



SANTÉ

**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMÉS AU 30 JUIN
2019**

SOMMAIRE

1.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2019.....	3
	Compte de résultat consolidé	3
	Etat du résultat global consolidé.....	3
	Etat 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 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	7

1. États financiers consolidés résumés au 30 juin 2019

Les états financiers consolidés résumés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros avec arrondi à la centaine de millier d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs bruts	4.4	134,7	115,1
Autres produits liés à l'activité		-	0,0
Produits des activités opérationnelles		134,7	115,1
Achats consommés		-	(0,1)
Services extérieurs		(8,3)	(7,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,3)	(0,3)
Autres charges liées à l'activité		(3,4)	(1,7)
Charges des activités opérationnelles		(12,0)	(9,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		122,7	106,0
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	4.1.1	(56,1)	(51,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.1.1	(2,2)	(0,2)
Résultat sur cessions		(2,2)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL		62,2	54,1
Coût de l'endettement financier net		(15,0)	(14,3)
Autres produits et charges financiers		(0,8)	(10,5)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4	(15,8)	(24,8)
Charge d'impôt	7.1	(1,4)	(0,4)
RESULTAT NET		45,0	28,8
Résultat, part des participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Résultat net, part Groupe		45,0	28,8
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3	1,24 €	0,85 €

Etat du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2019	30/06/2018
RESULTAT NET DE LA PERIODE		45,0	28,8
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie		(17,5)	(2,2)
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres	5.1.3.2	(17,1)	(1,7)
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(0,4)	(0,5)
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		0,0	0,0
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,0	0,0
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		(17,5)	(2,2)
Dont transféré dans le résultat net		(0,4)	(0,5)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		27,5	26,7
- Part du Groupe		27,5	26,7
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		-	-

Etat de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018
ACTIF			
Immeubles de placement nets (a)	4.1.1	3 113,4	3 155,9
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.2	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.2	1,3	1,3
Dérivés actifs	5.1.3	0,1	-
ACTIFS NON COURANTS		3 114,9	3 157,3
Créances clients	5.1.5.1	15,7	6,8
Créances d'impôts		0,0	-
Créances diverses		7,7	4,1
Autres actifs financiers au coût amorti	5.1.5.2	7,7	-
Trésorerie	5.1.6	400,1	75,9
ACTIFS COURANTS		431,2	86,8
TOTAL DES ACTIFS		3 546,1	3 244,1

(a) Les immeubles de placement nets incluent les actifs reconnus au titre du droit d'utilisation des baux à construction (en application de la norme IFRS 16) - Voir Note 4.1.2

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018
PASSIF			
Capital	8.1.1	575,5	552,0
Primes liées au capital		986,4	992,2
Réserves de réévaluation	5.1.3.2	(29,7)	(12,2)
Autres réserves		101,0	86,9
Résultat net part du Groupe		45,0	64,8
Capitaux propres - part du Groupe		1 678,2	1 683,8
CAPITAUX PROPRES		1 678,2	1 683,8
Provisions	7.2	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	1 702,6	1 427,4
Dettes de location (b)	6	1,9	-
Dettes d'impôts		10,1	6,1
Autres passifs financiers	5.1.5.2	7,2	6,3
Dérivés passifs	5.1.3	32,3	15,0
PASSIFS NON COURANTS		1 754,2	1 454,8
Provisions	7.2	-	0,0
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	53,0	52,2
Dettes de location (b)	6	0,1	-
Dettes d'impôts		10,9	14,8
Dettes fournisseurs		5,4	3,1
Dettes diverses		43,7	34,5
Dérivés passifs	5.1.3	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		113,7	105,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		3 546,1	3 244,1

(b) La dette de location est liée à l'application de la norme IFRS 16, en date du 1er janvier 2019 (Cf. Note 6).

Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		45,0	64,8	28,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions		61,7	114,5	53,5
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(0,3)	(1,3)	(0,1)
Autres produits et charges calculés		0,1	2,1	0,5
Plus ou moins-values de cession d'actifs		2,1	(0,0)	0,0
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		108,6	180,1	82,7
Coût de la dette financière nette		14,7	30,8	15,8
Charge d'impôt		1,4	1,5	0,4
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		124,7	212,4	99,0
Intérêts payés		(16,1)	(32,2)	(15,8)
Impôt payé (a)		(1,6)	(23,9)	(1,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		0,2	10,2	20,3
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		107,3	166,4	101,9
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(38,0)	(133,4)	(64,6)
- cessions		17,5	2,2	1,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(6,9)	0,4	(0,6)
Investissements opérationnels		(27,4)	(130,7)	(63,4)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		-	(82,7)	(0,2)
- incidences des variations de périmètre		-	3,7	-
Investissements financiers		-	(79,0)	(0,2)
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(27,4)	(209,8)	(63,6)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		120,0	159,9	160,0
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			-	
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice par Icade		(153,1)	(132,0)	(132,0)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(33,1)	27,9	28,0
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		301,6	228,6	-
Remboursements des dettes de location		(0,0)	-	-
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(24,3)	(98,8)	(22,4)
Passifs financiers courants		(0,0)	(41,3)	(31,2)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1	277,2	88,6	(53,6)
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		244,1	116,6	(25,6)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		324,1	73,2	12,7
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		75,5	2,3	2,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		399,6	75,5	14,9
Trésorerie (hors ICNE)		400,1	75,9	17,1
Découverts bancaires (hors ICNE)		(0,5)	(0,4)	(2,1)
TRESORERIE NETTE		399,6	75,5	14,9

