent.

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

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève à 30,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 et 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2021.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ◆ Créances clients et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- ◆ Dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Créances clients

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation. Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2022
Créances clients - Valeur brute	9,5	0,8	-	10,3
Créances clients - Dépréciation	(2,5)	-	(1,0)	(3,5)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	7,0	0,8	(1,0)	6,8

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2021 et 2022 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur nette des créances clients au 31/12/2021	7,0	6,3	0,0	-	0,2	0,5	0,0
Valeur brute des créances clients	10,3	4,6	-	0,1	0,1	5,6	-
Perte de valeur des créances clients	(3,5)	-	-	-	(0,0)	(3,5)	-
Valeur nette des créances clients au 31/12/2022	6,8	4,6	-	0,1	0,0	2,1	-

Le Groupe a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance au 31 décembre 2022.

8.2.2. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, et de produits constatés d'avance.

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avances fournisseurs	4,3	1,1
Charges constatées d'avance	3,1	0,4
Créances fiscales et sociales	3,0	3,4
Autres créances	1,2	0,9
TOTAL CREANCES DIVERSES	11,6	5,8

Il n'y a aucune perte de valeur constatée à la clôture des exercices présentés. En conséquence, les valeurs brutes des créances diverses correspondent aux valeurs nettes.

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avances clients	0,6	1,5
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	25,7	23,1
Produits constatés d'avance	1,4	2,3
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	6,9	3,1
Autres dettes	1,0	2,6
TOTAL DETTES DIVERSES	35,6	32,6

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de IFRS 16 :

- ◆ Les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction ;
- ◆ Le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ◆ Le poste « Remboursements des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- ◆ Les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ◆ Les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- ◆ Les garanties de valeur résiduelle ;
- ◆ Le prix des options d'achat dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ◆ Les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ◆ Modification du contrat de location ;
- ◆ Réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- ◆ Réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)

Dettes de location

31/12/2021	1,9
Charge financière de la période	0,1
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,1)
31/12/2022	1,8
Part à moins d'un an	0,0
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,1
Part à plus de cinq ans	1,6

(a) Le montant du loyer de l'exercice s'élève à 0,2 million d'euros.

La charge locative des contrats non comptabilisés en application des mesures de simplification de la norme IFRS 16 est non significative pour l'année 2022.

Note 9 . Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- ◆ la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- ◆ la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- ◆ la charge ou le produit d'impôt différé ;
- ◆ la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

Régime fiscal des SIIC

Icade Santé SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- ◆ Un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- ◆ Un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 70 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Entrée dans le régime SIIC

A la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Icade Santé, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25%.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 et IHE Spain 2 à Icade Santé seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Le cas échéant, la plus-value réalisée par Icade Santé en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25%, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19%) sur cette plus-value.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fond réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Icade Santé SA seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Icade Santé.

9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2021 et 2022 est composée comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2021
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(1,6)
Charge d'impôt courante et différée	(1,0)	0,2
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(2,7)	(1,3)

Au 31 décembre 2022, les créances et dettes d'impôt sont principalement relatives à l'« exit tax ».

9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt anticipé en France à la date de clôture considérée. Le rapprochement de la charge d'impôt théorique avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	2022
RESULTAT NET	381,3
Charge d'impôt	2,7
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	382,4
Taux d'impôt théorique	25,8%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(98,8)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	57,7
Secteur exonéré du régime SIIC	40,3
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(0,2)
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	(1,0)
Taux d'imposition effectif	0,3%

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

Note 10 . Provisions

10.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Utilisations	Ecart actuariels	31/12/2022
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	0,8	0,2	-	(0,1)	0,9
Risques et charges - Autres	0,1	-	(0,1)	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0,9	0,2	(0,1)	(0,1)	0,9
<i>Provisions non courantes</i>	<i>0,9</i>	<i>0,2</i>	<i>(0,1)</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,9</i>

10.2. Passifs éventuels

PRINCIPES COMPTABLES

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant treize EHPAD détenus par Icade Santé SA, aux fins de réviser certaines clauses des baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le Groupe estime ces demandes infondées et dispose d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

Au 31 décembre 2022, la procédure est en cours.

Note 11 . Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Depuis le 1er octobre 2021, plusieurs collaborateurs d'Icade Management ont été transférés auprès d'Icade Santé.

