

ICADE SANTE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE SANTE (« la Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

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

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Note « Règles et méthodes comptables – 5. » de l’annexe aux comptes annuels)
--

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 3 084 millions d’euros au 31 décembre 2021, soit 86% de l’actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l’actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d’évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d’évaluations internes.

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

Nous avons considéré l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l’audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d’estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs biens immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la Société ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels ;
- Revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la quinzième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la troisième année, dont trois années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 18 février 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Lionel LEPETIT

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Gilles MAGNAN

Johanna DARMON

SA ICADE SANTE

**27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**

Etats Financiers au 31/12/2021



- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Faits marquants

Faits marquants	8
-----------------	---

Règles et Méthodes Comptables

Règles et Méthodes Comptables	13
-------------------------------	----

Annexes

Immobilisations incorporelles et corporelles	22
Amortissements-Dépréciations des immobilisations	23
Immobilisations financières	24
Provisions et dépréciations	25
Variation des capitaux propres	26
Créances et dettes	27
Produits à recevoir	28
Charges à payer	29
Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	30

Engagements financiers et autres informations

Engagements financiers	33
Notionnels des contrats de couverture	34
Filiales et participations	35
Informations sur le capital	36
Autres informations	37

Comptes annuels

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	41 530 993		41 530 993	50 981 038
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	41 033 307		41 033 307	63 652 993
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	554 348 110	2 882 873	551 465 237	512 740 834
Constructions	3 022 947 821	836 429 022	2 186 518 799	2 068 696 815
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	222 298 139	22 400 497	199 897 641	168 907 646
Immobilisations en cours	144 385 659		144 385 659	77 405 331
Avances et acomptes	1 589 304		1 589 304	22 163 533
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	106 275 280	50 278	106 225 002	17 623 760
Créances rattachées à des participations	327		327	327
Autres titres immobilisés	78 778		78 778	28 022
Prêts				
Autres immobilisations financières	123 108 677	1 323 924	121 784 754	122 232 138
ACTIF IMMOBILISE	4 257 596 395	863 086 594	3 394 509 801	3 104 432 437
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	11 599		11 599	473 792
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	11 561 816	3 068 982	8 492 834	9 756 415
Autres créances	149 085 401		149 085 401	491 041 473
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	11 296 651		11 296 651	10 515 503
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 187 218		1 187 218	1 368 998
ACTIF CIRCULANT	173 142 684	3 068 982	170 073 702	513 156 181
Frais d'émission d'emprunts à étaler	7 539 923		7 539 923	8 684 298
Primes de remboursement des obligations	2 797 279		2 797 279	3 133 356
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	4 441 076 281	866 155 576	3 574 920 705	3 629 406 272

Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel	(dont versé : 601 092 917)	601 092 917	577 412 290
Primes d'émission, de fusion, d'apport		865 054 806	898 668 539
Ecarts de réévaluation	(dont écart d'équivalence :)	196 252	196 252
Réserve légale		30 692 458	28 255 017
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau			
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		92 750 523	47 338 658
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES		1 589 786 957	1 551 870 756
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		801 581	
PROVISIONS		801 581	
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		1 103 091 096	1 103 124 372
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		713 350 411	764 135 409
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	109 095 768	159 400 553
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		1 010 940	2 788 873
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		11 432 327	1 920 419
Dettes fiscales et sociales		23 398 047	23 143 257
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		18 355 842	17 805 588
Autres dettes		3 220 275	2 707 628
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance		1 377 461	2 509 417
DETTES		1 984 332 167	2 077 535 516
Ecarts de conversion passif			
TOTAL GENERAL		3 574 920 705	3 629 406 272

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	288 747 755		288 747 755	275 122 724
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	288 747 755		288 747 755	275 122 724
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			110 107	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			4 421 929	3 778 067
Autres produits			28 180 918	24 411 249
PRODUITS D'EXPLOITATION			321 460 709	303 312 040
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			50 801 500	46 465 551
Impôts, taxes et versements assimilés			30 520 821	28 440 684
Salaires et traitements			212 574	
Charges sociales			428 612	
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			106 909 628	102 969 341
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			1 780 692	4 925 712
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			407 949	611 792
Dotations aux provisions			801 581	
Autres charges			388 665	37 965
CHARGES D'EXPLOITATION			192 252 023	183 451 045
RESULTAT D'EXPLOITATION			129 208 686	119 860 995
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			3 018 192	3 096 176
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			10 890	19 851
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			609 584	637 215
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			3 638 666	3 753 241
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			392 907	1 621 766
Intérêts et charges assimilées			29 352 633	54 551 634
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			22 765	
CHARGES FINANCIERES			29 768 304	56 173 400
RESULTAT FINANCIER			-26 129 637	-52 420 159
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			103 079 049	67 440 836