(a) L'impôt payé est principalement composé de la CVAE

ICNE : intérêts courus non échus

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
01/01/2018	518,5	941,0	(6,8)	143,8	1 596,4	-	1 596,4
Résultat net	-	-	-	28,8	28,8	-	28,8
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(1,7)	-	(1,7)	-	(1,7)
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
Résultat global de l'exercice	-	-	(2,2)	28,8	26,7	-	26,7
Dividendes versés	-	(75,2)	-	(56,8)	(132,0)	-	(132,0)
Augmentation de capital	33,5	126,4	-	-	160,0	-	160,0
30/06/2018	552,0	992,2	(9,0)	115,8	1 651,0	-	1 651,0
Résultat net	-	-	-	36,0	36,0	-	36,0
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(2,6)	-	(2,6)	-	(2,6)
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
Résultat global de l'exercice	-	-	(3,2)	36,0	32,8	-	32,8
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	(0,0)	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Autres	-	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
31/12/2018	552,0	992,2	(12,2)	151,8	1 683,8	-	1 683,8
Résultat net	-	-	-	45,0	45,0	-	45,0
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(17,1)	-	(17,1)	-	(17,1)
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(0,4)	-	(0,4)	-	(0,4)
Résultat global de l'exercice	-	-	(17,5)	45,0	27,5	-	27,5
Dividendes	-	(102,3)	-	(50,8)	(153,1)	-	(153,1)
Augmentation de capital	23,5	96,5	-	-	120,0	-	120,0
Autres	-	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
30/06/2019	575,5	986,4	(29,7)	145,9	1 678,2	-	1 678,2

2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

NOTE 1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	8
1.1. Informations générales.....	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers.....	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DES PÉRIODES DE 6 MOIS CLOSES LES 30 JUIN 2019 ET 2018	11
2.1 Période de 6 mois close le 30 juin 2019.....	11
2.2 Période de 6 mois close le 30 juin 2018.....	11
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE.....	12
NOTE 4. PATRIMOINE ET JUSTE VALEUR	13
4.1 Patrimoine immobilier.....	13
4.2 Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	14
4.3 Juste valeur du patrimoine immobilier	15
4.4 Revenus locatifs bruts.....	16
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	17
5.1 Structure financière et contribution au résultat.....	17
5.2 Gestion des risques financiers	20
5.3 Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	21
NOTE 6. DETTES DE LOCATION.....	23
NOTE 7. AUTRES POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ ET DE L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	24
7.1 Impôts sur les résultats.....	24
7.2 Provisions et passifs éventuels	24
NOTE 8. CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION.....	25
8.1 Capital social et actionariat	25
8.2 Dividendes	25
8.3 Résultat par action.....	25
NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS	26
9.1 Engagements hors bilan	26
9.2 Événements postérieurs à la clôture	26

Note 1. Principes, règles et méthodes comptables

1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société par action 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 56,84% au 30 juin 2019 (56,77% au 31 décembre 2018) et est consolidée par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2019 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 30 juin 2019, le Groupe, qui comprend 15 entités consolidées au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018 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 résumés du Groupe pour la période de 6 mois close au 30 juin 2019 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2019 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1^{er} semestre 2018 ou 31 décembre 2018) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne¹.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – *Information financière intermédiaire* décrites à la note 1.3.3 et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019

Il n'existe pas de norme ou interprétation applicable par anticipation pour l'exercice 2019.

1.2.1.1 Norme IFRS 16 – Contrats de location

Cette nouvelle norme d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle supprime, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Le preneur est tenu de comptabiliser tous les contrats (hors exemptions prévues par la norme IFRS 16) selon des modalités similaires à celles précédemment prévues par IAS 17 pour les contrats de location-financement, à savoir comptabiliser dans l'état de la situation financière consolidée un droit d'utilisation de l'actif loué et une dette de location au titre de l'obligation de paiement des loyers, et ce sur la durée raisonnablement certaine de location.

Les impacts pour le Groupe de l'application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sont décrits ci-dessous. Les principes comptables relatifs à la norme IFRS 16 appliqués aux états financiers consolidés au 30 juin 2019 sont décrits aux notes 4.1.2 et 6.

