



# ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

## AU 30 juin 2022

# SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2022 .....	3
Compte de résultat consolidé .....	3
État du résultat global consolidé.....	3
État de la situation financière consolidée .....	4
Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	5
Tableau de variation des capitaux propres consolidés .....	6
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS .....	7

## 1. États financiers consolidés résumés au 30 juin 2022

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

### Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2022	30/06/2021 retraité (a)	31/12/2021
<b>Chiffre d'affaires</b>	7.1.	<b>161,8</b>	<b>146,6</b>	<b>297,9</b>
Autres produits liés à l'activité		0,0	0,0	0,1
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>161,8</b>	<b>146,6</b>	<b>298,0</b>
Services extérieurs		(11,1)	(7,8)	(24,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,4)	(0,2)	(0,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,0)	-	(1,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,4)	0,3	0,2
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(15,9)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(26,0)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>145,9</b>	<b>138,9</b>	<b>272,0</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	114,3	163,0	253,9
Résultat sur acquisitions		(0,3)	-	(0,5)
Résultat sur cessions		6,0	1,4	(0,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>266,0</b>	<b>303,4</b>	<b>525,3</b>
Coût de l'endettement brut		(14,2)	(14,8)	(28,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(1,0)	(1,4)	(2,2)
Coût de l'endettement financier net		(15,2)	(16,2)	(30,5)
Autres produits et charges financiers		(2,1)	(1,7)	(2,9)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.1.4.	<b>(17,2)</b>	<b>(18,0)</b>	<b>(33,4)</b>
Charge d'impôt	8.1.	(1,2)	(0,6)	(1,3)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>247,5</b>	<b>284,8</b>	<b>490,6</b>
- Dont résultat net, part du Groupe		<b>243,7</b>	<b>284,8</b>	<b>490,7</b>
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>	6.3.	<b>6,18 €</b>	<b>7,52 €</b>	<b>12,92 €</b>

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 5.

### État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2022	30/06/2021 retraité (a)	31/12/2021
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	<b>247,5</b>	<b>284,8</b>	<b>490,6</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
<b>Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie</b>	<b>44,7</b>	<b>10,7</b>	<b>19,3</b>
- Variations de juste valeur	44,9	10,0	18,7
- Recyclage par résultat	(0,2)	0,8	0,5
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :	0,1	-	0,1
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	0,1	-	0,1
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>	<b>44,8</b>	<b>10,7</b>	<b>19,3</b>
<b>Dont transféré dans le résultat net</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,5</b>
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>	<b>292,3</b>	<b>295,6</b>	<b>510,0</b>
- Dont résultat global, part du Groupe	<b>288,5</b>	<b>295,6</b>	<b>510,1</b>
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	<b>3,8</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 9.

## Etat de la situation financière consolidée

### ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	4.1.	6 098,1	5 968,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	40,3	13,1
Dérivés actifs	5.1.3.	30,4	0,3
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 168,9</b>	<b>5 982,1</b>
Créances clients	7.2.	16,7	7,0
Créances d'impôts	8.	3,1	5,3
Créances diverses		11,8	5,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	130,4	81,2
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>162,0</b>	<b>99,2</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>6 330,9</b>	<b>6 081,4</b>

### PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Capital	6.1.	601,1	601,1
Primes liées au capital		743,3	865,1
Réserves de réévaluation	5.1.3.	29,5	(15,2)
Autres réserves		2 217,0	1 814,1
Résultat net - part du Groupe		243,7	490,7
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>3 834,6</b>	<b>3 755,8</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		102,5	100,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 937,1</b>	<b>3 855,8</b>
Provisions		0,9	0,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 009,3	2 042,2
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts	8.	8,5	8,5
Passifs d'impôts différés		3,1	3,1
Autres passifs financiers	5.1.5.	10,4	8,7
Dérivés passifs	5.1.3.	2,2	15,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 036,2</b>	<b>2 080,4</b>
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	295,7	86,3
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts	8.	6,2	11,6
Dettes fournisseurs		9,0	13,4
Dettes diverses		46,2	32,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,5	1,3
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>357,7</b>	<b>145,2</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>6 330,9</b>	<b>6 081,4</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2021 retraité (a)	31/12/2021
<b>I) OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Résultat net		247,5	284,8	490,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions		0,2	(0,3)	0,3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		(114,3)	(163,0)	(253,9)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,7	0,7	0,3
Autres produits et charges calculés		1,2	0,7	0,6
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(7,0)	(1,5)	(0,0)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>128,2</b>	<b>121,4</b>	<b>237,9</b>
Coût de la dette financière nette		12,1	15,8	30,5
Charge d'impôt		1,2	0,6	1,3
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>141,5</b>	<b>137,8</b>	<b>269,7</b>
Intérêts payés		(8,2)	(10,0)	(31,2)
Impôt payé (b)		(4,5)	(2,3)	(4,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(4,6)	2,0	3,5
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>124,2</b>	<b>127,4</b>	<b>237,6</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(106,0)	(87,2)	(294,6)
- cessions		82,1	3,3	3,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(15,7)	0,4	(11,6)
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>(39,6)</b>	<b>(83,5)</b>	<b>(302,4)</b>
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(0,7)	(14,7)	(129,5)
- incidences des variations de périmètre		1,6	0,2	1,5
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		0,0	(0,0)	(0,0)
<b>Investissements financiers</b>		<b>0,9</b>	<b>(14,6)</b>	<b>(128,0)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(38,8)</b>	<b>(98,1)</b>	<b>(430,4)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		-	-	138,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	6.2.	(209,7)	(193,1)	(193,1)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(209,7)</b>	<b>(193,1)</b>	<b>(55,1)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		202,0	27,4	51,0
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(17,6)	(81,8)	(136,4)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(10,8)	(6,5)	(56,4)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>5.1.1.</b>	<b>173,5</b>	<b>(60,9)</b>	<b>(141,9)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(36,3)</b>	<b>(254,0)</b>	<b>(197,0)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>49,2</b>	<b>(224,7)</b>	<b>(389,7)</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>		<b>81,1</b>	<b>470,8</b>	<b>470,8</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>		<b>130,3</b>	<b>246,1</b>	<b>81,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		130,4	246,2	81,2
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>TRESORERIE NETTE</b>		<b>130,3</b>	<b>246,1</b>	<b>81,1</b>

