

ICADE SANTE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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 2021)

ICADE SANTE

27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

A l'assemblée générale de la société ICADE SANTE,

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 (« la Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1 « Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur » de l'annexe qui présente l'incidence du changement de méthode comptable relatif au passage de la comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle du coût au modèle de la juste valeur, prévus par la norme IAS40.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 5 968 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2021, soit 98% de l'actif du Groupe. Par ailleurs, la variation de la valeur des immeubles a eu un impact de +253,9 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 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- 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 ;
- Revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation.

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 2021, le cabinet Mazars était dans la quinzième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la troisième année, dont trois 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 recueil 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 18 février 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Lionel Lepetit

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Gilles Magnan

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DECEMBRE 2021**

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
Chiffre d'affaires	8.1.	297,9	284,7
Autres produits liés à l'activité		0,1	0,0
Produits des activités opérationnelles		298,0	284,7
Services extérieurs		(24,0)	(20,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,6)	(0,7)
Charges de personnel, intéressement et participation		(1,6)	-
Autres charges liées à l'activité		0,2	(0,2)
Charges des activités opérationnelles		(26,0)	(21,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		272,0	263,5
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	253,9	47,9
Résultat sur acquisitions		(0,5)	(0,2)
Résultat sur cessions		(0,0)	0,2
RESULTAT OPERATIONNEL		525,3	311,5
Coût de l'endettement financier net		(30,5)	(32,9)
Autres produits et charges financiers		(2,9)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(33,4)	(58,9)
Charge d'impôt	9.1.	(1,3)	(2,9)
RESULTAT NET		490,6	249,6
- Dont résultat net, part du Groupe		490,7	249,6
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(0,1)	-
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	12,92€	6,65€

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
RESULTAT NET DE LA PERIODE	490,6	249,6
Autres éléments du résultat global :		
Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie	19,3	(9,5)
- Variations de juste valeur	18,7	(8,9)
- Recyclage par résultat	0,5	(0,7)
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :	0,1	-
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	19,3	(9,5)
Dont transféré dans le résultat net	0,5	(0,7)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	510,0	240,1
- Dont résultat global, part du Groupe	510,1	240,1
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,1)	-

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
Immeubles de placement	5.1.	5 968,7	5 206,1	4 984,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	13,1	1,1	1,1
Dérivés actifs	6.1.3.	0,3	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		5 982,1	5 207,3	4 985,5
Créances clients	8.2.1.	7,0	9,4	8,6
Créances d'impôts	9.	5,3	3,2	-
Créances diverses	8.2.2.	5,8	9,8	6,1
Actifs financiers au coût amorti		-	-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	81,2	471,0	427,9
ACTIFS COURANTS		99,2	493,3	442,6
TOTAL DES ACTIFS		6 081,4	5 700,6	5 428,1

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
Capital	7.1.	601,1	577,4	575,5
Primes liées au capital		865,1	898,7	986,3
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(15,2)	(34,5)	(24,9)
Autres réserves		1 814,1	1 609,6	1 597,1
Résultat net - part du Groupe		490,7	249,6	89,3
Capitaux propres - part du Groupe		3 755,8	3 300,8	3 223,3
Participations ne donnant pas le contrôle		100,0	-	-
CAPITAUX PROPRES		3 855,8	3 300,8	3 223,3
Provisions	10.1.	0,9	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 042,2	2 167,2	1 993,3
Dettes de location	8.3.	1,8	1,8	1,9
Dettes d'impôts	9.	8,5	10,5	15,0
Passifs d'impôts différés		3,1	-	-
Autres passifs financiers	6.1.5.	8,7	7,9	7,4
Dérivés passifs	6.1.3.	15,3	35,7	27,2
PASSIFS NON COURANTS		2 080,4	2 223,2	2 044,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	86,3	110,6	94,0
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0	0,0
Dettes d'impôts	9.	11,6	12,3	15,7
Dettes fournisseurs		13,4	6,7	7,4
Dettes diverses	8.2.2.	32,6	46,3	42,2
Dérivés passifs	6.1.3.	1,3	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		145,2	176,5	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 081,4	5 700,6	5 428,1

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		490,6	249,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions		0,3	0,2
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		(253,9)	(47,9)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,3	(0,8)
Autres produits et charges calculés		0,6	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(0,0)	(0,2)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		237,9	202,2
Coût de la dette financière nette		30,5	30,2
Charge d'impôt		1,3	2,9
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		269,7	235,3
Intérêts payés		(31,2)	(34,4)
Impôt payé (b)		(4,4)	(19,1)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		3,5	(5,5)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		237,6	176,3
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(294,6)	(134,6)
- cessions		3,8	0,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(11,6)	0,6
Investissements opérationnels		(302,4)	(133,8)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions		(129,5)	(19,4)
- incidences des variations de périmètre		1,5	0,1
Investissements financiers		(128,0)	(19,3)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(430,4)	(153,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :			
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		138,0	90,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	7.2.	(193,1)	(172,9)
Rachat de titres en autocontrôle		-	(79,7)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(55,1)	(162,6)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		51,0	645,1
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(136,4)	(53,6)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(56,4)	(408,6)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	(141,9)	182,9
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(197,0)	20,3
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		(389,7)	43,6
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		470,8	427,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		81,1	470,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		81,2	471,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,1)
TRESORERIE NETTE		81,1	470,8