- **Mesures transitoires adoptées par le Groupe**

Le Groupe a appliqué les mesures transitoires suivantes :

- ◆ Le Groupe a utilisé la méthode rétrospective simplifiée à partir du 1^{er} janvier 2019. En conséquence, les périodes comparatives n'ont pas fait l'objet de retraitement ;
- ◆ Le Groupe a opté pour les mesures de simplification suivantes :
 - Mesure permettant de ne pas appliquer IFRS 16 aux contrats qui n'avaient pas été antérieurement identifiés comme contenant un contrat de location en application d'IAS 17 et d'IFRIC 4 ;
 - Exclusion des contrats de location dont la durée résiduelle de location est inférieure ou égale à 12 mois ;
 - Exclusion des contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 000 euros ;
- ◆ Le montant de la dette de location comptabilisée au 1^{er} janvier 2019 correspond à la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location (cf. ci-dessous pour plus de détail sur la durée de location) ;
- ◆ Le montant du droit d'utilisation de l'actif correspond au montant de la dette de location ajusté des éventuels loyers payés d'avance qui auraient été comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2018 ;
- ◆ Les coûts directs initiaux sont exclus du montant du droit d'utilisation de l'actif ;

¹ http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

- ◆ Le taux utilisé au 1^{er} janvier 2019 pour calculer la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location est le taux d'emprunt marginal du Groupe. Il correspond au taux au 1er janvier 2019 pour les contrats en cours à cette date et est fonction de la durée restante de location ;
- ◆ Les droits d'utilisation relatifs aux actifs pris en location sont présentés à l'actif de l'état de la situation financière consolidée sur la ligne « Immeubles de placement » ; les dettes de location associées sont présentées au passif de l'état de la situation financière consolidée sur la ligne « Dette de location », avec une ventilation entre les engagements à moins d'un an et les engagements à plus d'un an ;
- ◆ Au sein du tableau des flux de trésorerie consolidés, le remboursement du principal de la dette de location affecte les flux de financement et le paiement des intérêts de la dette affecte les flux opérationnels ;
- ◆ La détermination de la durée raisonnablement certaine de location fait l'objet d'une appréciation de la direction qui tient compte des caractéristiques de chaque contrat de location (ex : existence de clauses de résiliation anticipée, avec ou sans pénalités significatives, existence de clauses de prolongation du contrat, ...).

Les contrats de location identifiés par le Groupe se composent exclusivement de baux à construction.

- **Réconciliation entre les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 et la dette de location au titre de l'obligation de paiement des loyers au 1^{er} janvier 2019**

(en millions d'euros)

Engagements de location simple en tant que preneur au 31 décembre 2018	6,5
Contrats non comptabilisés en application des exemptions de la norme IFRS 16	-
Dettes de location non actualisés au titre d'IFRS 16 au 31 décembre 2018	6,5
Effet de l'actualisation	(4,6)
Dettes de location totaux au 1er janvier 2019 après application d'IFRS 16	1,9

- **Incidences sur l'état de la situation financière consolidée au 1^{er} janvier 2019**

Au titre de la première application de la norme IFRS 16, l'état de la situation financière consolidée au 1er janvier 2019 est impacté de la manière suivante :

- Des actifs au titre des droits d'utilisation des baux à construction sont reconnus sur la ligne « Immeubles de placement » pour un montant de 2,0 millions d'euros ;
- Un nouveau poste « Dettes de location » est reconnu pour un montant total de 1,9 millions d'euros.

1.2.1.2 Interprétations et amendements

L'interprétation et les amendements suivants sont applicables au 1^{er} janvier 2019.

- ◆ Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat. Cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 - Impôts sur le résultat, concernant la détermination des éléments liés à l'impôt sur le résultat, lorsqu'il y a une incertitude sur les traitements retenus par le groupe en la matière, au regard des dispositions fiscales applicables. L'application de ce texte n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe.
- ◆ Amendements à IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative. L'application de ce texte n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe. ;
- ◆ Amendements à IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (non applicable pour le Groupe) ;
- ◆ Amendements à IAS 19 - Modification, réduction ou liquidation d'un régime (non applicable pour le Groupe).
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015 – 2017). L'application de ce texte n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés résumés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) mais non adoptés par l'Union Européenne

Applicables au 1^{er} janvier 2020 :

- ◆ Amendements à IAS 1/IAS8 - Modification de la définition du terme « significatif » ;
- ◆ Amendements à IFRS 3 – Définition d'une entreprise ;
- ◆ Modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Applicable au 1^{er} janvier 2022 :

- ◆ Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (non applicable pour le Groupe).

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers

1.3.1 Bases d'évaluation

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers qui sont comptabilisés selon la convention de 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. Se référer à la note 9.2 concernant les parties liées.

1.3.2 Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers 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, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les informations données dans les notes annexes.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles décrites dans les états financiers consolidés des exercices aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des comptes.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugement 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 l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 – *Contrats de location*, et en particulier la détermination des durées de location (cf. notes 1.2.1.1 et 4.1.2).

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

Les états financiers consolidés résumés n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

Conformément à IAS 34, la charge d'impôt pour le 1^{er} semestre 2019 a été calculée en appliquant pour chaque société le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet au résultat avant impôt de la période intermédiaire. Ce taux estimé est calculé sur la base des données 2019 validées par la direction.

Le Groupe procède par ailleurs à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la note 4.2.

Note 2. Faits marquants des périodes de 6 mois closes les 30 juin 2019 et 2018

2.1 Période de 6 mois close le 30 juin 2019

2.1.1 Investissements et cessions réalisés

La Groupe n'a pas réalisé d'acquisition ou de cession significative sur la période.