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 977	28 603
Produits exceptionnels sur opérations en capital	20 571 861	39 724 811
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	20 582 837	39 753 414
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 385 892	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	22 546 946	39 686 226
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	26 932 838	39 686 226
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-6 350 000	67 188
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	3 978 525	20 169 366
TOTAL DES PRODUITS	345 682 213	346 818 696
TOTAL DES CHARGES	252 931 690	299 480 037
BENEFICE OU PERTE	92 750 523	47 338 658

Faits marquants

Faits marquants

1. Pandémie de la COVID-19

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

2. Acquisitions et cessions d'actifs et titres

a. Acquisitions

Au cours de l'exercice 2021, la Société a poursuivi ses investissements immobiliers en France dans le secteur des établissements de santé, avec l'acquisition directe ou indirecte des murs de 12 actifs, comme détaillé ci-dessous :

- Acquisition en mars 2021 de l'intégralité des parts sociales de la SCI 2-4 RUE DES VIVIERS, pour un montant total (hors droits et frais) de 13.076 milliers d'euros, cette société détenant par le biais d'une autre SCI les murs de la Clinique des Dentellières à Valenciennes (59) ;
- Acquisition en juin 2021 de 2 EHPAD et 1 SSR exploités par le groupe Korian (dont 2 par le biais de rachats de contrats de CBI), pour un montant total (droits et frais inclus) de 34.325 milliers d'euros ;
- Acquisition en juin 2021 de l'intégralité des actions de la SAS ROLLIN LECLERC, pour un montant total (hors droits et frais) de 10.500 milliers d'euros, cette société détenant les murs d'un SSR à Choisy-le-Roi (94) ;
- Acquisition en septembre 2021 des murs d'un SSR exploité par le groupe Orpea à Olivet (45), pour un montant total (droits et frais inclus) de 27.908 milliers d'euros ;
- Acquisition en octobre 2021 des murs de la clinique mutualiste de Grenoble exploitée par le groupe Avec, pour un montant total (droits et frais inclus) de 50.918 milliers d'euros ;
- Acquisition en décembre 2021 de 4 EHPAD et 1 établissement psychiatrique exploités par le groupe Korian, pour un montant total (droits et frais inclus) de 64.100 milliers d'euros.

Par ailleurs, la Société est devenue pleinement propriétaire des murs de 6 établissements de santé, suite à des levées d'options d'achat de contrats de crédit-bail, ce qui s'est traduit par des compléments d'investissements à hauteur de 15.419 milliers d'euros.

L'année 2021 a également été marquée par un premier investissement en Europe, la Société ayant acquis fin décembre 51% des titres du fonds « Fundo de Investimento Imobiliario Fechado SaudelInveste » détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal, pour un montant (hors frais) de 104.217 milliers d'euros.

b. Cessions

Les principales cessions opérées au cours de l'exercice concernent :

- L'Elorn (clinique SSR) en mars 2021 pour un prix de 1.800 milliers d'euros ;
- Le contrat de CBI sur le site du Perreux (clinique SSR) en décembre 2021, le groupe Korian ayant choisi de lever son option d'achat.



Faits marquants

Au 31 décembre 2021, la Société détient, directement et indirectement via ses filiales, un portefeuille de 155 établissements de santé, dont 83 établissements de court séjour en France et 4 établissements de court séjour au Portugal (à hauteur de 51%), 32 établissements de moyen séjour et 36 établissements de long séjour, pour un total de 25.766 lits et places.

3. Restructurations juridiques

La Société a procédé aux restructurations suivantes :

- La fusion simplifiée de la SCI HAUTERIVE (acquise en 2020) en date du 17 février 2021 ;
- Les transmissions universelles de patrimoine des SCI DENTELLIERES et SCI DU 2-4 DE LA RUE DES VIVIERS en juin 2021 (détenant l'actif « Clinique des Dentellières » et acquises en mars 2021) ;
- La fusion simplifiée de la SAS ROLLIN LECLERC en septembre 2021 (détenant un actif à Choisy le Roi et acquise en juin 2021).

