



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2020**

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	2020	2019
Revenus locatifs	8.1.	284,7	269,5
Services extérieurs		(20,3)	(17,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,7)	(0,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,2)	(2,9)
Charges des activités opérationnelles		(21,1)	(20,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		263,5	249,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	5.1.	(118,4)	(113,9)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2.	(3,1)	(3,8)
Résultat sur acquisitions		(0,2)	(2,7)
Résultat sur cessions		0,0	(2,4)
RESULTAT OPERATIONNEL		141,9	126,2
Coût de l'endettement financier net		(32,9)	(32,3)
Autres produits et charges financiers		(26,1)	(2,0)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(58,9)	(34,2)
Charge d'impôt	9.1.	(2,9)	(2,7)
RESULTAT NET		80,0	89,3
- Dont résultat net, part du Groupe		80,0	89,3
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	2,13€	2,41€

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	2020	2019
RESULTAT NET DE LA PERIODE	80,0	89,3
Autres éléments du résultat global :		
Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie	(9,5)	(12,8)
- Variations de juste valeur	(8,9)	(12,4)
- Recyclage par résultat	(0,7)	(0,4)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	(9,5)	(12,8)
Dont transféré dans le résultat net	(0,7)	(0,4)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	70,5	76,5
- Dont résultat global, part du Groupe	70,5	76,5

État de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	5.1.	3 539,5	3 487,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	1,1	1,1
Dérivés actifs	6.1.3.	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		3 540,7	3 488,3
Créances clients	8.2.1.	10,3	9,7
Créances d'impôts	9.	3,2	-
Créances diverses	8.2.2.	9,8	6,1
Actifs financiers au coût amorti		-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	471,0	427,9
ACTIFS COURANTS		494,2	443,6
TOTAL DES ACTIFS		4 034,9	3 932,0

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capital	7.1.	577,4	575,5
Primes liées au capital		898,7	986,3
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(34,5)	(24,9)
Autres réserves		113,4	101,0
Résultat net - part du Groupe		80,0	89,3
Capitaux propres - part du Groupe		1 635,1	1 727,2
CAPITAUX PROPRES		1 635,1	1 727,2
Provisions	10.1.	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 167,2	1 993,3
Dettes de location	8.3.	1,8	1,9
Dettes d'impôts	9.	10,5	15,0
Autres passifs financiers	6.1.5.	7,9	7,4
Dérivés passifs	6.1.3.	35,7	27,2
PASSIFS NON COURANTS		2 223,2	2 044,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	110,6	94,0
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0
Dettes d'impôts	9.	12,3	15,7
Dettes fournisseurs		6,7	7,4
Dettes diverses	8.2.2.	46,3	42,2
Dérivés passifs	6.1.3.	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		176,5	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		4 034,9	3 932,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2020	2019
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		80,0	89,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions		121,7	120,6
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(0,8)	(0,3)
Autres produits et charges calculés		1,3	(1,7)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(0,0)	2,3
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		202,2	210,0
Coût de la dette financière nette		30,2	27,0
Charge d'impôt		2,9	2,7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		235,3	239,8
Intérêts payés		(34,4)	(34,7)
Impôt payé (a)		(19,1)	(14,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(5,5)	(3,2)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		176,3	187,5
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(134,6)	(231,4)
- cessions		0,2	18,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		0,6	1,1
Investissements opérationnels		(133,8)	(212,0)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions		(19,4)	(226,8)
- incidences des variations de périmètre		0,1	95,5
Investissements financiers		(19,3)	(131,2)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(153,1)	(343,2)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :			
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		90,0	120,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	7.2.	(172,9)	(153,1)
Rachat de titres en autocontrôle		(79,7)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(162,6)	(33,2)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		645,1	808,2
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,1)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(53,6)	(224,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(408,6)	(42,8)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	182,9	540,7
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		20,3	507,5
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		43,6	351,8
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		427,3	75,5
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		470,8	427,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		471,0	427,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,6)
TRESORERIE NETTE		470,8	427,3

(a) L'impôt payé est principalement constitué de l'Exit Tax et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2019	552,0	992,2		(12,2)	151,8	1 683,8	1 683,8
Résultat net					89,3	89,3	89,3
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie							
- Variations de valeur				(12,4)		(12,4)	(12,4)
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	(0,4)
Résultat global de l'exercice				(12,8)	89,3	76,5	76,5
Dividendes versés		(102,3)			(50,8)	(153,1)	(153,1)
Augmentation de capital	23,5	96,4				120,0	120,0
Effets des fusions-absorptions					(0,0)	(0,0)	(0,0)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019	575,5	986,3		(24,9)	190,2	1 727,2	1 727,2
Résultat net					80,0	80,0	80,0
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 de l'exercice				(9,5)	80,0	70,5	70,5
Dividendes versés		(96,1)			(76,8)	(172,9)	(172,9)
Augmentation de capital (a)	16,3	73,7				90,0	90,0
Rachat d'actions auprès d'un actionnaire (b)			(79,7)			(79,7)	(79,7)
Réduction de capital par annulation d'actions propres (b)	(14,4)	(65,3)	79,7				
Autres					(0,0)	(0,0)	(0,0)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020	577,4	898,7		(34,5)	193,5	1 635,1	1 635,1

(a) L'augmentation de capital a été réalisée par création de 1 069 069 actions (cf note 2.4.).