2.1.2 Financements

Au cours de la période, la Société a procédé à une augmentation de son capital de 120,0 millions d'euros le 27 juin 2019, intégralement – mais inégalement – souscrite en numéraire par ses actionnaires.

2.2 Période de 6 mois close le 30 juin 2018

2.2.1 Investissements et cessions réalisés

La Groupe n'a pas réalisé d'acquisition ou de cession significative sur la période.

2.2.2 Financements

Au cours de la période, la Société a procédé à une augmentation de son capital de 160,0 millions d'euros le 28 juin 2018, intégralement – mais inégalement – souscrite en numéraire par ses actionnaires.

Note 3. Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à 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 leurs performances 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 séjours du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maison de retraite médicalisée).

Au cours des périodes de 6 mois closes aux 30 juin 2019 et 2018, le Groupe a mesuré la performance de ses activités prises dans leur ensemble.

En conséquence, le Groupe présente un seul secteur opérationnel.

Note 4. Patrimoine et juste valeur

4.1 Patrimoine immobilier

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

La valeur nette comptable des immeubles de placement hors actifs au titre des droits d'utilisation des baux à construction au 30 juin 2019 s'élève à 3 111,5 millions d'euros. Celle-ci est composée exclusivement d'immeubles de placement dont 530,2 millions d'euros en crédit-bail. L'écart avec le poste « Immeubles de placement » de l'état de la situation financière consolidée s'explique par les actifs au titre des droits d'utilisation des baux à construction (cf. note 4.1.2).

(en millions d'euros)	31/12/2018	Acquisitions et travaux (a)	Cessions	Dotations nettes aux amortissements	Reprises nettes des pertes de valeur	Autres mouvements	30/06/2019
Valeur brute	3 761,8	33,4	(33,2)	-	-	-	3 762,0
Amortissements	(597,5)	-	6,3	(56,1)	-	-	(647,4)
Pertes de valeur	(8,3)	-	7,3	-	(2,2)	-	(3,2)
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (b) (c)	3 155,9	33,4	(19,6)	(56,1)	(2,2)	-	3 111,5

(a) Dont frais financiers activés pour 0,5 millions d'euros.

(b) Au bilan, le poste immeubles de placement comporte, outre les immeubles constituant le patrimoine, les actifs reconnus au titre du droit d'utilisation des baux à construction (en application de la norme IFRS 16), pour un montant de 1,9 million d'euros

(c) Inclut des immeubles de placement en crédit-bail pour une valeur nette comptable de 515,6 millions d'euros au 31/12/2018 et de 530,2 millions au 30/06/2019

Les investissements pour 33,4 millions d'euros au cours du 1er semestre 2019 concernent principalement :

- ◆ Les opérations du pipeline de développement pour 16,8 millions d'euros incluant les projets d'établissement de santé situés à Narbonne et Saint-Herblain ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissement pour 10,1 millions d'euros.

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

PRINCIPES COMPTABLES

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

A compter du 1^{er} janvier 2019 :

- ◆ Le poste « Immeubles de placement » de l'état de la situation financière consolidée inclut également les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction ; et
- ◆ 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 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 6 ;
- Des loyers payés d'avance.

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

La valeur des actifs 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 ;
- Des éventuelles pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

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

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci 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.

Tests de dépréciation des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

La recouvrabilité des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction est testée dès lors que des événements ou un changement de l'environnement de marché indiquent un risque de perte de valeur de ces actifs. Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

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 dépréciations constatées sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction au cours de exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

(en millions d'euros)	31/12/2018	Impact de la première application de IFRS 16	Cessions	Dotations aux amortissements / Charge financière de la période	Reprises nettes de pertes de valeur	30/06/2019
Valeur brute	-	2,0	-	-	-	2,0
Amortissements	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Pertes de valeur	-	-	-	-	-	-
Droits d'utilisation des baux à construction - valeur nette	-	2,0	-	(0,0)	-	1,9

4.2 Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

4.2.1 Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC 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 FCC.

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), et les mandats qui leur sont confiés sont d'une durée maximale de trois ans.

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 4 ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Pour tous les mandats étant arrivés à échéance au 31 décembre 2017, le Groupe a lancé une consultation pour sélectionner parmi les principales sociétés d'expertises immobilières, un ou plusieurs experts immobiliers en charge, deux fois par an, de l'évaluation d'une partie de ses actifs. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation, de réactivité et de niveau de prix proposé. À l'issue de ces appels d'offres, les mandats des sociétés Catella Valuation FCC et de Jones Lang LaSalle Expertises ont été renouvelés.

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

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

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

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2019, 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 semestrielle, qui sont valorisés à leur valeur nette comptable.

Le Groupe a également initié en 2015 un processus de valorisations internes par ses équipes d'Assets Managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

4.2.2 Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

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

La valeur marchande d'un établissement hospitalier 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 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, etc.) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par le Groupe.