Ces opérations ont été réalisées à la valeur comptable et sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Société absorbée	Société absorbante	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Régime fiscal de l'opération	Incidence comptable
SCI HAUTERIVE	SA ICADE SANTE	Fusion simplifiée	17/02/2021	01/01/2021	210 A	Mali 9 627 K€
SCI DENTELLIERES	SA ICADE SANTE	TUP	28/06/2021	28/06/2021	Droit commun	Boni 336 K€
SCI 2-4 RUE DES VIVIERS	SA ICADE SANTE	TUP	24/06/2021	24/06/2021	Droit commun	Mali 1 K€
SAS ROLLIN LECLERC	SA ICADE SANTE	Fusion simplifiée	07/09/2021	01/01/2021	210 A	Mali 10 604 K€

Les incidences sur le bilan d'ICADE SANTE sont les suivantes :

Faits marquants

En milliers d'euros	Impacts totaux des fusions 2021
Immobilisations incorporelles	
Autres immobilisations incorporelles - Malis techniques	
Immeubles de placement	34 805
Autres immobilisations corporelles	
Autres immobilisations corporelles - Malis techniques	20 233
Titres de participation	-39 150
Titres de participation - Malis techniques	
Autres immobilisations financières	51
Créances	846
Disponibilités	2 556
Comptes de régularisation	122
Frais d'émission d'emprunts à étaler	
IMPACTS SUR POSTES DE L'ACTIF	19 463
Capitaux propres (bonis de fusions)	241
Résultat (bonis de fusions)	95
Dettes financières	18 184
Dettes d'exploitation	569
Dettes diverses	375
Produits constatés d'avance	
IMPACTS SUR POSTES DU PASSIF	19 462

4. Investissements travaux

ICADE SANTE a poursuivi en 2021 ses investissements de travaux, en particulier sur des opérations de développement, extensions et restructurations d'établissements, pour un montant d'environ 63,1 millions d'euros (frais et honoraires inclus). Par ailleurs les autres investissements (CAPEX) s'élèvent à 17,0 millions d'euros.

3 nouveaux établissements ont été livrés au cours de l'exercice à des opérateurs de santé et de soins aux seniors (Narbonne, Lunel, Saintes).

5. Gestion locative

Sur le plan de la gestion locative, la Société a enregistré une hausse significative de ses revenus du fait de la perception sur une année complète des revenus tirés de la location des immeubles acquis et des cliniques livrées en 2020, des indexations de loyers intervenues en cours d'année, des mises en loyers des travaux achevés en 2021 ainsi que des acquisitions réalisées en 2021.

6. Financements

En 2021, la Société a procédé :

- A la mise en place de deux contrats de crédit-bail portant sur la construction d'un SSR au Perreux d'une durée de 12 ans à compter de sa date de prise d'effet (contrat cédé en décembre 2021) et sur la construction d'un SSR à Blagnac d'une durée de 12 ans à compter de sa date de prise d'effet ;

Faits marquants

- A des remboursements anticipés pour un montant en capital de 35,6 millions d'euros pour diverses lignes d'emprunts bancaires.

7. Transformation et organisation de la Société

- L'assemblée générale du 21 septembre 2021 a décidé de la transformation de la Société en société anonyme à Conseil d'administration, entraînant la fin des mandats des dirigeants et des membres du Comité de Supervision, l'adoption de nouveaux statuts et la nomination des administrateurs composant le Conseil d'administration.
- Le Conseil d'administration du 21 septembre 2021 a notamment adopté le mode de direction de la Société et nommé Monsieur Olivier WIGNIOLLE aux fonctions de Président du Conseil d'administration et de Monsieur Xavier CHEVAL aux fonctions de Directeur Général.
- Depuis le 1er octobre 2021, la Société s'est dotée de salariés et les conventions avec la Société ICADE SA ont été revues.

8. Opérations sur le capital

En décembre 2021, la Société a procédé à une augmentation de capital par création de 1 552 828 actions nouvelles représentant 138,0 millions d'euros dont 23,7 millions d'euros de capital social et 114,3 millions d'euros de primes liées au capital.

9. Résultat exceptionnel

Il comprend notamment les coûts liés à la préparation de l'introduction en bourse de la Société à hauteur de 4.386 milliers d'euros.