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(b) L'impôt payé en 2021 et en 2020 est constitué de l'Exit Tax.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	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 01/01/2020	575,5	986,3		(24,9)	190,2	1 727,2		1 727,2
Impacts des retraitements de mise à la juste valeur des immeubles de placement au 01/01/2020 (a)					1 496,2	1 496,2		1 496,2
CAPITAUX PROPRES RETRAITES AU 01/01/2020	575,5	986,3		(24,9)	1 686,4	3 223,3		3 223,3
Résultat net retraité (a)					249,6	249,6		249,6
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(8,9)		(8,9)		(8,9)
- Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)		(0,7)
Résultat global retraité de l'exercice (a)				(9,5)	249,6	240,1		240,1
Dividendes versés		(96,1)			(76,8)	(172,9)		(172,9)
Augmentation de capital (b)	16,3	73,7				90,0		90,0
Rachat d'actions auprès d'un actionnaire (c)			(79,7)			(79,7)		(79,7)
Réduction de capital par annulation d'actions propres (c)	(14,4)	(65,3)	79,7					
Autres					(0,0)	(0,0)		(0,0)
CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 31/12/2020	577,4	898,7		(34,5)	193,5	1 635,1		1 635,1
Impacts des retraitements de mise à la juste valeur des immeubles de placement sur les capitaux propres au 31/12/2020 (a)					1 665,7	1 665,7		1 665,7
CAPITAUX PROPRES RETRAITES AU 31/12/2020 (a)	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 de l'exercice				19,3	490,8	510,1	(0,1)	510,0
Dividendes versés		(148,2)			(44,9)	(193,1)		(193,1)
Augmentation de capital (d)	23,7	114,3				138,0		138,0
Autres (e)		0,3			(0,3)		100,1	100,1
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	601,1	865,1		(15,2)	2 304,8	3 755,8	100,0	3 855,8

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

(b) En 2020, l'augmentation de capital a été réalisée par création de 1 069 069 actions (cf note 2.4.).

(c) En 2020, Icade Santé a racheté à l'un de ses actionnaires 946 744 actions pour 79,7 millions d'euros et les a immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction de capital (cf note 2.4.).

(d) En 2021, l'augmentation de capital a été réalisée par création de 1 552 828 actions (cf note 2.4.).

(e) 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 (cf note 2.2.).

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	11
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	13
2.1. Crise sanitaire	13
2.2. Investissements et cessions réalisés	13
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	13
2.4. Transformation de la Société et modifications des statuts	13
2.5. Organisation de la Société	13
2.6. Evolution du capital social.....	13
2.7. Distribution de dividendes	13
NOTE 3 . PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	14
NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE.....	15
NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	16
5.1. Patrimoine immobilier	16
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	17
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	19
NOTE 6 . FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	20
6.1. Structure financière et contribution au résultat	20
6.2. Gestion des risques financiers	24
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	26
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION.....	28
7.1. Capital social et actionnariat.....	28
7.2. Dividendes	28
7.3. Résultat par action	29
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	30
8.1. Revenus locatifs	30
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	30
8.3. Dettes de location.....	32
NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS.....	33
9.1. Charge d'impôt	33
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif.....	34
9.3. Impôts différés.....	34
NOTE 10 . PROVISIONS	35
10.1. Provisions.....	35
10.2. Passifs éventuels.....	35
NOTE 11 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL.....	36
11.1. Avantages à court terme.....	36
11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme.....	37
11.3. Effectifs	39
NOTE 12 . AUTRES INFORMATIONS.....	40
12.1. Parties liées	40
12.2. Engagements hors bilan.....	44
12.3. Événements postérieurs à la clôture.....	45
12.4. Honoraires des commissaires aux comptes	45
12.5. Périmètre	46

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 2021 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 2021 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2021, le Groupe exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2020 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 2021 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception :

- ◆ du changement de méthode comptable opéré pour la valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur, présenté à la note 1.2.1 ci-après ;
- ◆ et des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui sont présentés à la note 1.2.2 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 15 février 2022.

1.2.1 Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur

La norme IAS 40 « Immeubles de placement » offre deux méthodes comptables possibles pour évaluer les immeubles de placement après la comptabilisation initiale :

- ◆ Le modèle de la juste valeur, consistant à évaluer tous les immeubles de placement à leur juste valeur, conformément à IFRS 13 ;
ou
- ◆ Le modèle du coût, consistant à évaluer un immeuble de placement selon le modèle du coût développé par la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (ou conformément à IFRS 16 dans le cas d'un droit d'utilisation, ou IFRS 5 dans le cas d'un immeuble classé comme étant détenu en vue de la vente).

Cette dernière méthode était celle appliquée par le Groupe dans ses états financiers historiques.

Le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et un alignement avec nos pairs. Conformément à IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications historiques. En conséquence, les états financiers 2020 présentés ont été retraités en application de la nouvelle méthode à des fins de comparaison.

Les principes comptables appliqués en la matière conformément à IAS 40 sont décrits dans la note 5.

Les principaux effets induits par ce changement de méthode sont les suivants :

- ◆ Dans l'état de la situation financière, tous les immeubles de placement, sauf exception prévue par la norme, sont évalués selon le modèle de la juste valeur ;
- ◆ Tout profit ou perte résultant d'une variation de la juste valeur d'un immeuble de placement est comptabilisé sur une ligne dédiée du compte de résultat consolidé et présenté dans le résultat opérationnel.

Ces actifs évalués à la juste valeur ne font plus l'objet d'amortissement ni de dépréciation.

L'incidence de ce changement de méthode sur les capitaux propres consolidés du Groupe au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 1 496,2 millions d'euros. La suppression des charges d'amortissements et de dépréciations comptabilisées au titre des immeubles de placement, la constatation de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier ainsi que la correction des résultats de cessions ont conduit à augmenter le résultat net consolidé du Groupe de l'exercice 2020 de 169,6 millions d'euros (soit de 4,52 euros par action).