4.2.3 Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

	Méthodes retenues	généralement	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		5,3 % - 6,5 %	4,9 % - 6,5 %	4,5 % - 6,0 %
Province	Capitalisation et DCF		5,1 % - 8,4 %	4,7 % - 8,5 %	4,4 % - 8,0 %

4.3 Juste valeur du patrimoine immobilier

4.3.1 Plus-value latente du patrimoine

Le total des plus-values latentes sur les immeubles de placement détenus par le Groupe au 30 juin 2019 est présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2019	31/12/2018	Var. Juin 2019 - Dec. 2018
Juste valeur	4 511,9	4 484,4	27,5
Valeur nette comptable	3 111,5	3 155,9	(44,5)
Plus-value latente	1 400,4	1 328,5	71,9

Les plus-values latentes s'établissent à 1 400,4 millions d'euros au 30 juin 2019 soit une hausse de 71,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2018.

4.3.2 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.

Pour la période de 6 mois close au 30 juin 2019, il s'agit d'une perte de valeur de 2,2 millions d'euros.

Pour la période de 6 mois close au 30 juin 2018, les pertes de valeur nettes de 0,2 millions d'euros se décomposent en une perte de valeur de 0,9 millions d'euros et une reprise de valeur de 0,7 millions d'euros.

4.3.3 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 :

en millions d'euros	Variation des justes valeurs de immeubles de placement			
	(5,0%)	(2,5%)	2,5%	5,0%
Total 31/12/2018	(14,6)	(8,5)	0,4	0,7
Total 30/06/2019	(11,1)	(4,9)	-	0,1

4.4 Revenus locatifs bruts

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

(en millions d'euros)	30/06/2019		30/06/2018	
ELSAN	73,3	56,7%	69,1	60,0%
RAMSAY GENERALE DE SANTE	23,6	18,3%	22,9	19,9%
AUTRES EXPLOITANTS	32,3	25,0%	23,1	20,1%
Total	129,2	100,0%	115,1	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 129,2 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2019 (115,1 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2018), soit une croissance de 12,3% par rapport à la période précédente.

Pour le 1^{er} semestre 2019, 75,0% des revenus locatifs bruts du Groupe proviennent des 2 principaux exploitants des immeubles de placement détenus par le Groupe. Ce pourcentage s'élève à 79,9% pour le 1^{er} semestre 2018.

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

Se référer à la note 5.2.5 pour plus d'information sur le risque de crédit.

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1 Structure financière et contribution au résultat

5.1.1 Evolution de la dette financière nette

5.1.1.1 Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 30 juin 2019 et 31 décembre 2018 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)		30/06/2019	31/12/2018
Dettes financières à moyen et long termes (a)		1 702,6	1 427,4
Dettes financières à court terme (a)		53,0	52,2
DETTES FINANCIERES BRUTES	5.1.2	1 755,7	1 479,6
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	5.1.3	32,9	15,7
DETTES FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES		1 788,5	1 495,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.2	(0,0)	(0,0)
Trésorerie	5.1.6	(400,1)	(75,9)
DETTES FINANCIERES NETTES		1 388,3	1 419,3

(a) dont 571,1 millions d'euros envers Icade SA au 30 juin 2019 (13,7 millions d'euros à court terme et 557,4 millions d'euros à moyen et long terme) et 571,1 millions d'euros envers Icade SA au 31 décembre 2018 (13,7 millions d'euros à court terme et 557,4 millions d'euros à moyen et long terme)

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport au 31 décembre 2018 concerne essentiellement :

- La souscription de trois nouveaux emprunts Corporate pour 300,0 millions d'euros et la mise en place d'un crédit-bail pour 1,5 million d'euros ;
- L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 8,9 millions d'euros et des contrats de location-financement pour 9,9 millions d'euros ;
- Le remboursement par anticipation de contrats de location-financement pour 5,6 millions d'euros.

5.1.1.2 Tableau de mouvement de la dette financière nette

Pour la période de 6 mois close au 30 juin 2019, les mouvements sur la dette financière nette se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2018	Flux de trésorerie	Variation sans effet sur la trésorerie				30/06/2019
			Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements	
Dettes financières	1 479,6	277,4	-	-	-	(1,2)	1 755,7
Dérivés passifs	15,7	-	-	0,2	17,1	(0,1)	33,0
Autres passifs financiers et dettes de location (a)	6,3	-	-	-	-	2,8	9,1
TOTAL PASSIF	1 501,6	277,4	-	0,2	17,1	1,6	1 797,8
Dérivés actifs	(0,0)	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)
Autres actifs financiers	(1,3)	-	-	-	-	(7,7)	(9,1)
TOTAL ACTIF	(1,3)	-	-	(0,1)	-	(7,7)	(9,2)
TOTAL DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1 500,3	277,4	-	0,1	17,1	(6,2)	1 788,6
Exclusion des dépôts et cautionnements :							
- Dépôts et cautionnements reçus	(6,3)	-	-	-	-	(0,9)	(7,2)
- Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	-	-	7,7	9,1
TOTAL DETTES LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 495,3	277,4	-	0,1	17,1	0,7	1 790,5
Autres passifs financiers et dettes de location (a)	-	-	-	-	-	-	(1,9)
Actifs financiers en juste valeur par résultat (b)	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Trésorerie	(75,9)	-	-	-	-	-	(400,1)
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	1 419,3	-	-	-	-	-	1 388,4

(a) Les dettes de location reconnues au 1er janvier 2019 en application de la norme IFRS 16 pour 2,0 millions d'euros s'élèvent au 30 juin 2019 à 1,9 millions d'euros.