(b) 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.).

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	10
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	11
2.1. Environnement de crise lié à l'urgence sanitaire de la COVID-19	11
2.2. Investissements et cessions réalisés	11
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	11
2.4. Evolution du capital social.....	12
2.5. Distribution de dividendes	12
NOTE 3 . PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION.....	13
NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE.....	14
NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	15
5.1. Patrimoine immobilier	15
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	18
5.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	19
NOTE 6 . FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	20
6.1. Structure financière et contribution au résultat	20
6.2. Gestion des risques financiers	23
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	26
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION.....	27
7.1. Capital social et actionariat.....	27
7.2. Dividendes	27
7.3. Résultat par action	28
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	29
8.1. Revenus locatifs bruts.....	29
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	29
8.3. Dettes de location.....	31
NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS.....	32
9.1. Charge d'impôt	32
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif.....	32
NOTE 10 . PROVISIONS	33
10.1. Provisions.....	33
10.2. Passifs éventuels.....	33
NOTE 11 . AUTRES INFORMATIONS.....	34
11.1. Parties liées	34
11.2. Engagements hors bilan.....	37
11.3. Événements postérieurs à la clôture.....	38
11.4. Honoraires des commissaires aux comptes	38
11.5. Périmètre	38

Note 1 . Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société par actions simplifiée domiciliée en France. Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130). Elle est détenue par la société Icade SA à hauteur de 58,30% au 31 décembre 2020 (56,84% au 31 décembre 2019) 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 2020 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 2020, le Groupe, qui comprend 16 entités consolidées contre 17 entités consolidées au 31 décembre 2019, exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2020 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2019 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 (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à celles retenues pour les premiers états financiers consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2020 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le Président le 18 février 2021.

Normes, amendements et interprétations

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application au 1^{er} janvier 2020

- ◆ Amendement à la norme IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité (un « business ») :

L'Union Européenne a adopté le 21 avril 2020 un amendement à la norme IFRS 3 portant sur la définition d'une activité. Pour être qualifié de business, un ensemble d'activités et de biens doit inclure, a minima, une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

En pratique, cet amendement recentre la définition d'un business sur les biens et services fournis à des clients, introduit un test de concentration optionnel (quasi-totalité de la juste valeur des actifs acquis concentrée ou non sur un actif unique) et précise l'appréciation du caractère substantiel d'un processus. Il supprime par ailleurs la présomption d'existence d'un business lorsque l'acquisition comporte un goodwill, ainsi que deux conditions qui permettaient préalablement de qualifier une acquisition de business (à savoir la capacité des participants du marché à remplacer un input ou un processus et la capacité de l'ensemble acquis à réduire les coûts de l'acquéreur).

L'application de cet amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020.

- ◆ Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1 et 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement est réparti en deux phases :

- La phase 1 d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2020, a été appliquée par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2019 ;
- La phase 2 d'application rétrospective obligatoire à compter du 1er janvier 2021, avec une application anticipée possible (sous réserve d'adoption par l'union européenne) n'a pas été appliquée par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

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

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

La phase 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 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.

La phase 2 de la réforme introduit des simplifications sur les conséquences comptables liées aux modifications contractuelles des instruments financiers découlant de la réforme des taux d'intérêts de référence. Elle propose de traiter tout changement dans la base de détermination des flux de trésorerie lié à la réforme IBOR comme une réestimation prospective du taux d'intérêt effectif, sans impact sur le résultat net, si et seulement si ce changement :

- est une conséquence directe de la réforme IBOR
- est réalisé sur une base économique équivalente

Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires se sont poursuivis en 2020 et seront finalisés d'ici 2022. L'application de la phase 1 de cet amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe aux 31 décembre 2019 et 2020. Par ailleurs, le Groupe n'a pas appliqué par anticipation la phase 2 de la réforme IBOR dans ses comptes consolidés 2020 et ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1er janvier 2021.

◆ Amendement à la norme IFRS 16 - Allègements de loyer liés à la COVID-19

L'Union Européenne a adopté le 9 octobre 2020 un texte portant sur les allègements de loyer liés à la COVID-19, applicable au plus tard à partir du 1er juin 2020 ou après cette date, sans retraitement des comparatifs.

Il prévoit la possibilité pour le preneur d'un contrat de location, à qui le bailleur aurait accordé des aménagements de loyers du fait de la crise de la COVID-19, de ne pas apprécier si ces aménagements constituent ou non une modification du contrat de location et de les comptabiliser comme s'ils ne constituaient pas une modification.

Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagements de loyers, il n'est pas concerné par cet amendement.

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

◆ Décision de l'IFRS IC relative à la norme IFRS 16 – Contrats de location

En novembre 2019, l'IFRS IC a rendu une décision définitive concernant la détermination de la durée de location des contrats et notamment la détermination (i) de la période exécutoire et (ii) de la durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué.