Les incidences de l'application du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement sur les états financiers consolidés 2020 sont présentées dans les tableaux ci-après :

Compte de résultat consolidé : passage du publié au retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 Retraité	Retraitements	31/12/2020 Publié
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	263,5	-	263,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	-	118,4	(118,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	3,1	(3,1)
Variation de juste valeur du patrimoine immobilier	47,9	47,9	-
Résultat sur acquisitions	(0,2)	-	(0,2)
Résultat sur cessions	0,2	0,2	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	311,5	169,6	141,9
RESULTAT FINANCIER	(58,9)	-	(58,9)
Charge d'impôt	(2,9)	-	(2,9)
Résultat net des activités poursuivies	249,6	169,6	80,0
RESULTAT NET	249,6	169,6	80,1
Dont résultat net, part du Groupe	249,6	169,6	80,1
- Dont activités poursuivies	249,6	169,5	80,1
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	6,65 €	4,52 €	2,13 €

Etat du résultat global consolidé : passage du publié au retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 Retraité	Retraitements	31/12/2020 Publié
RESULTAT NET	249,6	169,6	80,0
RESULTAT GLOBAL	240,1	169,6	70,5
- Dont part du Groupe	240,1	169,6	70,5

Etat de la situation financière consolidée : passage du publié au retraité

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 Retraité	Retraitements	31/12/2020 Publié	01/01/2020 Retraité	Retraitements	01/01/2020 Publié
Immeubles de placement nets	5 206,1	1 666,6	3 539,5	4 984,2	1 497,2	3 487,0
Autres actifs non courants	1,2	-	1,2	1,3	(0,0)	1,3
ACTIFS NON COURANTS	5 207,3	1 666,6	3 540,7	4 985,5	1 497,2	3 488,3
ACTIFS COURANTS	493,3	(0,8)	494,2	442,6	(1,0)	443,6
TOTAL DES ACTIFS	5 700,6	1 665,7	4 034,9	5 428,1	1 496,2	3 932,0
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 Retraité	Retraitements	31/12/2020 Publié	01/01/2020 Retraité	Retraitements	01/01/2020 Publié
Capitaux propres - part du Groupe	3 300,8	1 665,7	1 635,1	3 223,3	1 496,2	1 727,2
CAPITAUX PROPRES	3 300,8	1 665,7	1 635,1	3 223,3	1 496,2	1 727,2
PASSIFS NON COURANTS	2 223,2	-	2 223,2	2 044,7	-	2 044,7
PASSIFS COURANTS	176,5	-	176,5	160,2	-	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5 700,6	1 665,7	4 034,9	5 428,1	1 496,2	3 932,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)	2020 Retraité	Retraitements	2020 Publié
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net	249,6	169,7	80,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0,2	(121,6)	121,8
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(47,9)	(47,9)	-
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(0,8)	-	(0,8)
Autres produits et charges calculés	1,3	-	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(0,2)	(0,2)	(0,0)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	202,2	(0,0)	202,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	235,3	(0,0)	235,3
Intérêts payés	(34,4)	-	(34,4)
Impôt payé	(19,1)	-	(19,1)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(5,5)	-	(5,5)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	176,3	0,0	176,3
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(153,1)	-	(153,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	20,3	-	20,3
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)	43,6	(0,0)	43,6
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	427,3	-	427,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	470,8	-	470,8

Les incidences du changement de méthode sur la variation des capitaux propres consolidés au 1^{er} janvier et au 31 décembre 2020 sont présentées directement dans l'état primaire correspondant.

Normes, amendements et interprétations

1.2.2 Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire au 1er Janvier 2021

◆ Amendements IAS 39 - IFRS 7 - IFRS 9 - Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) - Etape 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié des amendements aux normes IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Ces amendements, d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2021, n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Ils s'inscrivent dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts («IBOR») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'EURIBOR Hybride. Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

La première étape de la réforme ne concernait que les incidences en terme de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux *swaps* de taux d'intérêt décrits en note 6.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1er janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici la clôture de l'exercice 2022.

La deuxième étape de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences comptables des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1er janvier 2021.

Les états financiers du Groupe n'ont pas été impactés significativement par les conséquences de ces amendements compte tenu de la faible exposition du groupe à l'indice Eonia. Les travaux de mise à jour de la documentation contractuelle portant sur les instruments financiers du Groupe ont été achevés sur l'exercice, donnant lieu si nécessaire, à la signature d'avenants avec les banques.

◆ Amendements IFRS 16 - Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021

Ces amendements prolongent d'un an la période d'application de l'amendement « Allègements de loyer liés à la Covid-19 » publié en mai 2020. Ainsi la mesure de simplification prévue peut s'appliquer aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement.

◆ Amendements IFRS 4

Cet amendement n'est pas applicable au Groupe Icade Santé.

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

- ◆ Conclusions de l'IFRS IC relatives à l'attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19 - Avantages du personnel)

En mai 2021, l'IASB a approuvé les conclusions de l'IFRS IC de décembre 2020 portant sur la méthodologie de calcul de la période d'acquisition des droits, prise en compte dans l'évaluation de la provision pour indemnités de fin de carrière. L'IFRS IC considère que la linéarisation de l'acquisition des droits doit se faire uniquement sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre les droits plafonnés. Compte tenu des modalités des régimes à prestations définies en vigueur dans le Groupe, cette décision n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés.

- ◆ Conclusions de l'IFRS IC relatives aux coûts d'implémentation et d'accès à des applications sur le Cloud (IAS 38 - Immobilisations incorporelles)

L'IASB a validé en avril 2021 la position de l'IFRS IC portant sur les critères de capitalisation en immobilisations incorporelles des coûts de configuration et d'adaptation des logiciels acquis en mode SaaS. Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles, les autres étant constatées en charges. Le Groupe finalise l'identification et l'analyse des coûts concernés et n'anticipe pas d'impact significatif lié à la mise en œuvre de cette décision.