(b) Ce poste est constitué des titres non consolidés.

5.1.2 Composantes de la dette financière

La dette financière brute au coût amorti, incluant les frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 1 755,7 millions d'euros au 30 juin 2019.

Elle se décompose de la manière suivante :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2019	Courant		Non Courant				Juste valeur au 30/06/2019
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	645,6	24,9	23,0	61,6	211,7	9,3	315,1	687,9
Emprunts auprès des établissements de crédit	12,9	2,9	2,9	3,1	3,2	0,8	0,0	13,9
Locations-financement	99,2	8,4	10,2	8,6	8,5	8,5	55,1	103,9
Dettes envers Icade SA	533,5	13,7	9,9	50,0	200,0	-	260,0	570,1
Dettes à taux variable	1 110,1	28,1	212,8	30,2	26,4	59,2	753,3	1 096,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	922,7	15,5	163,4	13,8	14,1	37,4	678,6	907,9
Locations-financement	94,6	9,5	9,3	13,8	9,7	19,2	33,1	93,0
Autres emprunts et dettes assimilées	54,6	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	41,6	56,9
Dettes envers Icade SA	37,6	0,0	37,5	-	-	-	-	38,0
Découverts bancaires	0,5	0,5	-	-	-	-	-	0,5
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 30/06/2019	1 755,7	53,0	235,8	91,8	238,1	68,5	1 068,4	1 784,4

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 5,1 ans au 30 juin 2019 et à 5,1 ans au 31 décembre 2018.

Au 30 juin 2019, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,5 ans et celle des couvertures associées est de 4,7 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Au 31 décembre 2018, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,3 ans et celle des couvertures associées est de 5,3 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

5.1.3 Instruments dérivés

5.1.3.1 Présentation des instruments dérivés au bilan

La juste valeur des instruments dérivés passifs, principalement constitués d'instruments dérivés de taux CHF, représente un montant négatif de 33,0 millions d'euros au 30 juin 2019 (15,7 millions d'euros au 31 décembre 2018).

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés par rapport au 31 décembre 2018 est le suivant :

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2018	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 30/06/2019
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = de (1) à (6) inclus
Présentation des instruments dérivés au bilan :							
Actifs non courants	0,0	-	-	-	0,1	-	0,1
Instruments dérivés Actif	0,0	-	-	-	0,1	-	0,1
Passifs non courants	(15,0)	-	-	-	(0,1)	(17,2)	(32,3)
Passifs courants	(0,8)	-	-	-	(0,1)	0,2	(0,7)
Instruments dérivés Passif	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(33,0)
TOTAL	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(32,9)
Décomposition des natures d'instruments dérivés :							
Swaps de taux - payeur fixe	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(32,9)
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(32,9)
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(32,9)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(15,7)	-	-	-	(0,1)	(17,1)	(32,9)

5.1.3.2 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) pour un montant de 29,7 millions d'euros au 30 juin 2019, contre 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Les réserves de couverture au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Réserves de réévaluation
31/12/2018	(12,2)
Recyclage par résultat (a)	(0,4)
Autres éléments du résultat global (b)	(17,1)
30/06/2019	(29,7)

(a) Recyclage par résultat sur la période des réserves de couverture de flux de trésorerie

(b) Variation de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie

5.1.3.3 Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Taux moyen	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans	
			Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	576,6	0,71%	22,2	1,29%	302,0	0,44%	252,3	0,99%
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	318,6	0,03%	4,0	0,37%	30,3	0,54%	284,4	(0,03%)
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2019	895,2		26,2		332,3		536,7	

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.3).

5.1.4 Résultat financier

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 15,8 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2019 contre 24,8 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2018. Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

Au 30 juin 2018, le Groupe a reconnu 9,4 millions d'euros de coûts de restructuration de passifs financiers correspondant à des pénalités de remboursement anticipé des dettes financières vis-à-vis d'Icade SA.

(en millions d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Charges d'intérêts sur dettes financières	(5,5)	(4,6)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,0)	(2,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,4	0,5
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(6,8)	(8,1)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(15,0)	(14,3)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,1)	(0,4)
Commissions de non utilisation	(0,3)	(0,2)
Coût de restructuration de passifs financiers	-	(9,4)
Résultat financier des passifs locatifs (a)	(0,1)	-
Autres produits et charges financiers	(0,3)	(0,4)
Total des autres produits et charges financiers	(0,8)	(10,5)
RESULTAT FINANCIER	(15,8)	(24,8)

(a) Ce poste concerne la charge financière de la période reconnue en application de la norme IFRS 16.

5.1.5 Autres actifs et passifs financiers

5.1.5.1 Créances clients

Les créances clients, intégralement constituées de créances sur les revenus locatifs bruts, ont varié de la manière suivante entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 :

(en millions d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
31/12/2018	6,8	(0,0)	6,8
Variation de l'exercice	12,4	-	12,4
Pertes de valeur	-	(3,4)	(3,4)
30/06/2019	19,2	(3,5)	15,7

5.1.5.2 Autres actifs et passifs financiers

Les autres passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus pour 7,2 millions d'euros au 30 juin 2019 (6,3 millions d'euros au 31 décembre 2018). Les dépôts et cautionnements versés au cours de l'année 2018 de 7,7 millions d'euros correspondent au dépôt versé pour l'acquisition d'Epion (événement post clôture).