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 9.

(b) L'impôt payé est constitué de l'Exit Tax.

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	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
<b>CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 01/01/2021</b>	577,4	898,7	(34,5)	1 859,2	3 300,8		3 300,8
<b>Résultat net retraité (a)</b>				284,8			
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			10,0		10,0		10,0
- Recyclage par résultat			0,8		0,8		0,8
<b>Résultat global retraité (a)</b>			10,7	284,8	295,6		295,6
Dividendes versés		(148,2)		(44,9)	(193,1)		(193,1)
Autres				(0,0)	(0,0)		(0,0)
<b>CAPITAUX PROPRES RETRAITES AU 30/06/2021</b>	577,4	750,5	(23,7)	2 099,2	3 403,3		3 403,3
<b>Résultat net</b>				205,9	205,9	(0,1)	205,8
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			8,8		8,8		8,8
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>							
- Ecart actuariels				0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global</b>			8,5	206,0	214,5	(0,1)	214,4
Augmentation de capital	23,7	114,3			138,0		138,0
Autres		0,2	-	(0,3)	(0,0)	100,1	100,1
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021</b>	601,1	865,1	(15,2)	2 304,8	3 755,8	100,0	3 855,8
<b>Résultat net</b>				243,7	243,7	3,8	247,5
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			44,9		44,9		44,9
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>							
- Ecart actuariels				0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global</b>	-	-	44,7	243,8	288,5	3,8	292,3
Dividendes versés		(121,7)		(88,0)	(209,7)	(2,0)	(211,7)
Autres						0,7	0,7
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2022</b>	601,1	743,3	29,5	2 460,7	3 834,6	102,5	3 937,1

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 9.

## 2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

NOTE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX .....	8
1.1. Informations générales .....	8
1.2. Référentiel comptable .....	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés résumés .....	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2022.....	10
2.1. Crise sanitaire et contexte international.....	10
2.2. Investissements et cessions .....	10
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	10
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE .....	11
NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR .....	12
4.1. Patrimoine immobilier .....	12
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses .....	12
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	14
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	15
5.1. Structure financière et contribution au résultat .....	15
5.2. Gestion des risques financiers.....	18
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers .....	20
NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION .....	22
6.1. Capital social et actionariat.....	22
6.2. Dividendes .....	22
6.3. Résultat par action .....	22
NOTE 7. DONNÉES OPERATIONNELLES .....	23
7.1. Revenus locatifs .....	23
7.2. Créances clients .....	23
NOTE 8. AUTRES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ ET DE L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE.....	24
8.1. Impôt sur les résultats.....	24
8.2. Provisions .....	24
8.3. Passifs éventuels .....	24
NOTE 9. COMPTES RETRAITES AU 30 JUIN 2021 .....	25
NOTE 10. AUTRES INFORMATIONS .....	26
10.1. Engagements hors bilan .....	26
10.2. Événements postérieurs à la clôture.....	26
10.3. Périmètre .....	26

## Note 1. Principes généraux

### 1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société anonyme à conseil d'administration domiciliée en France. Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130). Elle est détenue par la société Icade SA à hauteur de 58,30% au 30 juin 2022, sans évolution par rapport au 31 décembre 2021, et est consolidée par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les états financiers consolidés résumés de la Société 30 juin 2022 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Le Groupe, exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et à l'international.

### 1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2022 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2021 et/ou 31 décembre 2021) 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 européenne.

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 au 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2022 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 1er janvier 2022

##### Au 1er Janvier 2022

- ◆ Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).

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

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

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

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

- ◆ IFRS 9 Instruments financiers et IAS 20 Subventions publiques – Transactions relatives au TLTRO III – Février 2022
- ◆ IAS 7 Etats des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions
- ◆ IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels

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

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables  
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le *Practice Statement 2 « Making materiality judgements »* est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.

- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable  
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

Ces normes d'application obligatoire au 1er janvier 2023 n'ont pas été appliquées par anticipation par le Groupe.

- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4)

Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction  
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.
- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.
- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants  
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.

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

### 1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

### 1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 5.2.4).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2022 ont été réalisées dans un contexte de crise et qui reste marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2022.

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

En particulier, la Direction du Groupe a intégré les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers, notamment, de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de son empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et Icade a poursuivi activement sa stratégie de financement durable de ses activités avec la mise en place fin 2021 d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes.

Par ailleurs, la Direction a exercé son jugement pour :

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

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

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2022 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 au 31 décembre 2021.

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 du premier semestre 2022

### 2.1. Crise sanitaire et contexte international

Les états financiers du Groupe au 30 juin 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19 et accentué par le conflit entre Russie et Ukraine.

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

### 2.2. Investissements et cessions

#### Investissements

Les investissements réalisés en 2022 s'élèvent à 104,5 millions d'euros dont 69,3 millions d'euros à l'international principalement au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour en Espagne et 35,3 millions en France sur le pipeline de développement (opérations de construction ou d'extensions de cliniques de SSR ou d'EHPAD).

#### Arbitrages

Le semestre a été marqué par la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France pour près de 78 millions d'euros à un niveau de plus-value de près de 10 % par rapport aux dernières expertises confortant la solidité de ces dernières mais aussi la poursuite de l'attractivité de cette classe d'actif.

Une analyse est fournie en note 4.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice.

### 2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours du premier semestre 2022, Icade Santé a souscrit un *Bridge To Bond* de 300,0 millions d'euros utilisé à hauteur de 200,0 millions d'euros.

Se référer à la note 5 Financements et instruments financiers pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe Combiné.

## Note 3. Information sectorielle

Les activités du Groupe consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et à l'international. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjours du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maison de retraite médicalisée).

Au premier semestre 2021, l'intégralité de l'activité du Groupe était réalisée en France.

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	156,0	146,6	6,0	-	(0,2)	-	161,8	146,6
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	141,3	138,9	4,7	-	-	-	145,9	138,9
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	257,1	303,4	8,9	-	-	-	266,0	303,4
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	(16,8)	(18,0)	(0,5)	-	-	-	(17,2)	(18,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>239,1</b>	<b>284,8</b>	<b>8,4</b>	-	-	-	<b>247,5</b>	<b>284,8</b>
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	3,8	-	-	-	3,8	-
<b>RESULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>239,1</b>	<b>284,8</b>	<b>4,7</b>	-	-	-	<b>243,7</b>	<b>284,8</b>

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	5 814,3	5 758,3	283,9	210,4	-	-	6 098,1	5 968,7
Autres actifs	402,8	215,9	(53,9)	(88,1)	(116,2)	(15,2)	232,8	112,7
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>6 217,1</b>	<b>5 974,2</b>	<b>230,0</b>	<b>122,3</b>	<b>(116,2)</b>	<b>(15,2)</b>	<b>6 330,9</b>	<b>6 081,4</b>
Capitaux propres, part du Groupe	3 832,4	3 755,9	2,2	(0,1)	-	-	3 834,6	3 755,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	102,5	100,0	-	-	102,5	100,0
Dettes financières	2 302,9	2 125,8	115,6	17,8	(113,5)	(15,1)	2 305,0	2 128,5
Autres passifs	81,8	92,5	9,7	4,6	(2,7)	(0,1)	88,8	97,1
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6 217,1</b>	<b>5 974,2</b>	<b>230,0</b>	<b>122,3</b>	<b>(116,2)</b>	<b>(15,2)</b>	<b>6 330,9</b>	<b>6 081,4</b>

(en millions d'euros)	France		International		Total Groupe	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
<b>FLUX DE TRESORERIE :</b>						
- acquisitions	(37,8)	(87,2)	(68,2)	-	(106,0)	(87,2)
- cessions	82,1	3,3	-	-	82,1	3,3

## Note 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

### 4.1. Patrimoine immobilier

#### 4.1.1. Immeubles de placement

Le patrimoine du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 4.3. Les investissements réalisés au premier semestre 2022 s'élèvent à 104,5 millions d'euros et portent la valeur nette du patrimoine immobilier du Groupe à 6 098,1 millions d'euros :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements (b)	30/06/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 968,7	74,2	30,3	(16,8)	113,1	(71,4)	6 098,1
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5 968,7</b>	<b>74,2</b>	<b>30,3</b>	<b>(16,8)</b>	<b>113,1</b>	<b>(71,4)</b>	<b>6 098,1</b>
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	-	-		(71,4)	-	71,4	-
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 968,7</b>	<b>74,2</b>	<b>30,3</b>	<b>(88,1)</b>	<b>113,1</b>	<b>-</b>	<b>6 098,1</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>							
Santé France	5 758,3	5,0	30,3	(88,1)	108,8	-	5 814,3
Santé international	210,4	69,3		-	4,2	-	283,9
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>5 968,7</b>	<b>74,2</b>	<b>30,3</b>	<b>(88,1)</b>	<b>113,1</b>	<b>-</b>	<b>6 098,1</b>

(a) Les travaux comprennent 0,1 million d'euros de frais financiers activés.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>6 098,1</b>	<b>5 968,7</b>
Dettes de location	(1,9)	(1,9)
<b>VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>6 096,3</b>	<b>5 966,8</b>

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de la période s'élèvent à 104,5 millions d'euros.