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- ◆ Avantages à court terme (ex : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ◆ Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex : régime de retraite) ;
- ◆ Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex : indemnités de fin de carrière) ;
- ◆ Autres avantages à long terme (ex : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 – *Avantages du personnel*.

11.1. Avantages à court terme

PRINCIPES COMPTABLES

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe Icade en vigueur.

11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

PRINCIPES COMPTABLES

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- ◆ Taux de rotation des effectifs ;
- ◆ Taux d'augmentation des salaires ;
- ◆ Taux d'actualisation ;
- ◆ Tables de mortalité ;
- ◆ Taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaire. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	0,8	0,7
Autres avantages à long terme	0,1	0,1
TOTAL	0,9	0,8

11.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
PROVISION A L'OUVERTURE	(1)	0,7	-
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)		
Coût des services rendus en cours d'exercice		0,1	-
Coût financier de l'exercice		0,2	0,8
Coûts de la période	(3)	0,3	0,8
Prestations versées	(4)	(0,0)	-
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,2	0,8
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(0,1)	(0,1)
DETTE ACTUARIELLE A LA CLOTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	0,8	0,7

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2022 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ Taux d'actualisation de 3,08 % au 31 décembre 2022 vs. 0,91 % au 31 décembre 2021 ;
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2022 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2022 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ Tables de mortalité hommes / femmes : Tables INSEE hommes – femmes 2018-2020 ;
- ◆ Age de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

11.2.2. Autres avantages à long-terme

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Primes anniversaires	0,1	0,1
TOTAL	0,1	0,1

11.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaires	Total
Variation du taux d'actualisation			
(1,00)%	0,1	-	0,1
(0,50)%	0,0	-	0,0
1,00%	(0,1)	-	(0,1)
0,50%	(0,0)	-	(0,0)

11.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaires	Total
N+1	0,1	0,0	0,1
N+2	0,1	-	0,1
N+3	-	0,0	0,0
N+4	0,1	0,0	0,1
N+5	0,1	0,0	0,1
Au-delà	0,7	0,1	0,7
TOTAL	1,0	0,1	1,1
Actualisation	(0,2)	(0,0)	(0,3)
Engagements au 31/12/2022	0,8	0,1	0,9

11.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la Direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,5	0,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,5	0,5

11.3. Effectifs

Depuis le 1^{er} octobre 2021, quelques collaborateurs d'Icade Management ont été transférés chez Icade Santé. Le Groupe n'avait pas d'effectif avant cette date.

	Effectif moyen					
	31/12/2022			31/12/2021		
	Cadres	Non cadres	Total salariés	Cadres	Non cadres	Total salariés
Groupe Icade Santé	38,0	6,3	44,3	8,4	1,3	9,7
TOTAL DES EFFECTIFS	38,0	6,3	44,3	8,4	1,3	9,7

Les effectifs inscrits du Groupe Icade Santé au 31 décembre 2022 sont de 45 personnes (39 personnes au 31 décembre 2021).

Note 12 . Autres Informations

12.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 – *Information relative aux parties liées*, une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- ◆ D'une personne ou un membre de la famille proche de cette personne :
 - Qui contrôle, à un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société ;
 - Qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société.
- ◆ D'une entité :
 - Qui est membre d'un même Groupe que la Société ;
 - Qui est co-entreprise ou entreprise associée de la Société ;
 - Qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe ;
 - Qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

12.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ◆ La société mère du Groupe Icade Santé, Icade SA, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe Icade Santé ;
- ◆ Les filiales du Groupe Icade Santé ;
- ◆ Le directeur général d'Icade SA, qui est également Président du conseil d'administration d'Icade Santé.

12.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe par catégorie pour les exercices 2022 et 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	0,5	0,3
AVANTAGES COMPTABILISÉS	0,5	0,3
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,5	0,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,5	0,5
TOTAL	1,0	0,8

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Transactions avec la société mère Icade SA

Contrats non financiers

Icade Santé dispose depuis le 1^{er} octobre 2021 de son propre personnel. Ainsi, le contrat de mandat de gestion immobilière ainsi que le contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs conclus avec sa maison mère Icade SA ont été résiliés avec effet au 4 octobre 2021 et de nouveaux contrats ont été conclus :