1.2.3 Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2021

Normes, amendements et interprétations publiés, applicables par anticipation au 1er janvier 2021 et adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 37 - Contrats déficitaires - Coûts d'exécution du contrat
Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires ;
- ◆ 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 16 - Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

Ces normes d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas été appliquées par anticipation par le Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2023 mais non encore 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 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.
- ◆ 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).
- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4)
Cette norme n'est pas applicable au Groupe.
- ◆ 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.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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 la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 2.1).

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans le contexte de crise sanitaire et économique qui a perduré en 2021 (« crise de la Covid-19 ») et qui reste marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour :

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

Note 2 . Faits marquants de l'exercice

2.1. Crise sanitaire

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

2.2. Investissements et cessions réalisés

Les principales opérations portent sur :

FONCIERE SANTE FRANCE

- ◆ L'acquisition de douze établissements soit six EHPAD, trois SSR, deux cliniques MCO et un hôpital psychiatrique situés à Rouffiac-Tolosan (31), Grenoble (38), Le Chambon-sur-Lignon (43), Olivet (45), Valenciennes (59), Vaivre-et-Montoille (70), Grainville-sur-Odon (14), Champcueil (91) et en Ile-de-France ;
- ◆ La poursuite des investissements réalisés au titre du pipeline de développement avec la livraison de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors et avec la construction de cliniques situées à Caen (14), Blagnac (31), La Roche sur Yon (85) et au Perreux-sur-Marne (94) ainsi que d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier (03).

FONCIERE SANTE INTERNATIONAL

- ◆ L'acquisition, fin décembre 2021, de 51% des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste*, détenteur d'un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Se référer à la note 5. Patrimoine Immobilier et juste valeur pour plus de détail sur les investissements et les cessions réalisés par le Groupe sur la période.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

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

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

2.4. Transformation de la Société et modifications des statuts

- ◆ L'assemblée générale du 21 septembre 2021 a décidé de la transformation de la Société en société anonyme à conseil d'administration entraînant la fin des mandats des dirigeants et des membres du Comité de Supervision, l'adoption de nouveaux statuts et la nomination des administrateurs composant le conseil d'administration ;
- ◆ Le conseil d'administration du 21 septembre 2021 a notamment adopté le mode de direction de la Société et nommé Monsieur Olivier WIGNIOLLE aux fonctions de Président du conseil d'administration de la Société et Monsieur Xavier CHEVAL aux fonctions de Directeur Général de la Société.

2.5. Organisation de la Société

Depuis le 1er octobre 2021, la Société s'est dotée de salariés (cf. Note 11. Rémunérations et avantages au personnel) et les conventions avec Icade SA ont été revues (cf. Note 12.1. Parties liées).

2.6. Evolution du capital social

En décembre 2021, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital par création de 1 552 828 actions nouvelles représentant 138 millions d'euros dont 23,7 millions d'euros de capital social et 114,3 millions d'euros de primes liées au capital.

2.7. Distribution de dividendes

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

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 2021.

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.

Le Groupe a acquis en décembre 2021 51% des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Cette acquisition, répondant à la définition d'une activité selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3, a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 révisée. Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de cette société. Cela s'est notamment traduit par la reconnaissance d'immeubles de placement pour un montant de 210,6 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 2,7 millions d'euros et d'impôts différés passif pour un montant de 3,1 millions d'euros, soit un actif net réévalué part du Groupe estimé à 204,3 millions d'euros. Aucun goodwill n'a été comptabilisé, néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

Les autres évolutions du périmètre de consolidation sur l'exercice proviennent principalement de la fusion d'entités juridiques sur la période.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

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.

En 2021, le chiffre d'affaires est réalisé à 100 % en France, l'acquisition du fond au Portugal ayant été réalisée fin décembre 2021.

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 pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2021 selon le modèle de la juste valeur (cf. note 1.2.1).

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)	31/12/2020 retraité (a)	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 206,1	300,8	210,6	18,4	(20,9)	253,7	5 968,7
Immeubles de placement	5 206,1	300,8	210,6	18,4	(20,9)	253,7	5 968,7
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 206,1	300,8	210,6	18,4	(20,9)	253,7	5 968,7

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		5 968,7	5 206,1
Dettes de location	8.3.	(1,9)	(1,9)
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		5 966,8	5 204,2

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) pour 529,7 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- ◆ Un premier investissement au Portugal avec l'acquisition du *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenteur de quatre hôpitaux privés (situés à Lisbonne, Porto, Albufeira et Lagos) pour une valeur de 210,6 millions d'euros ;
- ◆ L'acquisition en France à hauteur de 210,0 millions d'euros de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés notamment à Rouffiac-Tolosan (31), Grenoble (38), Le Chambon-sur-Lignon (43), Olivet (45), Valenciennes (59), Champcueil (91) et en Ile-de-France ;
- ◆ La poursuite des investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement pour 90,8 millions d'euros et portant sur la construction de cliniques situées à Caen (14), Blagnac (31), La Roche sur Yon (85) et au Perreux-sur-Marne (94) ainsi que d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier (03) ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissement et les travaux pour 18,4 millions d'euros.