Les mouvements sur les autres actifs et passifs financiers se décomposent comme suit entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2018	Acquisitions nettes des cessions et remboursements	30/06/2019
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	0,0	-	0,0
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	0,0	-	0,0
Dépôts et cautionnements versés	1,3	7,7	9,1
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	7,7	9,1
Dépôts et cautionnements reçus	6,3	0,9	7,2
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	6,3	0,9	7,2

(a) Les actifs financiers en juste valeur par résultat sont composés des titres de participation non consolidés

La ventilation des autres actifs et passifs financiers par échéance au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018 est présentée dans les tableaux ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2019	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Dépôts et cautionnements versés	9,1	7,7	-	1,3	
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	9,1	7,7	-	1,3	
Dépôts et cautionnements reçus	7,2	-	-	7,2	
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	7,2	-	-	7,2	

5.1.6 Trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2019	31/12/2018
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	400,1	75,9
TRESORERIE	400,1	75,9

Au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018, la trésorerie est exclusivement constituée de liquidités.

5.2 Gestion des risques financiers

5.2.1 Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de 200,0 millions d'euros totalement libres d'utilisation.

Le Groupe a continué d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers s'analysent comme suit au 30 juin 2019 :

(en millions d'euros)	30/06/2019									Total
	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			
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts		
Emprunts auprès des établissements de crédit	19,0	6,8	184,8	10,6	56,9	13,4	680,1	17,5	989,0	
Locations-financement	17,1	4,0	40,7	6,6	45,2	5,3	88,0	5,5	212,3	
Autres emprunts et dettes assimilées	2,4	1,1	4,9	2,1	5,1	1,9	41,0	6,5	65,0	
Dettes envers Icade SA	10,0	14,5	97,4	27,0	200,0	17,3	260,0	11,0	637,2	
Découverts bancaires	0,5	-	-	-	-	-	-	-	0,5	
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	16,3	-	10,1	-	-	-	-	-	26,4	
Instruments financiers dérivés	-	7,7	-	13,9	-	8,0	-	2,7	32,3	
TOTAL	65,3	34,1	337,9	60,2	307,2	45,9	1 069,1	49,4	1 962,8	

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

5.2.2 Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

5.2.2.1 Covenants financiers

Le Groupe est engagé à respecter les covenants financiers suivants :

Nature de la limite	Sens	Seuil	30/06/2019	31/12/2018
LTV bancaire	<	0,5	30,77%	31,65%
ICR	>	2,0	8,2x	7,5x
Valeur du patrimoine foncier	>	2 Md€	4 511,9	4 484,4
Sûretés sur actifs	<	30% de la valeur du patrimoine	8,42%	8,95%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *loan to value* et de couverture de charges d'intérêts). Au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018, les ratios sont respectés.

5.2.2.2 Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan to value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 30,77% au 30 juin 2019 contre 31,65% au 31 décembre 2018.

5.2.2.3 Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel ressort à 8,2x sur la période de 6 mois close au 30 juin 2019. Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la société au regard de ses covenants bancaires.

5.2.3 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.

Pour financer ses investissements, le Groupe a recours à de la dette à taux variable, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité.

(en millions d'euros)	Exposition nette avant couverture (A)		Instruments de couverture de taux (B)		Exposition nette après couverture (C) = (B) - (A)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable (a)	Taux fixe	Taux variable
30/06/2019	645,7	1 110,0	-	576,6	(645,7)	(533,4)

(a) Les instruments de couverture de taux incluent uniquement les instruments dérivés en vigueur au 30/06/2019 et 30/06/2018

Au 30 juin 2019, la dette totale du Groupe, composée à 37,0% par de la dette à taux fixe et à 63,0% par de la dette à taux variable, est couverte à 69,0 % contre le risque de taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2018, la dette totale du Groupe, composée à 44,0% par de la dette à taux fixe et à 56,0% par de la dette à taux variable, est couverte à 84,0% contre le risque de taux d'intérêt.

Le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace) et non en résultat.

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 de 17,1 millions d'euros sur le 1^{er} semestre 2019.

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

	30 juin 2019	
	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	46,3	0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	-50,2	-0,2

5.2.4 Risque de change

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

5.2.5 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 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 ; 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.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative par son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs reçus. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux. Enfin, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de ses locataires. L'exposition du Groupe au 30 juin 2019 est de 7,7 millions et est nulle au 31 décembre 2018.