Selon l'IASB,

- La durée de location doit refléter une attente raisonnable de la période durant laquelle l'actif loué sera utilisé. Le caractère exécutoire du contrat doit donc être apprécié d'un point de vue économique et non d'un seul point de vue juridique ;
- La durée d'utilité des agencements indissociables du bien loué doit être appréciée du point de vue économique et mise en cohérence avec la durée de location.

L'application de cet amendement n'a pas eu d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020. Les principes comptables appliqués par le Groupe concernant la détermination de la durée raisonnablement certaine de location sont décrits à la note 5.1.

- ◆ Amendements à IAS 1/IAS8 - Modification de la définition du terme " significatif ".
- ◆ Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

L'application de ces textes n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

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

Applicables au 1er janvier 2022 :

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

Applicable au 1er janvier 2023 :

- ◆ Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- ◆ Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance. Initialement d'application obligatoire au 1er janvier 2021, l'IASB a décidé en mars 2020 de reporter la date d'entrée en vigueur de cette norme au 1er janvier 2023. Elle s'applique pour toutes les entreprises qui émettent des contrats d'assurance, de réassurance ou des contrats d'investissement avec participation discrétionnaire. Elle est non applicable pour le Groupe.

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 de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

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

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

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

Le Groupe n'emploie pas de personnel. Il a mandaté sa société mère Icade SA pour la gestion de ses actifs immobiliers et lui a confié des missions de conseil et d'assistance. L'ensemble de ces prestations est détaillé à la note 11.1 des présents 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 comptable de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire et économique (« Crise de la COVID-19 ») générant un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. En conséquence, le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise, l'exercice étant dans ce contexte sujet à incertitude. Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- ◆ Valeurs recouvrables, en particulier dans l'évaluation des actifs immobiliers réalisés par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 2.1).

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.

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

- ◆ La détermination des durées d'utilité des immeubles de placement (cf. note 5.1) ;
- ◆ 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 nouvelle définition d'une activité introduite en 2020 par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée (Cf note 1.2.1).

Note 2 . Faits marquants de l'exercice

2.1. Environnement de crise lié à l'urgence sanitaire de la COVID-19

En mars 2020, l'Organisation Mondiale de la Santé a déclaré que la maladie infectieuse respiratoire COVID-19 constituait une pandémie mondiale. Cette pandémie, ci-après « la crise de la COVID-19 », a engendré des effets significatifs sur l'économie mondiale avec un fort ralentissement de l'économie pour la quasi-totalité des secteurs d'activité notamment, pendant les périodes de confinement et de reconfinement. Le Groupe a pris une série de mesures d'urgence dès l'annonce du confinement en France afin d'assurer au mieux la poursuite de ses activités, le maintien de sa solidité financière et la préservation de ses besoins en liquidité. Au 31 décembre 2020, la structure financière du Groupe et sa liquidité restent très solides :

- ◆ Les tests de dépréciation réalisés pour la clôture au 31 décembre 2020 sur les immeubles de placement n'ont pas entraîné la comptabilisation de perte de valeur significative (cf. section spécifique sur les tests de perte de valeur des immeubles de placement ci-dessous) ;
- ◆ Dans un environnement de marché plus incertain, les plus-values latentes sur le patrimoine immobilier ont augmenté de 169,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 en comparaison du 31 décembre 2019 ;
- ◆ La trésorerie nette du Groupe s'élève à 471,0 millions d'euros à la clôture au 31 décembre 2020 témoignant de sa solidité financière du Groupe ;
- ◆ Des reports d'échéance sur les créances de loyers ont été accordés au second trimestre 2020 et respectés. Au 31 décembre 2020, le Groupe n'a pas identifié de nouveau risque de défaillance en lien avec la crise de la COVID-19.

Sur l'exercice 2020, la crise de la COVID-19 n'a pas eu d'effet significatif sur les états financiers du Groupe, étant précisé que les estimations retenues ont été réalisées conformément à la note 1.3.2 « Recours à des jugements et estimations ».

Du fait de sa typologie d'actifs, le Groupe n'a pas enregistré d'impact sur les revenus locatifs de la période. Les principaux effets de la crise de la COVID-19 sur le compte de résultat et la situation financière au 31 décembre 2020 sont décrits ci-après :

- ◆ Créances locataires
Le Groupe a octroyé à certains de ses locataires des reports d'échéance (report de terme à échoir à terme échu) des loyers du deuxième trimestre. Les échéances reportées ont été réglées au cours du second semestre (cf. note 8.2.1).
Le Groupe a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance. Au 31 décembre 2020, le Groupe n'a pas anticipé de risque de défaillance accru pour les locataires ayant bénéficié de mesures de report d'échéance au cours de l'année.
- ◆ Opérations en cours de développement
Les reports de livraison des opérations en développement consécutifs à la crise de la COVID-19 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2020.
- ◆ Evaluation des immeubles de placement
Comme pour chaque clôture, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation externe réalisée par des experts immobiliers indépendants selon les méthodologies et le contexte de marché tels que décrits dans la note 5.2.