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

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, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2021, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés au prix de la promesse hors droit, hors frais ;
- ◆ Des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe dispose également d'un processus de valorisation interne par ses équipes d'*Asset 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

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

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

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

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

Les murs de cliniques au Portugal ayant été acquis moins de trois mois avant la fin de l'exercice (en l'occurrence dans les derniers jours de décembre), la valorisation retenue au 31 décembre 2021 est la valeur d'acquisition (droits inclus) des actifs. La première expertise pour ces actifs sera réalisée dans le courant du premier semestre 2022.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

Types d'actifs*	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,2 %	4,5 % - 5,9 %	4,2 % - 5,5 %
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 9,2 %	4,4 % - 8,8 %	4,2 % - 8,5 %

* les actifs acquis fin décembre au Portugal n'ayant pas fait l'objet d'une expertise externe, ils ne sont pas présentés dans cette analyse

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 :

(en millions d'euros)	Taux de rendement (a)			
	+50 bps		-50 bps	
	2021	2020	2021	2020
SANTE FRANCE				
Ile de France	(77,3)	(60,4)	95,7	73,1
Province	(445,8)	(384,3)	545,4	465,5
TOTAL SANTE FRANCE	(523,1)	(444,7)	641,1	538,6
SANTE PORTUGAL	(18,6)	-	22,7	-
TOTAL GROUPE ICADE SANTE	(541,7)	(444,7)	663,8	538,6

(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 2021 et 2020 retraité s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité (a)
Groupe Icade Santé	253,9	47,9
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT	253,9	47,9
Autres (b)	(0,2)	(0,2)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1	253,7

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

La variation de juste valeur des immeubles de placement est principalement liée à la compression des taux de rendement sur les marchés cibles du Groupe Icade Santé. Cette évolution positive reflète l'appétit des investisseurs pour la classe d'actifs santé, en France comme en Europe, qui se traduit par des compressions de taux (rendement et actualisation) des actifs composant le patrimoine.

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)	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2021
		Emissions et Souscriptions	Remboursements			
Emprunts obligataires	1 100,0					1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	763,2		(50,5)			712,6
Dettes de crédit-bail	220,2	51,0	(36,1)		(17,1)	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8		(55,2)	8,1		2,7
Total des Emprunts	2 133,1	51,0	(141,8)	8,1	(17,1)	2 033,3
Dettes envers Icade SA	150,0		(50,0)			100,0
Découverts bancaires	0,1					0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 283,2	51,0	(191,8)	8,1	(17,1)	2 133,4
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(5,4)			0,0	0,5	(4,9)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)	6.1.2. 2 277,8	51,0	(191,8)	8,1	(16,6)	2 128,5
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 36,4		(1,0)		(19,1)	16,2
Actifs financiers (c)	6.1.5. (0,1)					(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (d)	6.1.6. (471,0)			(1,5)	391,3	(81,2)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	1 843,2	51,0	(192,8)	6,6	355,5	2 063,5

(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 2 042,2 millions de dette financière non courante et 86,3 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 65,9 millions au 31 décembre 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

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

- ◆ Le remboursement par anticipation des autres emprunts pour 48,2 millions d'euros et des emprunts auprès des établissements de crédit pour 35,5 millions d'euros et des dettes de crédit-bail pour 4,5 millions d'euros ;
- ◆ L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 14,9 millions d'euros et des dettes de crédit-bail pour 31,6 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail de 51,0 millions d'euros correspond principalement aux trois tirages réalisés sur les opérations en développement ;
- ◆ Le remboursement d'un emprunt arrivé à échéance auprès d'Icade SA pour 50 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 141,9 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (51,0 millions d'euros d'augmentation et 192,8 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 2 133,4 millions d'euros au 31 décembre 2021. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2021	Courant		Non Courant				Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2021
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans			
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 099,9	
Dettes de crédit-bail	86,6	8,9	9,1	9,3	15,8	7,3	36,2	91,2	
Dettes envers Icade SA	100,0	50,0	-	-	50,0	-	-	102,9	
Dette à taux fixe	1 286,6	58,9	9,1	9,3	65,8	7,3	1 136,2	1 294,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	12,9	13,1	141,8	118,1	303,3	123,4	725,9	
Dettes de crédit-bail	131,4	11,6	13,8	21,4	14,5	6,8	63,1	130,1	
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	1,4	1,4	-	-	-	2,7	
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1	
Dette à taux variable	846,8	24,7	28,3	164,6	132,6	310,1	186,5	858,9	
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 133,4	83,5	37,3	174,0	198,4	317,4	1 322,8	2 152,9	

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 6,2 ans au 31 décembre 2021, contre 6,8 ans au 31 décembre 2020.

Caractéristiques des emprunts obligataires

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

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés passifs sont principalement constitués d'instruments dérivés de taux cash flow hedge pour un montant de 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

	31/12/2020 (1)	Cessions (2)	Paiement pour garantie (3)	Variation de juste valeur en résultat (4)	Variation de juste valeur en capitaux propres (5)	31/12/2021 (6) = de (1) à (5) inclus
<i>(en millions d'euros)</i>						
Swaps de taux - payeur fixe	(36,4)	1,0	-	0,4	18,7	(16,2)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(36,4)	1,0	-	0,4	18,7	(16,2)
Dont Instruments dérivés Actif	(0,0)	-	-	0,0	0,3	0,3
Dont Instruments dérivés Passif	(36,4)	1,0	-	0,4	18,4	(16,6)

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 :

	31/12/2020	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2021
<i>(en millions d'euros)</i>				
Réserves de réévaluation - Réserves CFH Swaps de taux	(34,5)	0,5	18,7	(15,2)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2021 se présente comme suit :

	Total	Part à moins d'un an		
		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>	Montant	Montant	Montant	Montant
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	714,8	98,4	382,6	233,8
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 33,4 millions d'euros pour l'exercice 2021 (contre 58,9 millions d'euros pour l'exercice 2020). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(21,2)	(17,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(7,5)	(7,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,5	0,7
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(2,3)	(8,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(30,5)	(32,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,3	0,1
Commissions de non utilisation	(0,9)	(0,8)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(2,6)	(24,9)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	0,5	(0,4)
Total des autres produits et charges financiers	(2,9)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	(33,4)	(58,9)

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

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 8,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 7,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est de 5 ans à hauteur de 0,5 millions d'euros et de plus de 5 ans à hauteur de 8,2 millions d'euros.