Règles et Méthodes Comptables

Règles et Méthodes Comptables

1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'ICADE SANTE ('la Société') sont établis au 31 décembre 2021 conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 15 février 2022. Les derniers comptes annuels publiés par la Société au 31 décembre 2020 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au § 5, des immobilisations financières comme indiqué au § 8 et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué aux § 11 et 12.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Au 31 décembre 2021 elles ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit au § 1 des faits marquants, générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières, et en tenant compte des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation

➤ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société comprend deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus des contrats de location ;
- les prestations d'asset management pour le compte de l'activité Santé portée par ses filiales.

➤ Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des refacturations de charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux.

4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles de la Société correspondent principalement d'une part aux droits incorporels relatifs aux contrats de crédit-bail immobiliers acquis, et d'autre part à des malis techniques immobiliers affectés à des contrats de crédit-bail immobiliers.

Règles et Méthodes Comptables

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :

- Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées des malis techniques affectés aux actifs immobiliers.

Les immobilisations en cours correspondent à des immeubles en cours de construction.

Conformément au Règlement ANC N° 2016-07, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

➤ Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte 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 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, 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'emprunt capitalisés (cf. § 7).

➤ Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC N° 2016-07, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles 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 sont les suivantes (en années) :

Règles et Méthodes Comptables

COMPOSANTS	Durées
Voirie, réseaux, distribution	80
Gros œuvre, structure	80
Structures extérieures	20-40
Installations générales et techniques	20-35
Agencements intérieurs	10-40
Équipements spécifiques	20-35

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

Les plans d'amortissements des malis techniques ont une durée résiduelle identique aux composants auxquels ils ont été affectés.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

➤ **Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels**

Le Règlement ANC n°2016-07 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

➤ **Modalités de dépréciation des immeubles**

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'une année 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.

Règles et Méthodes Comptables

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 du prochain arrêté, la Société ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total 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'actif 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 constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société met des actifs à disposition en vertu de contrats de location et peut utiliser des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail.

➤ Côté bailleur

Dans les contrats de location côté bailleur, 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, droits d'entrée) 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 « Immobilisations corporelles », et amortis sur la durée ferme du bail.

➤ Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

7. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt 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'emprunt 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

Règles et Méthodes Comptables

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.

8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charge au moment de l'acquisition.

➤ Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Concernant les titres des sociétés foncières, ils sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants, et le cas échéant la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

➤ Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

➤ Autres immobilisations financières

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). A titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

Règles et Méthodes Comptables

9. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

10. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

11. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

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.

12. Avantages au personnel

➤ Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Règles et Méthodes Comptables

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

➤ Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités des accords en vigueur au sein du Groupe Icade.

13. Dettes financières et couverture de taux

➤ Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

➤ Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux et swaptions) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

14. Impôt

La société ICADE SANTE est éligible au régime de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC, prévu par l'article 208 C du Code général des impôts) depuis le 1er janvier 2008. Ce régime prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;

Règles et Méthodes Comptables

- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Annexes

Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES (en euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2021
Droits immobiliers - CBI	50 981 038	-	14 097 528	-	(23 547 573)	41 530 993
Malis techniques	51 650 749	-	-	-	(17 416 620)	34 234 129
Autres immobilisations incorporelles - CBI	12 566 798	-	452 040	-	(6 219 660)	6 799 178
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	115 198 586	-	14 549 568	-	(47 183 854)	82 564 300
Terrains	516 708 368	1	32 194 065	(3 317 810)	8 763 486	554 348 110
Constructions	1 498 303 977	41 301 560	106 348 590	(2 856 151)	25 444 306	1 668 542 281
Constructions - Installations et agencements	1 296 719 742	6 989 425	34 171 895	(3 623 026)	20 147 504	1 354 405 540
Autres immobilisations corporelles	184 839 730	20 232 737	-	(190 948)	17 416 620	222 298 139
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	64 897 508	4 168 322	-	(20 567)	2 834 320	71 879 582
<i>Dont malis techniques sur constructions</i>	119 174 916	16 064 415	-	(170 381)	14 582 300	149 651 251
Immobilisations en cours	77 405 331	28 116	93 033 487	(15 073 784)	(11 007 491)	144 385 659
Avances et acomptes	22 163 533	-	(6 429 103)	-	(14 145 125)	1 589 304
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 596 140 680	68 551 839	259 318 934	(25 061 719)	46 619 299	3 945 569 033
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	3 711 339 266	68 551 839	273 868 502	(25 061 719)	(564 555)	4 028 133 333

Au titre de l'exercice 2021, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 610 milliers d'euros.