2.2. Investissements et cessions réalisés

Les principaux investissements du Groupe concernent les acquisitions suivantes pour un montant de 99,2 millions d'euros :

- ◆ En juin 2020 : un Ehpad exploité par Korian à Carcassonne (11) ;
- ◆ En septembre 2020 : un Ehpad exploité par Orpéa à Marseille (13) ;
- ◆ En octobre 2020 : les murs de la Polyclinique de Navarre à Pau (64), dont l'exploitation est assurée par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine (GBNA) ;
- ◆ En décembre 2020 : quatre Ehpad exploités par Korian à Beaune (21), Thise (25), Saint-Saturnin-du-Bois (17) et Saint-Georges-de-Didonne (17).

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 pour les périodes présentées.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Les principales opérations de financements du Groupe concernent :

- ◆ La première émission obligataire « sociale » (« *social bond* ») d'un montant de 600 millions d'euros, à échéance 2030 et avec un coupon fixe de 1,375%. Le financement a été levé avec une marge de 155 points de base au-dessus du taux de référence ;
- ◆ Le remboursement par anticipation de trois prêts envers Icade SA pour un montant global de 360,0 millions d'euros.

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

2.4. Evolution du capital social

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

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

2.5. Distribution de dividendes

Les dividendes versés par le Groupe à ses actionnaires se sont élevés à 172,9 millions d'euros en 2020 (153,1 millions d'euros en 2019), soit 4,58 euros par action (4,34 euros par action en 2019). Se référer à la note 7.2. Dividendes pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe.

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 ».

Pour les exercices présentés, Icade Santé contrôle l'intégralité de ses filiales à 100 %.

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.

L'évolution du périmètre de consolidation sur l'exercice provient principalement des prises de participations dans des entités détenant des établissements de santé et de la fusion d'entités juridiques sur la période.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 11.5.

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 en France. 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.

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 comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 5.3.2).

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

Le coût des immeubles de placement 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.

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute de l'immeuble de placement est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues par le Groupe sont les suivantes (en années) :

Composants	Etablissements de santé
Voierie, réseaux, distribution	80
Gros œuvre, structure	80
Structures extérieures	20 – 40
Installations générales et techniques	20 – 35
Agencements intérieurs	10 – 20
Équipements spécifiques	20 – 35

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles de placement qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 5.2.

Les justes valeurs présentées en note 5.3 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année dont les justes valeurs retenues sont définies en note 5.2.1.

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.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

- ◆ Le poste « Immeubles de placement » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction ;
- ◆ Le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- ◆ De l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- ◆ Des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction peut être révisée 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 ;
- ◆ Pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la Direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée raisonnablement certaine de location correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- ◆ Les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- ◆ Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immeubles de placement

Conformément à la norme IAS 36, les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- ◆ Un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- ◆ Un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Le test est réalisé individuellement pour chaque ensemble immobilier en considérant la valeur nette comptable positionnée en immeubles de placement minorée, le cas échéant, de la dette de location afférente aux baux à construction. Dans le cas où cette valeur nette comptable individuelle devient supérieure à la valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 5.2).

La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées au cours des exercices précédents sont reprises. Cette reprise est limitée à la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés dans le cas où la base amortissable et le plan d'amortissement auraient été révisés.

Bien que réalisée par des experts indépendants, la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'un semestre à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors de l'arrêté suivant, le Groupe ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée correspond à la totalité de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'ensemble immobilier et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture et inscrits en comptabilité à leur prix d'acquisition acte en main, la moins-value latente correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

Le patrimoine du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 5.3. Les investissements réalisés en 2020 s'élèvent à 174,2 millions d'euros, portant la valeur nette du patrimoine immobilier du Groupe à 3 537,7 millions d'euros :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre (a)	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Autres mouvements (b)	31/12/2020
Valeur nette des Immeubles de placement	3 487,0	174,2	(0,2)	(118,4)	(3,1)	0,0	3 539,5
Passifs attachés aux immeubles de placement (c)	(1,9)	-	-	-	-	0,0	(1,9)
TOTAL PATRIMOINE	3 485,1	174,2	(0,2)	(118,4)	(3,1)	0,0	3 537,7

(a) Dont frais financiers activés pour 0,6 million d'euros.

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

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

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) pour 174,2 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- ◆ Les acquisitions, à hauteur de 99,8 millions d'euros, de plusieurs EHPAD et d'une polyclinique qui sont situés à Pau (64), Marseille (13), Carcassonne (11), Beaune (21), Saint-Georges-de-Didonne (17), Thise (25) et Saint-Saturnin-du-Bois (17). Ces établissements sont exploités par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine, Orpéa ou Korian.
- ◆ Les opérations de développement pour 49,9 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé situés à Montredon-des-Corbières (11), Caen (14), Lunel (34), Saintes (17), Perpignan (66), La Roche-sur-Yon (85), Blagnac (31), Cabestany (66) et Le Perreux-sur-Marne (94) ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissement pour 24,5 millions d'euros.