5.3 Juste valeur des actifs et passifs financiers

5.3.1 Rapprochement des valeurs comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018 sont présentés ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 30/06/2019	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 30/06/2019
ACTIFS					
Actifs financiers en juste valeur par résultat	0,0	-	-	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	9,1	9,1	-	-	9,1
Dérivés	0,1	-	0,1	-	0,1
Actifs financiers et dérivés courants et non courants	9,2	9,1	0,1	0,0	9,2
Créances clients	15,7	15,7	-	-	15,7
Autres créances d'exploitation ^(a)	3,2	3,2	-	-	3,2
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	28,1	27,9	0,1	0,0	28,1
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	1 755,7	1 755,7	-	-	1 784,4
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers courants et non courants	7,2	7,2	-	-	7,2
Dérivés	33,0	-	33,0	-	33,0
Dettes fournisseurs	5,4	5,4	-	-	5,4
Autres dettes d'exploitation ^(a)	26,7	26,7	-	-	26,7
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	1 829,8	1 796,9	33,0	-	1 858,5

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

5.3.2 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Aux 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018, 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 consolidés au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018.

Au 30 juin 2019 et au 31 décembre 2018, 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 6. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

A compter du 1^{er} janvier 2019 :

- 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 raison 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 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.

Note 7. Autres postes du compte de résultat consolidé et de l'état de la situation financière consolidée

7.1 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt comptabilisée au compte de résultat consolidé est essentiellement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La charge d'impôt pour les périodes closes les 30 juin 2019 et 2018 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2019	30/06/2018
Charge d'impôt au taux de droit commun	-	(0,8)
« Exit tax » (régime SIIC)	-	0,3
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,4)	(1,1)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(1,4)	(0,4)

Le résultat dégagé au 30 juin 2019 concerne le secteur non taxable du Groupe (Régime SIIC). En conséquence aucune charge d'impôt sur les sociétés n'a été reconnue. La charge d'impôt enregistrée au cours du premier semestre 2019 pour 1,4 millions d'euros concerne la CVAE.

7.2 Provisions et passifs éventuels

Au 30 juin 2019, le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe est non significatif. Le Groupe n'a par ailleurs 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 8. Capitaux propres et résultat par action

8.1 Capital social et actionnariat

8.1.1 Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 :

	Nombre	Capital en m€
Capital social au 01/01/2018	33 998 310	518,5
Augmentation du capital	2 199 914	33,5
Capital social au 31/12/2018	36 198 224	552,0
Augmentation du capital	1 542 612	23,5
Capital social au 30/06/2019	37 740 836	575,5

Au 30 juin 2019, le capital social est composé de 37 740 836 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

8.1.2 Actionnariat

L'évolution de l'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la société se présente comme suit entre le 31 décembre 2018 et le 30 juin 2019 :

(en millions d'euros)	30/06/2019		31/12/2018	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Icade SA	21 450 167	56,84%	20 550 856	56,77%
Messidor	6 230 545	16,51%	5 969 326	16,49%
C Santé	3 364 305	8,91%	3 223 255	8,90%
Holdipierre	1 953 401	5,18%	1 871 504	5,17%
MF Santé	946 744	2,51%	946 744	2,62%
Sogecapimmo	3 795 674	10,06%	3 636 539	10,05%
Total	37 740 836	100,00%	36 198 224	100,00%

8.2 Dividendes

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires au cours du premier semestre 2019 au titre des résultats de l'exercice 2018 est de 153,1 millions d'euros, soit 4,34 euros par action. En 2018 et au titre des résultats de l'exercice 2017, il s'est élevé à 132,0 millions d'euros, soit 3,88 euros par action.

8.3 Résultat par action

Le résultat de base par action est présenté dans le tableau ci-dessous pour les périodes de 6 mois closes aux 30 juin 2019 et 2018. Le Groupe n'ayant émis aucun instrument de capitaux propres avec effet dilutif sur les deux périodes présentées, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action. Celui-ci s'établit à 1,24 € par action pour le premier semestre 2019, contre 0,85 € au premier semestre 2018.

(en millions d'euros)		30/06/2019	30/06/2018
Résultat net, Part du Groupe	(A)	45,0	28,8
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		36 198 224	33 998 310
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital		25 568	97 233,8
Nombre moyen d'actions	(B)	36 223 792	34 095 544
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	1,24€	0,85€

Note 9. Autres informations

9.1 Engagements hors bilan

Les engagements donnés par le Groupe se composent essentiellement d'engagement liés aux activités de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) ; les engagements reçus se composent essentiellement d'engagement liés aux activités d'exploitation et en particulier de cautions reçues en garantie de loyer.

L'entrée en application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 a conduit le Groupe à enregistrer dans son état de la situation financière des droits d'utilisation d'actifs en contrepartie d'engagements locatifs pour les contrats de location précédemment analysés comme étant des contrats de location simple pour lesquels le Groupe agissait en tant que preneur sous IAS 17, à l'exception des contrats éligibles aux exemptions prévues par IFRS 16 (cf. note 1.2.1.1).

En conséquence, les engagements hors bilan du Groupe relatifs à des contrats de location au 30 juin 2019 ne comprennent que les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur.

Aucun autre événement nouveau survenu au cours du 1^{er} semestre 2019 n'a eu d'impact significatif sur les montants des engagements hors bilan.

9.2 Evénements postérieurs à la clôture

Le principal événement survenu postérieurement à la clôture est l'acquisition, finalisée le 31 juillet 2019, de 7 EHPAD et de 5 cliniques pour une valeur de 191 M€, auprès d'un OPPCI géré par Swiss Life Asset Managers France.