- ◆ A l'international, le Groupe a réalisé 69,3 millions d'euros d'investissements en Espagne, au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros).
- ◆ En France, les investissements réalisés à hauteur de 35,3 millions d'euros se répartissent entre :
  - Les acquisitions s'élèvent à 5,0 millions d'euros, et comportent notamment sur un centre de santé situé à Lyon pour 2,4 millions d'euros ;
  - Les investissements réalisés au titre du pipeline de développement pour 23,1 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 4,3 millions d'euros, un SSR situé à Salon-de-Provence pour 2,3 millions d'euros, l'extension et rénovation de la clinique des cèdres situé à Brive-la-Gaillarde pour 2,4 millions d'euros, et la construction d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier pour 1,8 millions d'euros ;
  - Les autres capex s'élèvent à 7,2 millions d'euros.

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

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

### 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, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

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

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

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

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

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

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en mai 2016 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2022, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

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

#### 4.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

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

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

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs. Les actifs situés en Espagne sont valorisés via la méthode par capitalisation du loyer.

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

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

#### 4.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs*	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	3,3 % - 6,2 %	3,1 % - 5,9 %	3,1% - 5,5%
Province	Capitalisation et DCF	4,6 % - 9,7 %	4,3 % - 9,3 %	4,2% - 9,0%
Espagne	Capitalisation	n/a	n/a	4,5% - 5,0%
Portugal	Capitalisation et DCF	6,6% - 8,8%	4,8 % - 7,0 %	4,8% - 6,8%

#### 4.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Taux de rendement (a)	
	+50 bps	-50 bps
	30/06/2022	30/06/2022
<b>SANTE FRANCE</b>		
Ile de France	(80,5)	100,1
Province	(453,6)	556,2
<b>TOTAL SANTE FRANCE</b>	<b>(534,1)</b>	<b>656,3</b>
Portugal	(20,9)	26,0
Espagne	(6,9)	8,5
<b>TOTAL SANTE INTERNATIONAL</b>	<b>(27,8)</b>	<b>34,5</b>
<b>TOTAL GROUPE ICADE SANTE</b>	<b>(561,9)</b>	<b>690,8</b>

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

### 4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur le premier semestre 2022 et l'exercice 2021 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Santé France	110,1	253,9
Santé International	4,2	-
<b>VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT</b>	<b>114,3</b>	<b>253,9</b>
Autres (a)	(1,3)	(0,2)
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>4.1. 113,1</b>	<b>253,7</b>

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

La variation de juste valeur des immeubles de placement est positive en 2021 et 2022. Elle reflète l'appétit des investisseurs pour la classe d'actifs santé, en France comme en Europe, ce qui se traduit par une compression de taux (rendement et actualisation) générant une progression de la juste valeur des actifs composant le patrimoine.

## Note 5. Financement et instruments financiers

### 5.1. Structure financière et contribution au résultat

#### 5.1.1. Evolution de la dette financière nette

##### Décomposition de la dette financière nette à la clôture

Les dettes financières nettes s'élèvent à 2 146,7 millions d'euros au 30 juin 2022 et se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	30/06/2022
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	200,0	(7,1)	2,7	908,2
Dettes de crédit-bail	218,0	2,0	(10,5)	(13,1)	196,3
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	(10,7)	8,0	-
Dettes envers Icade SA	100,0	-	-	-	100,0
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 133,4</b>	<b>202,0</b>	<b>(28,3)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>2 304,6</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,9)	-	-	5,3	0,4
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)</b>	<b>5.1.2. 2 128,5</b>	<b>202,0</b>	<b>(28,3)</b>	<b>2,8</b>	<b>2 304,9</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. 16,2	-	-	(44,0)	(27,8)
Actifs financiers (c)	5.1.5. (0,1)	-	-	-	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (d)	5.1.6. (81,2)	-	-	(49,2)	(130,4)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>2 063,5</b>	<b>202,0</b>	<b>(28,3)</b>	<b>(90,4)</b>	<b>2 146,7</b>

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

(b) La dette financière brute se décompose en 2 009,3 millions de dette financière non courante et 295,7 millions de dette financière courante.

(c) Hors dépôts de garantie versés.

(d) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 112,6 millions au 30 juin 2022 (65,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

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

- ◆ Les emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
  - Souscription d'un *Bridge To Bond* de 300,0 millions d'euros utilisé à hauteur de 200,0 millions d'euros ;
  - Amortissement naturel pour 7,1 millions d'euros.
- ◆ La dette de crédit-bail :
  - Nouveaux contrats pour 2,0 millions d'euros ;
  - Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 23,6 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 173,5 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (202,0 millions d'euros d'augmentation et 28,3 millions d'euros de diminution).