- ◆ **Mandat « cadre » de gestion immobilière :**
ce mandat comprend (i) la gestion locative, administrative, financière et comptable des immeubles de santé qu'Icade Santé et ses filiales détiennent en France et (ii), s'agissant des actifs d'Icade Santé (ou gérés par elle) et de ses filiales situés à l'étranger, l'interface avec les Property Manager externes en charge de la gestion locative). En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location de ces actifs en France et à l'étranger.
Le mandat a été signé avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

◆ **Contrat d'assistance et de prestation de service :**

Ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales par les fonctions supports d'Icade SA et notamment dans les domaines suivants :

- Les prestations informatiques courantes
- L'assistance comptable et financière
- L'assistance fiscale et administrative (y compris assurances mais hors assistance juridique)
- Les ressources humaines
- Le Portfolio management

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 21 décembre 2021 avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

◆ **Contrat de licence de marque** par lequel Icade SA concède à Icade Santé et ses filiales, y compris à l'étranger, une licence d'utilisation non exclusive du logo et de la marque « Icade », pour les besoins de leur activité. En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location des actifs immobiliers détenus par la Sociétés (ou gérés par elle) et ses filiales, en France et à l'étranger.

Ce contrat a été signé le 21 décembre 2021 et a pris effet le 04 octobre 2021 avec une échéance au 31 décembre 2023.

◆ **Convention d'assistance et de prestation de services juridiques spécifiques**

Ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales de droit français par les fonctions supports d'Icade SA dans les domaines suivants :

- Assistance en Corporate/Droit des Sociétés ;
- Assistance juridique en matière de financements ;
- Assistance juridique en matière de contentieux ;
- Assistance juridique en matière de cartes professionnelles Transaction et Gestion au titre de la Loi Hoguet du 2/01/1970.

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 13 avril 2022 avec une prise d'effet au 4 octobre 2021 et une échéance au 30 juin 2022, avec renouvellement par tacite reconduction par période de 3 mois.

◆ **Convention d'assistance et de prestation de services de conformité spécifiques**

Ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales, par les fonctions supports d'Icade SA dans les domaines suivants :

- Actualisation du corpus documentaire conformité : charte éthique en français et en anglais, code de conduite anticorruption en français et en anglais, politiques, procédures, guides, cartographies des risques de non-conformité (...);
- Assistance en matière de LCB-FT et KYC/KYS et reporting (déclarations Tracfin, etc...);
- Assistance à la formation des collaborateurs en matière de conformité ;
- Assistance à la rédaction des clauses conformité dans certains contrats (mandats, conventions locatives, promesses et actes de vente / d'acquisition ...);
- Elaboration des points de contrôles et suivi des audits sur le périmètre conformité.

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 13 avril 2022 avec une prise d'effet au 4 octobre 2021 et une échéance au 30 juin 2022, avec renouvellement par tacite reconduction par période de 3 mois.

Contrats financiers

Transactions avec les sociétés étrangères - Santé International (OPPCI IHE et filiales d'IHE)

◆ **Contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs avec l'OPPCI IHE**

Le 04 octobre 2021, la Société a conclu avec l'OPPCI IHE SAS (détenu à 59,39% par Icade SA) un contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs de l'OPPCI IHE (ou des fonds contrôlés par lui) ainsi que diverses missions accessoires dont l'élaboration du business plan et l'octroi d'une licence de marque.

En contrepartie, Icade Santé perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés annuellement par l'OPPCI IHE ou par les fonds contrôlés par lui. De même, au titre de la prestation d'assistance dans la réalisation d'investissements immobiliers et de mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage des actifs de l'OPPCI ou des fonds contrôlés par lui, Icade Santé perçoit, dès lors qu'une acquisition ou une cession est réalisée avec son concours, une rémunération additionnelle correspondant à un pourcentage du prix hors droits de l'acquisition (ou de la cession) réalisée.

Ce contrat a pris effet le 04 octobre 2021 avec une échéance fixée au 31 décembre 2024.

◆ **Contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs avec certaines filiales de l'OPPCI IHE**

Le 04 octobre 2021, la Société a conclu avec certaines filiales de l'OPPCI IHE SAS (détenu à 59,39% par Icade SA) un contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs desdites filiales ainsi que diverses missions accessoires dont l'élaboration du business plan et l'octroi d'une licence de marque.