Les effets des fusions et les principaux investissements sont détaillés au chapitre des « faits marquants ».

La diminution des immobilisations corporelles pour 25.062 milliers d'euros s'explique notamment par la mise en place de deux contrats de crédit-bail, telle qu'évoquée au § « financements » du chapitre des « faits marquants », et par la cession d'une clinique à Landerneau.

Amortissements-Dépréciations des immobilisations

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (en euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2021
Droits immobiliers - CBI	-	-	-	-	-	-
Malis techniques	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - CBI	(564 555)	-	-	-	564 555	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(564 555)	-	-	-	564 555	-
Terrains	(3 967 534)	-	-	1 084 661	-	(2 882 873)
Constructions	(259 839 662)	(12 807 499)	(38 335 881)	2 608 844	-	(308 374 198)
Constructions - Installations et agencements	(466 487 242)	(706 749)	(62 701 433)	1 840 599	-	(528 054 824)
Autres immobilisations corporelles	(15 932 084)	-	(6 468 413)	-	-	(22 400 497)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur constructions</i>	(15 166 090)	-	(6 468 413)	-	-	(21 634 503)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(746 226 522)	(13 514 248)	(107 505 727)	5 534 104	-	(861 712 393)
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (1)	(746 791 076)	(13 514 248)	(107 505 727)	5 534 104	564 555	(861 712 393)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	2 964 548 190	55 037 591	166 362 775	(19 527 616)	-	3 166 420 940

(1) Dont dépréciations cumulées au 31 décembre 2021 de 6.707 milliers d'euros contre 7.864 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Immobilisations financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Créations acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions, virements	31/12/2021
Titres de participations	17 955 537	(39 149 813)	127 752 343	(282 787)	106 275 280
Créances rattachées à des participations	327	-	-	-	327
Autres titres immobilisés	28 022	50 756	-	-	78 778
Malis techniques	100 377 681	-	-	-	100 377 681
Dépôts de garantie	1 033 964	-	3 215 513	(3 207 041)	1 042 436
Avances bailleurs - CBI	22 087 587	-	2 250 000	(2 649 027)	21 688 560
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	141 483 119	(39 099 057)	133 217 856	(6 138 855)	229 463 062

DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)	31/12/2020	Fusions & apports	Dotations	Reprises, virements	31/12/2021
Titres de participations	(331 777)	-	-	281 499	(50 278)
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Malis techniques	(1 267 094)	-	(56 829)	-	(1 323 923)
Dépôts de garantie	-	-	-	-	-
Avances bailleurs - CBI	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	(1 598 871)	-	(56 829)	281 499	(1 374 201)

La variation des titres de participations s'explique principalement :

- Par la fusion de la SCI HAUTERIVE avec effet au 1^{er} janvier 2021 (valeur de titres de 15.573 milliers d'euros) ;
- Par l'acquisition (puis TUP) des parts sociales de la SCI 2-4 RUE DES VIVIERS en mars 2021 pour un montant de 13.076 milliers d'euros ;
- Par l'acquisition (puis la fusion) des titres de la SAS ROLLIN LECLERC en juin 2021 pour un montant de 10.500 milliers d'euros ;
- Par l'acquisition de 51% des titres du fonds portugais « Fundo de Investimento Imobiliario Fechado SaudelInveste » pour un montant (hors frais) de 104.217 milliers d'euros ;
- Par la création de la SAS ISIHE 1 (capital de 10.000 €) et par le rachat à ICADE SA des titres des sociétés IHE GESTIONE ITALIANA et IHE SALUD MANAGEMENT.

Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires		801 581		801 581
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES		801 581		801 581
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	7 863 784	1 780 692	2 938 072	6 706 404
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	331 777		281 499	50 278
Dépréciations autres immobilis. financières	1 267 094	56 829		1 323 924
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	3 125 853	932 482	989 353	3 068 982
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	12 588 509	2 770 004	4 208 924	11 149 588
TOTAL GENERAL	12 588 509	3 571 585	4 208 924	11 951 169
Dotations et reprises d'exploitation		2 990 223	3 927 425	
Dotations et reprises financières		56 829		
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES (en euros)	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2021
	31/12/2020	Réserves	Dividendes		
Capital	577 412 290	-	-	23 680 627	601 092 917
Primes d'émission	864 446 216	(138 705 003)	-	114 319 197	840 060 410
Primes de fusion	9 469 012	(9 469 012)	-	241 085	241 085
<i>Dont boni de fusion</i>	9 469 012	(9 469 012)	-	241 085	241 085
Primes d'apport	24 753 311	-	-	-	24 753 311
Écarts de réévaluation	196 252	-	-	-	196 252
Réserve légale	28 255 017	2 437 441	-	-	30 692 458
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	193 075 232	(193 075 232)	-	-
Résultat de l'exercice 2020	47 338 658	(47 338 658)	-	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-	-	92 750 523	92 750 523
CAPITAUX PROPRES	1 551 870 756	-	(193 075 232)	230 991 433	1 589 786 957

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

Par ailleurs, les opérations sur le capital sont explicitées au chapitre des « faits marquants ».

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	327	327	
Prêts			
Autres immobilisations financières	123 108 677	103 063 831	20 044 846
Clients douteux ou litigieux	3 482 253	3 482 253	
Autres créances clients	8 079 563	8 079 563	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	21	21	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	11 178	11 178	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	5 611 384	5 611 384	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 617 123	2 617 123	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	332 601	332 601	
Groupe et associés	137 331 134	137 331 134	
Débiteurs divers	3 181 961	3 181 961	
Charges constatées d'avance	1 187 218	1 187 218	
TOTAL GENERAL	284 943 439	264 898 592	20 044 846
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 103 091 096	3 091 096		1 100 000 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	13 648 481	13 648 481		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	699 701 931		576 329 365	123 372 566
Emprunts et dettes financières divers	106 876 800	50 503 317	50 908 606	5 464 877
Fournisseurs et comptes rattachés	11 432 327	11 432 327		
Personnel et comptes rattachés	944 321	944 321		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 026 894	1 026 894		
Etat : impôt sur les bénéfices	20 060 209	11 553 375	8 506 834	
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	803 040	803 040		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	563 585	563 585		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	18 355 842	18 355 842		
Groupe et associés	2 218 968	2 218 968		
Autres dettes	4 231 214	4 231 214		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 377 461	1 377 461		
TOTAL GENERAL	1 984 332 167	119 749 918	635 744 805	1 228 837 443
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	100 533 674			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS A RECEVOIR			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	3 770 623	6 833 767
41811910	CLIENTS - ECARTS LOYERS LINEARISES	1 379 687	846 936
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		5 150 310	7 680 703
AUTRES CREANCES			
40980010	FOURNISSEURS D'EXPLOITATION - RRR A	261 284	238 892
40980020	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS - RR	832 786	2 995 356
44871000	D - ÉTAT - PRODUITS A RECEVOIR	332 601	
45580000	ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERET	124 813	45 469
46871000	COMMISSIONS BANCAIRES DE NON UTILIS		185
TOTAL AUTRES CREANCES		1 551 483	3 279 902
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS			
45111000	GROUPE - ICNE ZBA A RECEVOIR	3 298	1 754
TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS		3 298	1 754
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		6 705 091	10 962 359

Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2021	31/12/2020
CHARGES A PAYER			
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES			
16883000	INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS OBLIGA	3 091 096	3 124 372
16884000	INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS AUPRES	102 987	198 924
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		3 194 082	3 323 296
DETTE FOURNISSEURS CPTE RATTACH			
40810000	FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	10 225 458	1 392 304
40812000	FOURNISSEURS FNP - PAIEMENTS D'AVAN	-432 866	-1 056
40812100	FOURNISSEURS FNP - PAIEMENTS D'AVAN	-707 401	-1 973 706
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTE RATTACH		9 085 192	-582 458
DETTE SUR IMMOBILISATIONS			
40840000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACT	21 294 789	18 300 975
40842000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FNP	-4 081 418	-3 000 550
40842100	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FNP	-427 389	-498 556
TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS		16 785 982	14 801 869
AUTRES DETTES			
41980000	CLIENTS RABAIS REMISES ET RISTOURNE	440 228	79 272
45580001	ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERET	1	1
46810000	COMMISSIONS BANCAIRES DE NON UTILIS	229 636	221 419
TOTAL AUTRES DETTES		669 865	300 692
DETTE FISCALES ET SOCIALES			
42820000	DETTE PROVISIONNEES POUR CONGES A	355 392	
42830000	DETTE PROVISIONNEES POUR PRIME DE	506 493	
42862000	DETTE PROVISIONNEES POUR INTERESSE	72 936	
43820000	ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR	162 094	
43830000	ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION POUR	229 843	
43861000	ORGANISMES SOCIAUX - PROVISION CHAR	36 965	
43866000	ORGANISMES SOCIAUX - ND - CONTRIBUT	427 448	481 481
44820000	ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR CONGES	16 810	
44830000	ÉTAT - CHARGES FISCALES SUR PRIME D	10 861	
44863000	ÉTAT - FORMATION PROFESSIONNELLE CO	6 874	
44864000	ÉTAT - EFFORT CONSTRUCTION A PAYER	3 093	
44865000	ÉTAT - TAXE D'APPRENTISSAGE A PAYER	7 424	
44867000	ND - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	1 267	
44868000	D - ÉTAT - AUTRES CHARGES A PAYER	336 191	1 312 521
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		2 173 692	1 794 002
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT			
51810000	INTERETS COURUS A PAYER	44	
TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT		44	
TOTAL CHARGES A PAYER		31 908 857	19 637 402

Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES (en euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	5 099	-
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	5 099	-
Salaires et primes	(959 567)	-
Charges sociales	(428 612)	-
Charges fiscales	(21 685)	-
Reconstitution stock PA et IFC	746 993	-
CHARGES DE PERSONNEL	(662 871)	-
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(657 772)	-

2. Effectifs moyens

Depuis le 1er octobre 2021, des collaborateurs d'Icade Management ont été transférés chez ICADE SANTE. La Société n'avait pas d'effectif avant cette date.

EFFECTIFS MOYENS	31/12/2021	31/12/2020
Cadres	8,4	-
Non cadres	0,8	-
EFFECTIFS MOYENS	9,2	-

Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

3. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIERE D'INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE ET PENSIONS VIAGERES (en euros)		31/12/2021	31/12/2020
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	a	-	-
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	-
PASSIF NET A L'OUVERTURE	c	-	-
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	795 413	-
Reprise d'un contrat de couverture	e	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	f	-	-
Coût financier de l'exercice	g	-	-
Coût de la période	h = e + f + g	-	-
Prestations versées sur l'exercice	i	-	-
Étalement du coût des services passés	j	-	-
Gains actuariels de l'exercice	k	(67 803)	-
Charges nettes comptabilisées par résultat	l = h + i + j + k	(67 803)	-
PASSIF NET A LA CLOTURE	m = c + d + l	727 610	-
Actif de couverture			-
Services passés non reconnus à la clôture	n = b + j		-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLOTURE	o = a + d + g + h + j	727 610	-

Les avantages postérieurs à l'emploi sont évalués au 31 décembre 2021 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation de 0,91 % au 31 décembre 2021 ;

Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- Tables de mortalité hommes / femmes : tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 ;
- Age de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

Engagements financiers et autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

(en euros)

	31/12/2021
Engagements liés aux financements	323 494 109
Hypothèques	77 191 455
Lignes de crédit non utilisées	36 890 530
Cessions de créances données en garantie d'emprunts	209 412 124
Engagements liés aux activités opérationnelles	113 147 306
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :	110 368 952
Engagements résiduels sur marchés de travaux - Immeubles en construction et restructuration	105 641 680
Promesses de vente données - Immeubles de placement	-
Promesses d'achat données - Immeubles de placement	-
Autres engagements donnés	4 727 272
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :	2 778 354
Locations simples - Loyers minimaux à payer	2 778 354

Engagements reçus

(en euros)

	31/12/2021
Engagements relatifs aux participations	2 860 240
Garanties de passif reçues	2 860 240
Promesse de ventes de titres	-
Engagements liés au financement	224 959 867
Lignes de crédit non utilisées	206 513 033
Avals et cautions reçus en garantie de financement	18 446 834
Engagements liés aux activités opérationnelles	4 113 433 909
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :	2 068 203 128
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	2 045 230 781
Promesses de vente reçues - Immeubles de placement	-
Promesses d'achat reçues - Immeubles de placement	-
BEFA - engagements reçus	22 190 844
Autres engagements reçus	781 503
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :	2 045 230 781
Cautions reçues en garantie de loyer - Cliniques	2 045 230 781

(en euros)