### 5.1.2. Composante de la dette financière

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

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 2 304,6 millions d'euros au 30 juin 2022. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2022	Courant		Non Courant				Part à plus de 5 ans	Juste valeur 30/06/2022
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans			
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	902,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2,0	1,4	0,7	-	-	-	-	2,1	
Dettes de crédit-bail	82,2	8,9	9,2	9,4	14,9	20,1	19,8	78,2	
Dettes envers Icade SA	100,0	50,0	-	50,0	-	-	-	98,6	
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>1 284,2</b>	<b>60,3</b>	<b>9,9</b>	<b>59,4</b>	<b>14,9</b>	<b>20,1</b>	<b>1 119,8</b>	<b>1 081,4</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	906,2	213,0	13,2	140,5	335,7	160,9	42,9	899,8	
Dettes de crédit-bail	114,1	13,5	23,2	8,2	14,2	13,5	41,7	109,7	
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1	
<b>Dette à taux variable</b>	<b>1 020,4</b>	<b>226,6</b>	<b>36,3</b>	<b>148,7</b>	<b>349,9</b>	<b>174,4</b>	<b>84,6</b>	<b>1 009,6</b>	
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 304,6</b>	<b>286,9</b>	<b>46,2</b>	<b>208,0</b>	<b>364,7</b>	<b>194,4</b>	<b>1 204,4</b>	<b>2 091,0</b>	

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 5,3 ans au 30 juin 2022 (6,2 ans au 31 décembre 2021).

#### Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 30/06/2022
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
<b>Emprunts obligataires</b>			<b>1 100,0</b>			<b>1 100,0</b>

### 5.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. Au 30 juin 2022, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 27,8 millions d'euros contre une position nette passive de 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2022 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2022
Swaps de taux - payeur fixe	(16,2)	-	(0,9)	44,9	27,8
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(16,2)</b>	<b>-</b>	<b>(0,9)</b>	<b>44,9</b>	<b>27,8</b>
Dont Instruments dérivés Actif	0,3	-	-	30,1	30,4
Dont Instruments dérivés Passif	(16,6)	-	(0,9)	14,8	(2,7)

#### Variation des réserves de réévaluation

Les réserves de réévaluation sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la partie efficace de la couverture du risque de taux pour une position nette active de 29,5 millions d'euros au 30 juin 2022.

Leur évolution au sein des capitaux propres consolidés est présentée au 30 juin 2022 dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	30/06/2022
Réserves de réévaluation - Réserves CFH Swaps de taux	(15,2)	(0,2)	44,9	29,5

### Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2022 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
		Montant	Montant	Montant
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	707,8	147,1	405,3	155,4
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	33,1	-	4,7	28,4
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2022</b>	<b>740,9</b>	<b>147,1</b>	<b>410,0</b>	<b>183,8</b>
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	714,8	98,4	382,6	233,8
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2021</b>	<b>714,8</b>	<b>98,4</b>	<b>382,6</b>	<b>233,8</b>

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.2).

Au 30 juin 2022, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,3 ans et celle des couvertures associées est de 3,8 ans.

#### 5.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés) ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers principalement constitués de la variation de juste valeur des instruments dérivés.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 17,2 millions d'euros au 30 juin 2022.

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	(11,0)	(11,1)	(21,2)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,5)	(4,0)	(7,5)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,2	0,3	0,5
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(1,0)	(1,4)	(2,3)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(15,2)</b>	<b>(16,2)</b>	<b>(30,5)</b>
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,9)	0,1	0,3
Commissions de non utilisation	(0,6)	(0,5)	(0,9)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,4)	(1,9)	(2,6)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	(0,1)	0,6	0,5
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(2,9)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(17,2)</b>	<b>(18,0)</b>	<b>(33,4)</b>

#### 5.1.5. Actifs et passifs financiers

##### Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les passifs financiers au 30 juin 2022 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (10,4 millions d'euros) et ont une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers correspondent à un montant de 40,3 millions d'euros comprennent principalement des dépôts et cautionnements versés, dont 21,5 millions d'euros avec une échéance de plus de 5 ans.

#### 5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	120,4	71,2
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>130,4</b>	<b>81,2</b>

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 112,6 millions au 30 juin 2022 (65,9 millions d'euros au 31 décembre 2021).