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 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2021. Leur échéance est à moins de 3 ans à hauteur de 12,0 millions d'euros et de 5 ans à hauteur de 1,1 million d'euros.

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>	31/12/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	71,2	461,0
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	81,2	471,0

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 65,9 millions au 31 décembre 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

Le Groupe Icade Santé dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2021,

- le Groupe Icade Santé dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes de 200 millions d'euros (comme au 31 décembre 2020). Icade Santé n'a pas eu recours à son encours de lignes de crédit *revolving* qui reste donc totalement disponible ; et
- la trésorerie du Groupe Icade Santé s'élève à 81,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 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 le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2021										
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts			
Emprunts obligataires	-	12,6	-	25,3	-	25,3	1 100,0	46,1	1 100,0	109,3	1 209,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	12,9	3,8	154,9	13,8	421,4	9,7	123,4	3,5	712,6	30,8	743,5
Dettes de crédit-bail	20,5	3,0	53,7	5,7	44,4	3,8	99,4	4,5	218,0	17,1	235,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	2,7	-	-	-	-	-	2,7	-	2,7
Dettes envers Icade SA	50,0	2,0	-	1,4	50,0	0,5	-	-	100,0	3,9	103,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	83,5	21,5	211,3	46,2	515,8	39,3	1 322,8	54,2	2 133,4	161,1	2 294,6
Instrument financiers dérivés		6,8		5,9		2,1		1,5		16,2	16,2
Dettes de location	0,0	0,1	0,1	0,3	0,1	0,3	1,7	3,4	1,9	4,1	6,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	25,0		8,5		-		-		33,5		33,5
TOTAL	108,5	28,4	219,9	52,3	515,9	41,6	1 324,4	59,1	2 168,8	181,5	2 350,3

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.

(en millions d'euros)	31/12/2021		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	712,6	712,6
Dettes de crédit-bail	86,6	131,4	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	2,7	2,7
Dettes envers Icade SA	100,0	(0,0)	100,0
Total	1 286,6	846,7	2 133,3
Répartition avant couverture (en %)	60%	40%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	714,8	(714,8)	-
REPARTITION APRES COUVERTURE	6.1.3. 2 001,4	131,9	2 133,3
Répartition après couverture (en %)	94%	6%	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 2021, la dette totale du Groupe (hors découverts bancaires), composée à 60% de dette à taux fixe et à 40% de dette à taux variable, est couverte à 94% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans, celle des couvertures associées est à 4,0 ans.

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

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	26,0	0,1
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(27,7)	(0,2)

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 2021, les dépôts de 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	31/12/2021
LTV bancaire	Maximum	< 60%	34,6%
ICR	Minimum	> 2	8,91x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,0 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	5,0%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* fondés sur des ratios financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 31 décembre 2021, les ratios sont respectés.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan-to-value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 34,6% au 31 décembre 2021 (vs 35,4% au 31 décembre 2020).

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 8,9x sur l'exercice 2021 (8,0x en 2020). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses covenants bancaires.

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 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2021
ACTIFS					
Actifs financiers	13,2	13,1	-	0,1	13,2
Instruments dérivés	0,3	-	0,3	-	0,3
Créances clients	7,0	7,0	-	-	7,0
Autres créances d'exploitation (a)	2,0	2,0	-	-	2,0
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	32,4	22,0	0,3	10,1	32,4
PASSIFS					
Dettes financières	2 128,5	2 128,5	-	-	2 152,9
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers	8,7	8,7	-	-	8,7
Instruments dérivés	16,6	-	16,6	-	16,6
Dettes fournisseurs	13,4	13,4	-	-	13,4
Autres dettes d'exploitation (a)	27,1	27,1	-	-	27,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 196,1	2 179,6	16,6	-	2 220,5

(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 2021, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ◆ d'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ d'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;
- ◆ d'équivalents de trésorerie (niveau 1 de la juste valeur).

Au 31 décembre 2021, 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 2021 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021			Juste Valeur au 31/12/2021
		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					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge			0,3		0,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat				0,1	0,1
Equivalents de trésorerie		10,0			10,0
PASSIFS					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat				-	-
Instruments dérivés			16,6		16,6

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 2020 et le 31 décembre 2021 :

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	37 863 101	577,4
Augmentation du capital	1 552 828	23,7
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	39 415 929	601,1

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 39 415 929 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 2021 :

	31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Icade SA	22 978 643	58,30%	22 073 377	58,30%
Messidor	6 674 515	16,93%	6 411 566	16,93%
Sogecapimmo	4 066 143	10,32%	3 905 953	10,32%
C Santé	3 604 035	9,14%	3 462 051	9,14%
Holdipierre	2 092 593	5,31%	2 010 154	5,31%
Total	39 415 929	100,00%	37 863 101	100,00%

7.2. Dividendes

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

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

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2021 au titre de l'exercice 2020 est de 193,1 millions d'euros, soit 5,10 euros par action. En 2020 et au titre de l'exercice 2019, il s'est élevé à 172,9 millions d'euros, soit 4,58 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 *prorata 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 2020 et 2021 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2021	31/12/2020 retraité(a)
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		490,7	249,6
Résultat net Part du Groupe	(A)	490,7	249,6
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 863 101	37 740 836
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		129 402	(226 497)
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	37 992 503	37 514 339
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	12,92€	6,65€