En contrepartie, Icade Santé perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement par lesdites filiales. De même, au titre de la prestation d'assistance dans la réalisation d'investissements immobiliers et de mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage des actifs desdites filiales, Icade Santé perçoit, dès lors qu'une acquisition ou une cession est réalisée avec son concours, une rémunération additionnelle correspondant à un pourcentage du prix hors droits de l'acquisition (ou de la cession) réalisée.

Les filiales (détenues à 89,90% par l'OPPCI IHE) concernées sont les SAS suivantes : IHE Radenslaben ; IHE Neuruppin ; IHE Treuenbrietzen ; IHE Erkner ; IHE Kyritz ; IHE Hennigsdorf ; IHE Cottbus ; IHE Belzig ; IHE Friedland ; IHE Klausä ; IHE Auenwald ; IHE KLT Grundbesitz ; IHE ARN Grundbesitz ; IHE BRN Grundbesitz ; IHE Flora Marzina ; IHE Koppenbergs ; IHE Lichtenberg ; IHE TGH Grundbesitz ; IHE Proment Besitzgesellschaft ; IHE Bremerhaven ; IHE Gesundheit.

Ce contrat a pris effet le 1^{er} octobre 2021 avec une échéance fixée au 31 décembre 2026.

◆ **Contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs avec certaines filiales de l'OPPCI IHE**

Le 04 octobre 2021, la Société a conclu avec certaines filiales de l'OPPCI IHE SAS (détenu à 59,39% par Icade SA) un contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs desdites filiales ainsi que diverses missions accessoires dont l'élaboration du business plan.

En contrepartie, Icade Santé perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement par lesdites filiales.

Les filiales concernées sont les SAS suivantes : ORESC7 et ORESC 12 (toutes deux détenues à 89,90% par l'OPPCI IHE) et ORESC 8 (détenue à 51% par l'OPPCI IHE).

Ce contrat a pris effet le 04 octobre 2021 avec une échéance fixée au 31 décembre 2024.

◆ **Conventions de prêt intragroupe long terme**

La Société a signé avec Icade SA les conventions de prêt intragroupe long-terme suivantes :

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2021	Remboursement	Montant au 31/12/2022
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	50,0
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	50,0	(50,0)	-
Total				100,0	(50,0)	50,0

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

◆ **Conventions d'avance de trésorerie**

Icade Santé SA a signé avec Icade SA les conventions d'avances de trésorerie suivantes :

- Le 1er avril 2018, une convention d'un montant maximal de 200,0 millions d'euros se substituant intégralement à la précédente convention d'avance de trésorerie de 200,0 millions pour une période allant jusqu'au 31 mars 2020. L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 90 points de base.
- Le 30 septembre 2019, un premier avenant à la convention du 1^{er} avril 2018 portant la durée à 39 mois, décalant ainsi l'échéance finale au 30 juin 2021.
- Le 30 juin 2020, un second avenant à la convention du 1er avril 2018 a été signé portant l'échéance finale au 30 juin 2025. L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 157 points de base.

En 2022, Icade Santé SA a résilié par anticipation cette convention.

Transactions avec la SASU Icade Promotion et ses filiales

La société SASU Icade Promotion est détenue à 100% par Icade SA.

Dans le cadre des opérations de développement de ses ensembles immobiliers, la Société conclut des contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD), des contrats de promotion immobilière (CPI) et des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec Icade Promotion ou ses filiales. Les principales caractéristiques de ces contrats sont détaillées ci-dessous.

◆ **Contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD)**

Les contrats de MOD ont pour objet de transférer la maîtrise d'ouvrage des projets immobiliers à Icade Promotion afin que cette société réalise la préparation et la gestion des contrats de maîtrise d'œuvre, du contrôleur technique et du coordonnateur sécurité protection et santé, et également qu'elle assure les missions techniques, administratives et juridiques, ainsi que comptables et financières liées au contrat.

◆ **Contrat de promotion immobilière (CPI)**

Les contrats de CPI confiés à Icade Promotion ou à ses filiales leur permettent d’agir comme maître d’ouvrage et/ou comme promoteur pour la réalisation de travaux de construction. En contrepartie, Icade Promotion ou ses filiales perçoivent une rémunération forfaitaire prévue au contrat.