	31/12/2021	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	2 045 230 781	296 006 795	1 084 975 105	664 248 881

Notionnels des contrats de couverture

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)					Juste valeur au 31/12/2021 (hors ICNE)		Charges et produits d'intérêts de la période
(en euros)	Taux moyen	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	31/12/2021		
Swaps	0,455 %	757 885 041	-	(43 096 104)	714 788 937	(15 713 199)	(7 534 218)
Options de taux	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		757 885 041	-	(43 096 104)	714 788 937	(15 713 199)	(7 534 218)
Échéance inférieure à un an					98 377 219		
Échéance entre un et cinq ans					382 567 365		
Échéance supérieure à cinq ans					233 844 353		

La Société a débouclé au 30 juin 2021 un montant total de 29,2 millions d'euros de swaps, conduisant au paiement d'une soulte de 1,0 million d'euros comptabilisée dans le résultat financier.

Les autres variations s'expliquent par l'amortissement naturel des notionnels.

Filiales et participations

En euros (chiffres au 31/12/2021)

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	VB titres	Prêts, avances (hors ICNE)	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres (hors capital social)	Divid.encaiss.	VNC titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
SCI TONNAY INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 183 795	100 -	8 350 8 350	183 795 0	749 738 183 795
SCI PONT DU CHATEAU INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 161 372	100 -	4 667 4 667	4 151 628 0	475 945 161 372
SNC SEOLANES INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	270 000 770 993	100 -	1 198 124 1 198 124	1 412 504 0	1 097 629 770 993
SCI SAINT AUGUSTINVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 8 046	100 -	6 181 6 181	20 443 0	601 976 8 046
SCI CHAZAL INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 371 856	100 -	305 256 305 256	11 371 856 0	989 166 371 856
SCI DIJON INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 196 707	100 -	136 178 136 178	8 196 707 0	931 057 196 707
SCI COURCHELETTES INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 72 412	100 -	73 242 73 242	5 472 412 0	550 756 72 412
SCI ORLÉANS INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 186 888	100 -	88 551 88 551	6 186 888 0	629 018 186 888
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 182 089	100 -	137 880 137 880	6 155 592 0	668 835 182 089
SCI GRAND BATAILLER INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 86 830	100 -	50 278 0	7 336 548 0	676 609 86 830
SCI SAINT CIERS INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 -37 168	100 -	6 373 6 373	243 986 0	523 241 -37 168
SCI SAINT SAVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 -22 964	100 -	6 716 6 716	0 0	604 736 -22 964
SCI BONNET INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 324 555	100 -	5 173 5 173	2 009 555 0	447 487 324 555
SCI GOULAINÉ INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	1 000 248 756	100 -	7 680 7 680	3 448 159 0	597 012 149 240
SAS ISIHE 1 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	10 000 -	100 -	10 000 10 000	15 000 000 0	0 0
IHE GESTIONE ITALIANA S.r.l. 33 via Tortona - MILAN - Italie	10 000 3 853	100 -	10 000 10 000	56 104 0	83 151 3 853
IHE SALUD MANAGEMENT Sociedad de Responsabilidad Limitada Calle Velázquez número 64, 4ª izquierda - MADRID - ESPAGNE	3 500 1 184	100 -	3 500 3 500	37 082 0	47 021 2 196
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST LISBONNE - Portugal	82 767 000 65 622 420	51 -	104 217 131 104 217 131	0 0	NC NC

Informations sur le capital

1. Evolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en milliers d'euros
Capital social au 01/01/2020	37 740 836	575.548
Capital social au 31/12/2020	37 863 101	577.412
Capital social au 31/12/2021	39 415 929	601.093

2. Détention du capital

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

Les actions émises (de nominal 15,25 €) sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux de Crédit Agricole SA selon la méthode de la mise en équivalence.

Autres informations

1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par ICADE SANTE ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

3. Honoraires des Commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	<i>(en milliers d'euros)</i>		en %		<i>(en milliers d'euros)</i>		en %	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	74,8	55,0	22%	69%	74,8	55,0	21%	71%
Services autres que la certification des comptes	268,1	24,4	78%	31%	278,8	22,1	79%	29%
TOTAL	342,9	79,4	100%	100%	353,6	77,1	100%	100%

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des Commissaires aux comptes à la Société correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations portant sur des données issues de la comptabilité, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO réalisé au cours de l'exercice.