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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 « services extérieurs » 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>	31/12/2021		31/12/2020	
Groupe Elsan	152,0	51,5%	152,2	53,5%
Groupe Ramsay Santé	72,7	24,6%	71,7	25,2%
Autres exploitants	70,7	23,9%	60,7	21,3%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	295,4	99,6%	284,7	100,0%
Autres revenus locatifs	1,2	0,4%	-	0,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	296,6	100,0%	284,7	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 295,4 millions d'euros en 2021 (284,7 millions d'euros en 2020) soit une croissance de 3,8% 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 « services extérieurs » du compte de résultat consolidé s'élève à 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 24,7 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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>	31/12/2020 retraité (a)	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2021
Créances clients - Valeur brute	12,6	(3,1)	-	9,5
Créances clients - Dépréciation	(3,1)	0,0	0,6	(2,5)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	9,4	(3,1)	0,6	7,0

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2020 et 2021 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 retraité au 31/12/2020 (a)	9,4	8,1	0,9	0,1	-	0,3	0,0
Valeur brute des créances clients	9,5	6,3	0,0	-	0,4	2,8	0,0
Perte de valeur des créances clients	(2,5)	-	-	-	(0,3)	(2,3)	-
Valeur nette des créances clients au 31/12/2021	7,0	6,3	0,0	-	0,2	0,5	0,0

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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 2021.

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>	31/12/2021	31/12/2020
Avances fournisseurs	1,1	5,2
Charges constatées d'avance	0,4	0,7
Créances fiscales et sociales	3,4	3,1
Autres créances	0,9	0,8
TOTAL CREANCES DIVERSES	5,8	9,8

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>	31/12/2021	31/12/2020
Avances clients	1,5	3,1
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	23,1	35,2
Produits constatés d'avance	2,3	2,5
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	3,1	2,4
Autres dettes	2,6	3,1
TOTAL DETTES DIVERSES	32,6	46,3

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.

<i>(en millions d'euros)</i>	Dettes de location
31/12/2020	1,9
Charge financière de la période	0,1
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,1)
31/12/2021	1,9
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	1,7

(a) Le montant du loyer de l'exercice s'élève à 0,1 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 2021.

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 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 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 2020 et 2021 est composée comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(2,8)
Charge d'impôt courante et différée	0,2	(0,1)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(1,3)	(2,9)

Au 31 décembre 2021, les créances et dettes d'impôt sont 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>	2021
RESULTAT NET	490,6
Charge d'impôt	1,3
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	490,4
Taux d'impôt théorique	25,8%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(126,7)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	96,5
Secteur exonéré du régime SIIC	30,1
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	0,0
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	0,2
Taux d'imposition effectif	0,0%

(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.

9.3. Impôts différés

Les impôts différés passifs (3,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 et nuls à fin décembre 2020 et 2019) sont principalement liés à la fiscalité latente relative à des actifs situés au Portugal.

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>	31/12/2020	Dotations	Ecarts actuariels	31/12/2021
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	-	0,9	(0,1)	0,8
Risques et charges - Autres	0,1	-	-	0,1
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0,1	0,9	(0,1)	0,9
<i>Provisions non courantes</i>	<i>0,1</i>	<i>0,9</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 2021, 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 ses 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>	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	0,7
Autres avantages à long terme	0,1
TOTAL	0,8

11.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

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

(a) : Concerne la provision des indemnités de fin de carrière pour les collaborateurs Icade Management transférés auprès d'Icade Santé.

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2021 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 0,91 % au 31 décembre 2021 ;
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2021 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2021 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ Tables de mortalité hommes / femmes : Tables INSEE hommes – femmes 2017-2019 ;
- ◆ 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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021
Primes anniversaires	0,1
TOTAL	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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
Variation du taux d'actualisation			
(1,00)%	0,07	0,01	0,08
(0,50)%	0,03	0,00	0,04
1,00%	(0,06)	(0,01)	(0,07)
0,50%	(0,03)	(0,00)	(0,03)

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 et pensions	Primes anniversaires	Total
N+1	0,13	0,01	0,13
N+2	-	0,01	0,01
N+3	0,07	-	0,07
N+4	-	0,00	0,00
N+5	0,09	0,01	0,10
Au-delà	0,50	0,04	0,55
TOTAL	0,79	0,08	0,87
Actualisation	(0,06)	(0,00)	(0,07)
Engagements au 31/12/2021	0,73	0,07	0,80

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)

31/12/2021

Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	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 au 31/12/2021		
	Cadres	Non cadres	Total salariés
Groupe Icade Santé	8,4	1,3	9,7
TOTAL DES EFFECTIFS	8,4	1,3	9,7

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

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 2021 et 2020 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	0,3
Paiements fondés sur des actions	-
AVANTAGES COMPTABILISÉS	0,3
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,5
TOTAL	0,8

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Transactions avec la société mère Icade SA

Contrats non financiers

Période jusqu'au 04 octobre 2021

La Société a signé les contrats et conventions suivants avec sa maison mère Icade SA.

◆ Mandat de gestion immobilière

Le 23 février 2012, la Société, qui n'employait de personnel, a signé avec sa société mère Icade SA un mandat de gestion immobilière comprenant la gestion locative, technique, administrative, financière et comptable des établissements de santé que la Société détient.

En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés annuellement par la Société.

Le mandat est signé pour une durée de quatre ans avec effet à compter du 1er janvier 2012, et reconductible tacitement pour une période de quatre ans, dans la limite de deux reconductions tacites de quatre ans.

Ce contrat a été résilié à effet du 04 octobre 2021

◆ **Contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs**

Le 23 février 2012, la Société a signé avec Icade SA un contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs, afin d'obtenir de la part d'Icade SA une assistance dans l'optimisation de la gestion des établissements de santé que la Société détient ainsi que pour la réalisation d'investissements immobiliers et la mise en œuvre d'une stratégie d'arbitrage concernant les établissements de santé.