◆ **Ventes en l’état futur d’achèvement (VEFA)**

Un contrat de VEFA a pour objet de confier la construction d’un ensemble immobilier à un promoteur. Ce dernier garantit l’achèvement de la construction à l’acquéreur. La propriété des ouvrages est transférée à l’acquéreur au fur et à mesure de l’avancement des travaux. Le promoteur demeure le maître d’ouvrage jusqu’à la livraison de l’ensemble immobilier. En contrepartie, le promoteur perçoit une rémunération fixée au contrat et cadencée en fonction de l’avancement des travaux.

Transactions avec les filiales du Groupe

Les transactions entre Icade Santé SA et ses filiales ont été éliminées dans les comptes consolidés et ne sont pas détaillées dans cette note.

Rémunération et autres avantages accordés aux membres des organes d’administration et de direction de la société

Les membres des organes d’administration ne sont pas rémunérés par la Société au titre de leur mandat.

12.1.3. Impact sur les états financiers consolidés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat consolidés des exercices présentés sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Services extérieurs	(14,4)	(14,3)
Excédent brut opérationnel	(14,4)	(14,3)
Résultat opérationnel	(14,4)	(14,3)
Charges et produits d’intérêts sur dettes et créances envers Icade SA	(0,5)	(2,9)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA	(0,4)	-
Commission de non utilisation	(0,2)	(0,9)
Résultat financier	(1,1)	(3,7)

La trésorerie et les dettes inscrites dans l’état de la situation financière consolidée et relatives à des transactions avec les parties liées sont les suivantes :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Créances diverses (a)	3,3	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	345,5	65,9
TOTA ACTIF	348,8	66,7
Dettes envers Icade SA	50,2	100,5
Dettes fournisseurs	0,8	3,5
Dettes diverses (c)	0,1	0,6
TOTAL PASSIF	51,0	104,6

(a) Les créances diverses sont composées de comptes fournisseurs d’immobilisation débiteurs.

(b) La trésorerie et équivalents de trésorerie est composé de compte-courant cash pooling envers Icade SA.

(c) Les dettes diverses sont composées de dettes sur acquisitions d’immeubles de placement.

Les engagements hors bilan avec les parties liées sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	12,4	23,1
Engagements donnés	12,4	23,1
Lignes de crédit non utilisées		200,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement	15,8	18,4
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	12,4	23,1
Engagements reçus	28,2	241,5

12.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de crédit-bail dans lesquels il agit en tant que bailleur.

12.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe aux 31 décembre 2022 et 2021 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIÉS AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	260,8	292,2
Hypothèques	72,2	77,2
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	188,6	215,0
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	174,8	139,9
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	139,9	105,6
Promesses d'achat d'immeubles de placement	28,7	26,4
Garanties à première demande données	3,9	3,2
Autres engagements donnés	2,4	4,7

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2021 et 2022 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	0,6	2,9
Garanties de passif	0,6	2,9
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	427,2	225,0
Lignes de crédit non utilisées	411,3	206,5
Avals et cautions reçus	15,8	18,4
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 238,6	2 180,0
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Promesses de vente d'immeubles de placement	28,7	26,4
Cautions en garantie des loyers	2 196,0	2 130,7
Bail en l'état futur d'achèvement	13,9	22,2
Autres engagements reçus et liés à l'activité		
Autres engagements reçus	-	0,8

12.2.2. Informations relatives aux contrats de location

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
A moins d'un an	325,8	308,2
De un à cinq ans	1 175,7	1 132,7
Au-delà de cinq ans	780,9	782,3
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 282,4	2 223,2

12.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant

12.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,1	0,1	72%	22%	0,1	0,1	51%	21%
– Filiales intégrées globalement					0,1		30%	
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,0	0,3	28%	78%	0,0	0,3	20%	79%
TOTAL	0,1	0,3	100%	100%	0,2	0,4	100%	100%

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des Commissaires aux Comptes à Icade Santé SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations portant sur des données issues de la comptabilité et pour 2021, aux interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO.

12.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes d'Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.

	Forme Juridique	2022	2021
		%Intérêt	%Intérêt
France			
ICADE Santé	SA	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
International			
Santé Italie			
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100%	100%
Santé Allemagne			
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
Santé Portugal			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
Santé Espagne			
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100%	100%
IHE SPAIN 1	SLU	100%	
IHE SPAIN 2	SLU	100%	