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

Ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles en propre	Immeubles en crédit bail	Droit d'utilisation	TOTAL
Valeur brute	3 659,1	535,9	2,0	4 196,9
Amortissements	(626,5)	(78,6)	(0,0)	(705,1)
Pertes de valeur	(4,8)	-	-	(4,8)
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2019	3 027,8	457,3	1,9	3 487,0
Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre	114,6	59,6	-	174,2
Cessions	(0,2)	-	-	(0,2)
Dotations nettes aux amortissements	(106,3)	(12,1)	(0,0)	(118,4)
Dotations nettes aux pertes de valeur	(3,1)	-	-	(3,1)
Levées d'option	0,0	(0,0)	0,0	0,0
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2020	3 032,9	504,8	1,9	3 539,5
Dont valeur brute	3 773,5	595,5	2,0	4 371,0
Dont amortissements	(732,8)	(90,7)	(0,1)	(823,6)
Dont pertes de valeur	(7,9)	-	-	(7,9)

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 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). A noter que, dans le cadre de la crise sanitaire de la COVID-19, les visites initialement programmées entre mars et juin 2020 ont exceptionnellement été repoussées au deuxième semestre 2020 et que, la visite de certains EHPAD a dû être limitée à une visite extérieure de l'établissement.

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 2020, 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 ;
- ◆ Des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

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.

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

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant, en général, 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.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,9 % - 6,8 %	4,8 % - 6,7 %	4,5 % - 6,2 %
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 8,6 %	4,4 % - 8,3 %	4,2 % - 7,6 %

5.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

5.3.1. Plus-value latente du patrimoine

Les plus-values latentes sont en hausse de 169,4 millions d'euros et s'établissent à 1 666,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Var. 2020 - 2019
Juste valeur	5 204,2	4 982,3	221,9
Valeur nette comptable	3 537,7	3 485,1	52,6
PLUS-VALUE LATENTE	1 666,6	1 497,2	169,4

5.3.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

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

Une perte de valeur nette de 3,1 millions d'euros a été constatée.

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

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

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	(5,00) %	(2,50) %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
Total au 31/12/2019	(19,0)	(13,4)	1,8	1,8
Total au 31/12/2020	(16,7)	(2,9)	0,2	0,5

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 fixe ou 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)	31/12/2019	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2020
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	500,0	600,0			1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	781,3		(29,5)	11,4	763,2
Dettes de crédit-bail	196,7	45,1	(21,6)	0,0	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	52,3		(2,4)	0,0	49,8
Total des Emprunts	1 530,2	645,1	(53,6)	11,4	2 133,1
Dettes rattachées à des participations (b)	558,5		(408,4)	(0,0)	150,0
Découverts bancaires	0,6			(0,5)	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 089,3	645,1	(462,0)	10,9	2 283,3
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(2,0)			(3,4)	(5,4)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)	6.1.2. 2 087,3	645,1	(462,0)	7,5	2 277,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 27,7			8,7	36,4
Actifs financiers (d)	6.1.5. (0,0)			(0,0)	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	6.1.6. (428,0)			(42,9)	(471,0)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	1 686,9	645,1	(462,0)	(26,8)	1 843,2

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

(b) Les dettes envers Icade SA qui s'élevaient à 557,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 constituent l'intégralité des dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2020.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 167,2 millions de dette financière non courante et 110,6 millions de dette financière courante.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 459,0 millions au 31 décembre 2020 (371,8 millions d'euros au 31 décembre 2019).

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

- ◆ L'émission d'un emprunt obligataire « social » (Social Bond) d'un montant de 600,0 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation de trois prêts auprès d'Icade SA pour 360,0 millions d'euros ayant généré le versement d'une indemnité sur l'exercice de 24,9 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail pour 45,1 millions d'euros et des emprunts auprès des établissements de crédit pour 11,4 millions d'euros suite aux acquisitions de la période, avec la mise en place d'un contrat de crédit-bail (49,0 millions d'euros dont 38,5 millions d'euros tirés) pour la construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11) ;
- ◆ L'amortissement naturel des emprunts auprès des établissements de crédit (29,5 millions d'euros), des dettes de crédit-bail (21,6 millions d'euros), des dettes envers Icade SA (47,4 millions d'euros) et des autres emprunts (2,4 millions d'euros).

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 2 283,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan 31/12/2020	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2020
		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	1 146,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	3,0	3,1	2,4	0,0	-	-	9,1
Dettes de crédit-bail	91,1	14,2	8,2	8,4	8,6	15,1	36,6	100,0
Dettes envers Icade SA	150,0	50,0	50,0	-	-	50,0	-	156,3
Dette à taux fixe	1 349,7	67,2	61,3	10,8	8,7	65,1	1 136,6	1 411,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	754,6	14,4	14,6	14,9	165,8	118,1	426,8	769,1
Dettes de crédit-bail	129,1	19,7	8,1	43,7	18,4	11,7	27,5	131,7
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	36,9	57,0
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
Dette à taux variable	933,6	36,7	25,3	61,2	186,8	132,4	491,2	958,0
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 283,3	104,0	86,6	71,9	195,5	197,5	1 627,8	2 369,8

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 6,8 ans au 31 décembre 2020, contre 6,1 ans au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 0,7 année.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Profil de remboursement		Nominal au			
				Taux		31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
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						500,0	600,0	-	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 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 27,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

(en millions d'euros)	31/12/2019 (1)	Cessions (2)	Paiement pour garantie (3)	Variation de juste valeur en résultat (4)	Variation de juste valeur en capitaux propres (5)	31/12/2020 (6) = de (1) à (5) inclus
Swaps de taux - payeur fixe	(27,7)	-	-	0,2	(8,9)	(36,4)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(27,7)	-	-	0,2	(8,9)	(36,4)
Dont Instruments dérivés Actif	0,2	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,0)
Dont Instruments dérivés Passif	(27,9)	-	-	0,2	(8,7)	(36,4)