## 5.2. Gestion des risques financiers

### 5.2.1. Risque de liquidité

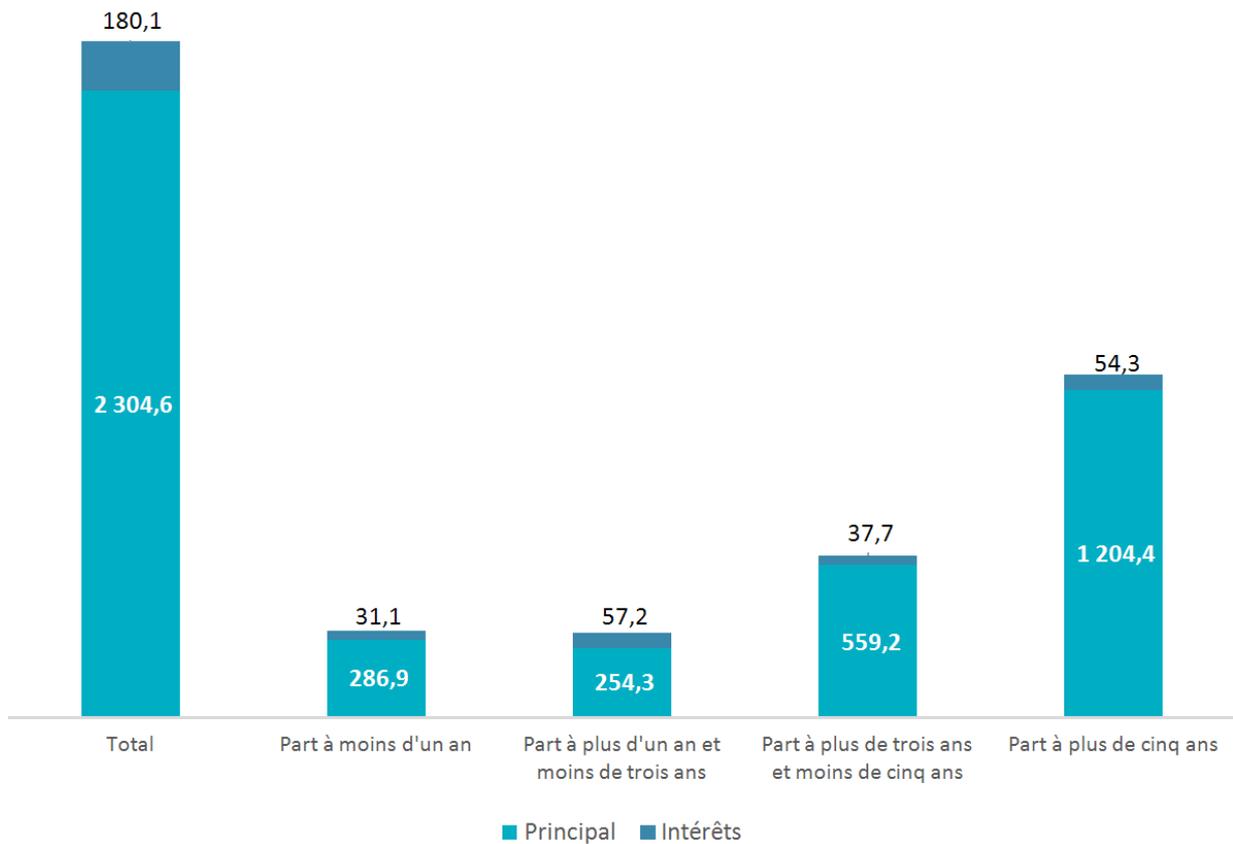
Le Groupe Icade Santé a renforcé au 1<sup>er</sup> semestre 2022 son profil de liquidité, notamment via la mise en place d'une ligne de crédit renouvelable (RCF) pour un montant de 400 millions d'euros à 5 ans, prorogable 2 ans. Cette opération, conclue à des conditions très attractives, a permis à Icade Santé d'annuler l'avance de 200 millions d'euros souscrite auprès d'Icade.

En complément, Icade Santé dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 130,4 millions d'euros.

Au 30 juin 2022, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les deux prochaines années.

Par ailleurs, le Groupe Icade Santé veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous qui présente le cumul des flux de décaissements futurs sur sa dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leurs dates d'échéances.

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



## 5.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières liées 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 liées aux actifs financiers à taux variable.

(en millions d'euros)	30/06/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2,0	906,2	908,2
Dettes de crédit-bail	82,2	114,1	196,3
Dettes envers Icade SA	100,0	(0,0)	100,0
<b>Total de la dette financière brute portant intérêts</b>	<b>1 284,2</b>	<b>1 020,3</b>	<b>2 304,6</b>
<b>Répartition avant couverture (en %)</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>
Effet des instruments de couverture de taux (a)	5.1.3. 707,8	(707,8)	-
<b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>	<b>1 992,0</b>	<b>312,5</b>	<b>2 304,6</b>
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>86%</b>	<b>14%</b>	<b>100%</b>

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 5.1.3.).

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

Au 30 juin 2022, la dette totale du Groupe, composée à 56% de dette à taux fixe et à 44% de dette à taux variable, est couverte à 86% contre le risque de taux d'intérêt. La baisse du taux de couverture par rapport au 31 décembre 2021 (94%) s'explique par le tirage de 200 millions d'euros de *bridge-to-bond* au 1<sup>er</sup> semestre.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,3 ans, celle des couvertures associées est à 3,8 ans.

Le Groupe poursuit une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (à date, *swaps* uniquement). En particulier, au 1<sup>er</sup> semestre, Icade Santé a souscrit une micro-couverture d'un *swap* de 33,1 millions d'euros, à départ différé en avril 2025, permettant de prolonger une couverture existante.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global de 44,9 millions d'euros au 30 juin 2022.