Le contrat prévoit également un certain nombre de prestations additionnelles et notamment :

- Elaboration et mise à jour de business plan ;
- Licence de la marque « Icade » sur la durée du contrat ;
- Prestations de services dans les domaines de la communication fonctionnelle/opérationnelle, du contrôle financier, des assurances, des systèmes d'information, de l'audit et des risques, du développement durable, de la déontologie et de la lutte anti-blanchiment ;
- Prestations de services complémentaires dans les domaines suivants : comptabilité et contrôle financier, juridique et fiscal, trésorerie, placements et financements

En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés annuellement par la Société. En complément et au titre de la prestation d'assistance dans la réalisation d'investissements immobiliers et de mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage concernant les établissements de santé, Icade SA perçoit, dès lors qu'une acquisition ou une cession est réalisée avec le concours d'Icade SA, une rémunération additionnelle correspondant à un pourcentage du prix hors droits de l'acquisition (ou de la cession) réalisée.

Le mandat est signé pour une durée de treize ans avec effet à compter du 1er janvier 2012.

Ce contrat a été résilié à effet du 04 octobre 2021

Période à compter du 04 octobre 2021

La Société, qui désormais (depuis le 1^{er} octobre 2021) dispose de son propre personnel, a conclu avec sa maison mère Icade SA les contrats de prestations de services et d'assistance suivants :

- ◆ **Mandat « cadre » de gestion immobilière** : ce mandat comprend (i) la gestion locative, administrative, financière et comptable des immeubles de santé que la Société et ses filiales détiennent en France et (ii), s'agissant des actifs de la Société (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.

Ce mandat a été signé et a pris effet le 04 octobre 2021 avec 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%.

Ce contrat a été signé le 21 décembre 2021 et a pris effet le 04 octobre 2021 avec 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.

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 31/12/2020	Augmentation	Remboursement	Montant au 31/12/2021
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
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	50,0	-	(50,0)	-
Total				150,0	-	(50,0)	100,0

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

◆ **Conventions d'avance de trésorerie**

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

- Le 30 juin 2020, un second avenant à la convention du 1^{er} 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.
- 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 1^{er} 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.

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>	31/12/2021	31/12/2020
Achats consommés		(0,0)
Services extérieurs	(14,3)	(14,8)
Excédent brut opérationnel	(14,3)	(14,9)
Coûts d'acquisition des titres de participation consolidés		(0,0)
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement	(0,0)	(0,0)
Résultat opérationnel	(14,3)	(15,0)
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(2,9)	(9,6)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA		(24,9)
Commission de non utilisation	(0,9)	(0,8)
Résultat financier	(3,7)	(35,3)

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>	31/12/2021	31/12/2020
Créances diverses (a)	0,7	4,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	65,9	459,0
TOTA ACTIF	66,7	463,5
Dettes envers Icade SA	100,5	150,8
Dettes fournisseurs	3,5	0,4
Dettes diverses (c)	0,6	3,4
TOTAL PASSIF	104,6	154,5

(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>	31/12/2021	31/12/2020
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	23,1	32,5
Engagements donnés	23,1	32,5
Lignes de crédit non utilisées	200,0	200,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement	18,4	21,0
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	23,1	32,2
Engagements reçus	241,5	229,3

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 2020 et 2021 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS LIÉS AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	-
Engagements liés à des prises de participations	-	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	292,2	352,0
Hypothèques	77,2	164,3
Privilèges de prêteurs de deniers	-	0,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	215,0	186,8
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	139,9	98,8
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	105,6	81,9
Promesses d'achat d'immeubles de placement	26,4	-
Garanties à première demande données	3,2	-
Autres engagements liés aux développements et arbitrages	-	1,8
Autres engagements donnés		
Autres engagements donnés	4,7	15,1

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2020 et 2021 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	2,9	10,6
Garanties de passif	2,9	10,6
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	225,0	242,5
Lignes de crédit non utilisées	206,5	221,4
Avals et cautions reçus	18,4	21,0
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 180,0	2 017,5
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Promesses de vente d'immeubles de placement	26,4	-
Cautions en garantie des loyers	2 130,7	1 950,3
Bail en l'état futur d'achèvement	22,2	66,4
Autres engagements reçus et liés à l'activité		
Autres engagements reçus	0,8	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)	31/12/2021	31/12/2020
A moins d'un an	308,2	271,3
De un à cinq ans	1 132,7	1 013,3
Au-delà de cinq ans	782,3	665,7
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 223,2	1 950,3

12.3. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture de l'exercice 2021.

12.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,1	0,1	22%	36%	0,1	0,1	21%	94%
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,3	0,1	78%	64%	0,3	0,0	79%	6%
TOTAL	0,3	0,2	100%	100%	0,4	0,1	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, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO réalisé au cours de l'exercice.

12.5. Périmètre

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

	Forme Juridique	2021	2020
		%Intérêt 2021	%Intérêt 2020
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%
SCI HAUTERIVE	SCI	Fusion	100%
SA NCN ASSOCIES	SA		Fusion
SCI SOCIÉTÉ DU CONFLUENT	SCI		Fusion
SAS LE CHÂTEAU	SAS		Acquisition puis fusion
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI	Acquisition puis fusion	
SCI DENTELLIÈRE	SCI	Acquisition puis fusion	
SAS ROLLIN LECLERC	SAS	Acquisition puis fusion	
SAS ISIHE 1	SAS	100%	
IHE GESTIONÉ ITALIANA	SRL	100%	
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100%	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	51%	