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 :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2020
Réserves de réévaluation - Réserves CFH Swaps de taux	(24,9)	(0,7)	(8,9)	(34,5)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2020 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Part à moins d'un an			Part à plus d'un an et moins de cinq ans			Part à plus de cinq ans		
		Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant	
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	757,9	15,5	301,9	440,5						
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	757,9	15,5	301,9	440,5						

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 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 58,9 millions d'euros pour l'exercice 2020 (contre 34,2 millions d'euros pour l'exercice 2019). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

(en millions d'euros)	2020	2019
Charges d'intérêts sur dettes financières	(17,5)	(12,7)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(7,1)	(6,6)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,7	0,8
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(8,9)	(13,7)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(32,9)	(32,3)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,1	(0,0)
Commissions de non utilisation	(0,8)	(0,6)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(24,9)	(0,6)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,2)
Autres produits et charges financiers	(0,4)	(0,6)
Total des autres produits et charges financiers	(26,1)	(2,0)
RESULTAT FINANCIER	(58,9)	(34,2)

(a) Les coûts de restructurations de passifs financiers correspondent à des indemnités de remboursement anticipé des 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 7,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 7,4 millions d'euros au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2020, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est de 5 ans à hauteur de 1,3 millions d'euros et de plus de 5 ans à hauteur de 6,6 millions d'euros.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés. Ils sont stables par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à 1,1 millions d'euros au 31 décembre 2020. Leur échéance est prévue entre 2 et 5 ans.

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	5,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	461,0	422,9
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	471,0	427,9

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 459,0 millions au 31 décembre 2020 (371,8 millions d'euros au 31 décembre 2019).

6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

La crise de la COVID-19, apparue au premier semestre 2020, a engendré des tensions sur les marchés financiers, impactant la liquidité des entreprises. L'intervention de la Banque Centrale Européenne via la Banque de France a cependant permis au marché de se relancer progressivement.

Pendant la crise, le pilotage quotidien de la liquidité du Groupe a été renforcé en maintenant une gestion soutenue de la trésorerie et des placements. Au 31 décembre 2020, la trésorerie nette du Groupe s'élève à 471,0 millions d'euros. Le Groupe dispose également d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes totalement libres d'utilisation de 200,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 comme au 31 décembre 2019. Ce sont plus de 18 mois de remboursement en capital et en intérêts qui sont ainsi sécurisés. Pendant toute l'année 2020, Icade Santé n'a pas eu recours à son encours de lignes de crédit qui reste donc totalement disponible. Le Groupe a conservé un accès à la liquidité dans de bonnes conditions et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dettes comme l'illustre le tableau ci-dessous. Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

(en millions d'euros)	31/12/2020										
	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	-	12,7	-	25,5	-	25,5	1 100,0	59,3	1 100,0	123,1	1 223,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	17,4	4,3	35,1	8,2	283,9	7,5	426,8	4,3	763,2	24,2	787,4
Dettes de crédit-bail	33,9	3,3	68,3	5,2	53,8	3,6	64,2	2,5	220,2	14,6	234,8
Autres emprunts et dettes assimilées	2,5	0,9	5,1	1,7	5,3	1,5	36,9	4,6	49,8	8,7	58,5
Dettes envers Icade SA	50,0	3,2	50,0	2,7	50,0	1,2	-	-	150,0	7,1	157,1
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	104,0	24,4	158,5	43,3	393,0	39,2	1 627,8	70,7	2 283,3	177,7	2 460,9
Instruments financiers dérivés		7,8		13,6		9,2		5,4		36,0	36,0
Dettes de location	0,0	0,1	0,1	0,3	0,1	0,3	1,7	3,6	1,9	4,3	6,2
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	18,9		10,5		-		-		29,4		29,4
TOTAL	122,9	32,4	169,0	57,1	393,1	48,8	1 629,5	79,8	2 314,5	218,0	2 532,6

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)	31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	754,6	763,2
Dettes de crédit-bail	91,1	129,1	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	-	49,8	49,8
Découverts bancaires	-	0,1	0,1
REPARTITION DES EMPRUNTS	1 199,7	933,6	2 133,3
Répartition des emprunts (en %)	56%	44%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	757,9	(757,9)	-
REPARTITION APRES COUVERTURE	6.1.3. 1 957,5	175,7	2 133,3
Répartition après couverture (en %)	92%	8%	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 2020, la dette totale du Groupe, composée à 56% de dette à taux fixe et à 44% de dette à taux variable, est couverte à 92% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,1 ans, celle des couvertures associées est à 4,8 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 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	34,8	0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(37,3)	(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 traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction Financière du Groupe

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 2020 le risque de crédit s'élève à 2,3 millions d'euros.

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	31/12/2020
LTV bancaire	Maximum	< 60%	35,4%
ICR	Minimum	> 2	8,0x
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 2 Md€	5,2 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	7,4%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers - notions de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 31 décembre 2020, les ratios sont respectés.