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

(en millions d'euros)	30/06/2022	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	21,6	0,0
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêts	(23,0)	(0,0)

## 5.2.3. Le risque de change

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

## 5.2.4. Le risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille de plus en plus diversifié de locataires et d'une empreinte géographique de plus en plus large. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. En particulier, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 6,3 millions d'euros au 30 juin 2022.

### 5.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	30/06/2022
LTV Bancaire	Maximum	< 60%	35,2%
ICR	Minimum	> 2	9,63x
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 2 Md€	6,1 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% du patrimoine foncier	4,5%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers - LTV et ratio de couverture des charges d'intérêts (ICR). Au 30 juin 2022, les ratios sont respectés.

#### Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) répondant à la définition des covenants bancaires, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 35,2% au 30 juin 2022 (contre 34,6% au 31 décembre 2021).

#### Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 9,63x au 30 juin 2022 (8,6x au 30 juin 2021). Ce ratio s'établit à un niveau élevé, sensiblement supérieur à la limite des *covenants* (2x).

## 5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

### 5.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 30 juin 2022 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2022
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	40,4	40,3	-	0,1	40,4
Instruments dérivés	30,4	-	30,4	-	30,4
Créances clients	16,7	16,7	-	-	16,7
Autres créances d'exploitation (a)	3,5	3,5	-	-	3,5
Equivalents de trésorerie	10,0	10,0	-	-	10,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>101,1</b>	<b>70,6</b>	<b>30,4</b>	<b>0,1</b>	<b>101,1</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	2 305,0	2 305,0	-	-	2 091,0
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers	10,4	10,4	-	-	10,4
Instruments dérivés	2,7	-	2,7	-	2,7
Dettes fournisseurs	9,0	9,0	-	-	9,0
Autres dettes d'exploitation (a)	26,6	26,6	-	-	26,6
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 355,5</b>	<b>2 352,9</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>	<b>2 141,5</b>

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

Au 30 juin 2022, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Ces valeurs sont en lecture directe dans l'état de la situation financière consolidée au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021.

## Note 6. Capitaux propres et résultat par action

### 6.1. Capital social et actionnariat

#### 6.1.1. Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022 :

	Nombre	Capital (en M€)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020</b>	<b>37 863 101</b>	<b>577,4</b>
Augmentation du capital	1 552 828	23,7
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>
<b>CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2022</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>

Au 30 juin 2022, le capital social est composé de 39 415 929 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

#### 6.1.2. Actionnariat

L'actionnariat de la société se décompose comme suit en nombre d'actions et pourcentage du capital :

Actionnaires	30/06/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Icade SA	22 978 643	58,30%	22 978 643	58,30%
Messidor	6 674 515	16,93%	6 674 515	16,93%
Sogecapimmo	4 066 143	10,32%	4 066 143	10,32%
C Santé	3 604 035	9,14%	3 604 035	9,14%
Holdipierre	2 092 593	5,31%	2 092 593	5,31%
<b>TOTAL</b>	<b>39 415 929</b>	<b>100,00%</b>	<b>39 415 929</b>	<b>100,00%</b>

### 6.2. Dividendes

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

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	209,7	193,1
<b>Total</b>	<b>209,7</b>	<b>193,1</b>
Nombre d'actions	39 415 929	37 863 101
<b>DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)</b>	<b>5,32€</b>	<b>5,10€</b>

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

### 6.3. Résultat par action

Le résultat net du groupe par action dilué est, en l'absence d'instruments dilutifs, identique au résultat net de base par action présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)		30/06/2022	30/06/2021 retraité(a)	31/12/2021
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	(A)	243,7	284,8	490,7
<b>Résultat net Part du Groupe</b>		<b>243,7</b>	<b>284,8</b>	<b>490,7</b>
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		39 415 929	37 863 101	37 863 101
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital	(B)	-	-	129 402
Nombre moyen d'actions avant dilution	(A/B)	39 415 929	37 863 101	37 992 503
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)</b>		<b>6,18 €</b>	<b>7,52 €</b>	<b>12,92 €</b>

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 9.

## Note 7. Données opérationnelles

### 7.1. Revenus locatifs

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 chacun des établissements de santé. La répartition des revenus locatifs bruts par groupe d'exploitant est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022		30/06/2021		31/12/2021	
Groupe Elsan	78,8	49,0%	75,3	51,8%	152,0	51,3%
Groupe Ramsay Santé	36,5	22,7%	36,2	24,9%	72,7	24,5%
Autres exploitants	39,6	24,6%	33,9	23,3%	70,7	23,8%
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France</b>	<b>154,9</b>	<b>96,40%</b>	<b>145,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>295,4</b>	<b>99,6%</b>
LUSIADAS	5,5	3,42%	-	-	-	-
MIRANZA	0,3	0,2%	-	-	-	-
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International</b>	<b>5,8</b>	<b>3,60%</b>	-	-	-	-
Autres revenus locatifs	-	-	-	-	1,2	0,4%
<b>TOTAL REVENUS LOCATIFS</b>	<b>160,7</b>	<b>100,0%</b>	<b>145,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>296,6</b>	<b>100,0%</b>

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 154,9 millions d'euros au premier semestre 2022 (145,4 millions d'euros au premier semestre 2021) soit une croissance de 7% par rapport à l'exercice précédent.

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

La refacturation de charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé s'élève à 14,5 millions d'euros au premier semestre 2022 et 13,3 millions d'euros au premier semestre 2021.

### 7.2. Créances clients

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2022
Créances clients - Valeur brute	9,5	9,8		19,3
Créances clients - Dépréciation	(2,5)	(0,0)	(0,0)	(2,6)
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>7,0</b>	<b>9,8</b>	<b>(0,0)</b>	<b>16,7</b>

## Note 8. Autres postes du compte de résultat consolidé et de l'état de la situation financière consolidée

### 8.1. Impôt sur les résultats

La charge d'impôt comptabilisée au compte de résultat consolidé est détaillée ci-dessous, elle est essentiellement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)	(0,8)	(1,6)
Impôts courants	(0,4)	0,2	0,2
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISEE EN RESULTAT</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,3)</b>

Au 30 juin 2022, la charge d'impôts courants correspond à la charge d'impôt au Portugal.

Le résultat dégagé par le Groupe concerne le secteur non taxable (Régime SIIC) et n'a, en conséquence, pas généré de charge d'impôt sur les sociétés.

### 8.2. Provisions

Les provisions constituées au 30 juin 2022 représentent principalement les indemnités de fin de carrière :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Ecarts actuariels	30/06/2022
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	0,8	0,1	(0,1)	0,8
Risques et charges - Autres	0,1	-	-	0,1
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,9</b>
<i>Provisions non courantes</i>	<i>0,9</i>	<i>0,1</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,9</i>

### 8.3. Passifs éventuels

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

Au 30 juin 2022, la procédure est en cours.

## Note 9.Comptes retraités au 30 juin 2021

Le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et un alignement avec nos pairs. En conséquence, en application de la nouvelle méthode, les données au 30 juin 2021 des présents états financiers ont été retraitées à des fins de comparaison. Les incidences sont présentées ci-après :

### Compte de résultat consolidé : passage du publié au retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 retraité	Retraitements	30/06/2021 Publié
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>138,9</b>	-	<b>138,9</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	-	59,6	(59,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	0,2	(0,2)
Variation de juste valeur du patrimoine immobilier	163,0	163,0	-
Résultat sur acquisitions	-	-	-
Résultat sur cessions	1,4	1,0	0,5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>303,4</b>	<b>223,8</b>	<b>79,6</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(18,0)</b>	-	<b>(18,0)</b>
Charge d'impôt	(0,6)	-	(0,6)
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>	<b>284,8</b>	<b>223,8</b>	<b>61,1</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>284,8</b>	<b>223,8</b>	<b>61,1</b>
<b>Dont résultat net, part du Groupe</b>	<b>284,8</b>	<b>223,8</b>	<b>61,1</b>
- Dont activités poursuivies	284,8	223,8	61,1
<b>Résultat part du Groupe de base par action (en €)</b>	<b>7,52 €</b>	<b>5,91 €</b>	<b>1,61 €</b>

### Etat du résultat global consolidé : passage du publié au retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 retraité	Retraitements	30/06/2021 Publié
<b>RESULTAT NET</b>	<b>284,8</b>	<b>223,7</b>	<b>61,1</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>295,6</b>	<b>223,7</b>	<b>71,8</b>
- Dont part du Groupe	295,6	223,8	71,8

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 retraité	Retraitements	30/06/2021 Publié
<b>I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net</b>	<b>284,8</b>	<b>223,8</b>	<b>61,1</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(0,3)	(59,8)	59,5
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	(163,0)	(163,0)	-
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	0,7	-	0,7
Autres produits et charges calculés	0,7	-	0,7
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(1,5)	(1,0)	(0,6)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>121,4</b>	-	<b>121,4</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>137,8</b>	-	<b>137,8</b>
Intérêts payés	(10,0)	-	(10,0)
Impôt payé	(2,3)	-	(2,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	2,0	-	2,0
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>127,4</b>	-	<b>127,4</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(98,1)</b>	-	<b>(98,1)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(254,0)</b>	-	<b>(254,0)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>	<b>(224,7)</b>	-	<b>(224,7)</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>	<b>470,8</b>	-	<b>470,8</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>	<b>246,1</b>	-	<b>246,1</b>

## Note 10. Autres informations

### 10.1. Engagements hors bilan

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2021.

### 10.2. Événements postérieurs à la clôture

Néant

### 10.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2021 et au 30 juin 2022. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes d'Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2022	31/12/2021
		%Intérêt 06/2022	%Intérêt 12/2021
<b>France</b>			
ICADE Santé	SA	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
<b>International</b>			
IHE SPAIN 1	SLU	100%	
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100%	100%
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100%	100%
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
IHE SPAIN 2	SLU	100%	