Ratio de LTV bancaires

Le ratio de LTV (*loan to value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 35,4% au 31 décembre 2020 et 33,9% au 31 décembre 2019.

Le plafond de ce covenant a été rehaussé fin 2020 à 60% (précédemment 52%) par avenants sur l'ensemble des contrats de crédit « corporate » bancaire de la Société.

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 8,0x sur l'exercice 2020 (7,7x en 2019). 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 :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2020
ACTIFS					
Actifs financiers	1,1	1,1	-	0,1	1,1
Instruments dérivés	(0,0)	(0,0)	-	-	(0,0)
Créances clients	10,3	10,3	-	-	10,3
Autres créances d'exploitation (a)	6,0	6,0	-	-	6,0
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	27,4	17,4		10,1	27,4
PASSIFS					
Dettes financières	2 277,8	2 277,8	-	-	2 369,8
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers	7,9	7,9	-	-	7,9
Instruments dérivés	36,4	-	36,4	-	36,4
Dettes fournisseurs	6,7	6,7	-	-	6,7
Autres dettes d'exploitation (a)	41,4	41,4	-	-	41,4
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 372,1	2 335,7	36,4	-	2 464,1

(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 2020, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Ces valeurs sont en lecture directe dans l'état de la situation financière consolidée.

Au 31 décembre 2020, 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).

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 2019 et le 31 décembre 2020 :

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

Au 31 décembre 2020, le capital social est composé de 37 863 101 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

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 2020 :

	31/12/2020		31/12/2019	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Icade SA	22 073 377	58,30%	21 450 167	56,84%
Messidor	6 411 566	16,93%	6 230 545	16,51%
Sogecapimmo	3 905 953	10,32%	3 795 674	10,06%
C Santé	3 462 051	9,14%	3 364 305	8,91%
Holdipierre	2 010 154	5,31%	1 953 401	5,18%
MF Santé (a)			946 744	2,51%
Total	37 863 101	100,00%	37 740 836	100,00%

(a) Icade Santé a racheté les actions détenues par MF Santé et a immédiatement procédé à leur annulation (cf note 2.4.).

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2020 et 2019 au titre respectivement des résultats des exercices 2019, 2018 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	172,9	153,1
Total	172,9	153,1
Nombre d'actions	37 740 836	35 281 593
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	4,58€	4,34€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2020 au titre des résultats de l'exercice 2019 est de 172,9 millions d'euros, soit 4,58 euros par action. En 2019 et au titre des résultats de l'exercice 2018, il s'est élevé à 153,1 millions d'euros, soit 4,34 euros par action.

7.3. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Le Groupe n'a pas émis d'instruments de capitaux propres susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation. En conséquence, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action dont le détail pour les exercices 2019 et 2020 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2020	31/12/2019
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		80,0	89,3
Résultat net Part du Groupe	(A)	80,0	89,3
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 740 836	36 198 224
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		(226 497)	899 857
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	37 514 339	37 098 081
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	2,13€	2,41€

Note 8 . Données opérationnelles

8.1. Revenus locatifs bruts

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.

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 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>	31/12/2020		31/12/2019	
Groupe Elsan	152,2	53,5%	149,7	55,5%
Groupe Ramsay Santé	71,7	25,2%	72,4	26,9%
Autres exploitants	60,7	21,3%	47,4	17,6%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	284,7	100,0%	269,5	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 284,7 millions d'euros en 2020 (269,5 millions d'euros en 2019) soit une croissance de 5,6% 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 24,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 24,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2020
Créances clients - Valeur brute	12,6	0,8	-	13,4
Créances clients - Dépréciation	(3,0)	-	(0,2)	(3,1)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	9,7	0,8	(0,2)	10,3

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2019 et 2020 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur nette des créances clients au 31/12/2019	9,7	6,7	0,4	0,0	1,2	0,6	0,7
Valeur brute des créances clients	13,4	9,0	0,9	0,1	-	2,8	0,6
Perte de valeur des créances clients	(3,1)	-	-	-	-	(2,5)	(0,6)
Valeur nette des créances clients au 31/12/2020	10,3	9,0	0,9	0,1	-	0,3	0,0

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 2020, le Groupe n'a pas anticipé de risque de défaillance accru pour les locataires ayant bénéficié de mesures de report d'échéance au cours du deuxième trimestre 2020.

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>	31/12/2020	31/12/2019
Avances fournisseurs	5,2	0,4
Charges constatées d'avance	0,7	0,4
Créances fiscales et sociales	3,1	3,7
Autres créances	0,8	1,5
TOTAL CREANCES DIVERSES	9,8	6,1

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>	31/12/2020	31/12/2019
Avances clients	3,1	1,8
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	35,2	24,6
Produits constatés d'avance	2,5	3,5
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	2,4	10,8
Autres dettes	3,1	1,6
TOTAL DETTES DIVERSES	46,3	42,2

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
31/12/2019	1,9
Charge financière de la période	0,1
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,1)
31/12/2020	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 0,2 million d'euros.

La charge locative des contrats non comptabilisés en application des mesures de simplification de la norme IFRS 16 est non significative pour l'année 2020.

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 SAS 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.

9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2019 et 2020 est composée comme suit :

(en millions d'euros)	2020	2019
Charge d'impôt courante et différée	(0,1)	-
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(2,8)	(2,7)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(2,9)	(2,7)

Au 31 décembre 2020, les dettes d'impôts courantes et non courantes sont relatives à l'« exit tax » et les créances d'impôt correspondent à des acomptes d'impôt versés par la société NCN Associés préalablement à sa fusion dans Icade Santé.

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 :

(en millions d'euros)	2020
RESULTAT NET	80,0
Charge d'impôt	2,9
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(2,8)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	80,2
Taux d'impôt théorique	32,0%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(25,7)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	0,6
Secteur exonéré du régime SIIC	25,2
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(0,1)
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	(0,1)
Taux d'imposition effectif	0,2%

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

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

Note 10 . Provisions

10.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Aux 31 décembre 2019 et 2020 le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe est non significatif.

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.

Aux 31 décembre 2019 et 2020, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 11 . Autres Informations

11.1. 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.

11.1.1. 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 : Icade SA, personne morale Présidente d'Icade Santé SAS, est représenté par le directeur général d'Icade SA, personne physique.

11.1.2. 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.

Transactions avec la société mère Icade SA

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'emploie pas de personnel, a signé avec sa société mère Icade SA un mandat de gestion immobilière comprenant les gestions 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.

◆ **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.

◆ 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 31/12/2019	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2020
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
15/10/2015	15/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	110,0	-	(110,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	200,0	-	(150,0)	-	50,0
01/10/2015	01/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	100,0	-	(100,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2020	in fine	Euribor 3 mois à J-2 ouvert majoré de 146 points de base	37,4	-	-	(37,4)	-
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	60,0	-	-	(10,0)	50,0
Total				557,4	-	(360,0)	(47,4)	150,0

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

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

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

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 SAS 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 et de direction ne sont pas rémunérés par la société au titre de leur mandat.

11.1.3. 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>	31/12/2020	31/12/2019
Achats consommés	(0,0)	(2,9)
Services extérieurs	(14,9)	(14,8)
Excédent brut opérationnel	(14,9)	(17,7)
Coûts d'acquisition des titres de participation consolidés	(0,0)	(1,0)
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement	(0,0)	(0,1)
Résultat opérationnel	(15,0)	(18,8)
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(9,6)	(14,6)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA	(24,9)	-
Commission de non utilisation	(0,8)	(0,6)
Résultat financier	(35,3)	(15,3)

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>	31/12/2020	31/12/2019
Créances diverses (a)	4,5	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	459,0	371,8
TOTA ACTIF	463,4	371,8
Dettes envers Icade SA	150,8	561,0
Dettes fournisseurs	0,4	1,3
Dettes diverses (c)	3,4	2,3
TOTAL PASSIF	154,5	564,6

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

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

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	32,5	5,8
Engagements données	32,5	5,8
Lignes de crédit non utilisées	200,0	200,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement	21,0	23,6
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	32,2	5,8
Engagements reçus	229,3	229,3

11.2. 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.

11.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe aux 31 décembre 2019 et 2020 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	4,5
Engagements liés à des prises de participations	-	4,5
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	352,0	375,7
Hypothèques	164,3	178,0
Privilèges de prêteurs de deniers	0,8	0,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	186,8	196,9
ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	98,8	94,7
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	81,9	81,4
Autres engagements liés aux développements et arbitrages	1,8	3,0
Autres engagements donnés :		
Autres engagements donnés	15,1	10,3

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2019 et 2020 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	10,6	13,7
Engagements de prises de participations	-	4,5
Garanties de passif	10,6	9,2
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	242,5	231,2
Lignes de crédit non utilisées	221,4	207,7
Avals et cautions reçus	21,0	23,6
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 017,5	2 158,9
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	-	5,4
Promesses d'achat d'immeubles de placement	-	3,0
Cautions en garantie des loyers	1 950,3	2 092,6
Bail en l'état futur d'achèvement	66,4	57,9
Autres engagements reçus et liés à l'activité :		
Autres engagements reçus	0,8	-

11.2.2. 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)	31/12/2020	31/12/2019
A moins d'un an	271,3	276,5
De un à cinq ans	1 013,3	1 022,5
Au-delà de cinq ans	665,7	807,3
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	1 950,3	2 106,3

11.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

11.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PWC			
	M€		en %		M€		en %	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,1	0,1	36%	36%	0,1	0,1	94%	94%
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,1	0,1	64%	64%	0,0	0,0	6%	6%
TOTAL	0,2	0,2	100%	100%	0,1	0,1	100%	100%

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des Commissaires aux Comptes à Icade SANTE 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.

11.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes d'Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.

	Forme Juridique	2020	2019
		%Intérêt 2020	%Intérêt 2019
ICADE SANTE	SAS	Société mère	Société mère
SA NCN ASSOCIES	SA	Fusion	100%
SCI SOCIETE DU CONFLUENT	SCI	Fusion	100%
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 GOULAIN INVEST	SCI	100%	100%
SCI CLUB SANTE CBI	SCI		Acquisition puis fusion
SAS LE CHÂTEAU	SAS	Acquisition puis fusion	
SCI HAUTERIVE	SCI	100%	