

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

ICADE SA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale,
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
CS 10166
92445 Issy les Moulineaux Cedex

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Icade SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1 « Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la

juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés qui présente l'incidence du changement de méthode comptable relatif au passage de la comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle du coût au modèle de la juste valeur tel que prévu par la norme IAS40.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Evaluation des immeubles de placement (Notes 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)
--

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 15 183,6 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2021, soit 86% de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 163,4 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13); la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un 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,...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et

d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs 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 du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Notes 1.3, 4.1 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 des activités de promotion immobilière s'élève à 944,2 millions d'euros, soit 57% du chiffre d'affaires consolidé.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un

rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés, et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes

consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade SA par l'assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et par l'assemblée générale du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième année.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit et des risques 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et 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 consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

MAZARS

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

GILLES MAGNAN ET JOHANNA DARMON

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**

LIONEL LEPETIT



COMPTES CONSOLIDÉS
31 décembre 2021

SOMMAIRE

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

1. États financiers consolidés

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. Les états comparatifs ont été retraités et les impacts des retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2021	2020 retraité (a)
Chiffre d'affaires	8.1.	1 660,9	1 440,2
Autres produits liés à l'activité		0,7	6,5
Produits des activités opérationnelles		1 661,6	1 446,7
Achats consommés		(753,2)	(615,8)
Services extérieurs		(107,9)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2,3)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(143,1)	(130,3)
Autres charges liées à l'activité		(29,6)	(29,4)
Charges des activités opérationnelles		(1 036,1)	(873,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		625,5	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(20,5)	(18,6)
Variation de juste valeur des immeubles de placement (a)	5.3	163,4	(246,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		0,5	1,4
Résultat sur acquisitions		(1,2)	(1,6)
Résultat sur cessions		45,8	10,1
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.	(12,9)	(11,5)
RESULTAT OPERATIONNEL		800,6	307,3
Coût de l'endettement financier net		(101,5)	(104,7)
Autres produits et charges financiers		(54,4)	(13,9)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(155,9)	(118,6)
Charge d'impôt	10.1.	(8,4)	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies		636,4	183,5
Résultat des activités abandonnées		0,7	3,2
RESULTAT NET (a)		637,0	186,7
Dont résultat net, part du Groupe (a)		400,1	79,5
- Dont activités poursuivies (a)		399,5	76,4
- Dont activités abandonnées (a)		0,7	3,2
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle (a)		236,9	107,1
Résultat part du Groupe de base par action (en €) (a)	7.4.1.	5,33€	1,08€
- Dont activités poursuivies par action (a)		5,33€	1,03€
- Dont activités abandonnées par action (a)		0,01€	0,04€
Résultat part du Groupe dilué par action (en €) (a)	7.4.2.	5,33€	1,07€
- Dont activités poursuivies par action (a)		5,32€	1,03€
- Dont activités abandonnées par action (a)		0,01€	0,04€

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2021	2020 retraité (a)
RESULTAT NET (a)	637,0	186,7
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat – couverture des flux de trésorerie	58,8	(22,1)
- Variation de juste valeur	37,9	(21,1)
- Recyclage par résultat	20,8	(1,0)
- Non recyclables en compte de résultat	3,0	(0,1)
- Ecarts actuariels	3,7	(0,0)
- Impôts sur écarts actuariels	(0,7)	(0,1)
Résultat global reconnu en capitaux propres	61,8	(22,3)
- Dont transféré dans le résultat net	20,8	(1,0)
RESULTAT GLOBAL (a)	698,9	164,4
- Dont part du Groupe (a)	453,3	61,4
- Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle (a)	245,5	103,0

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

État de la situation financière consolidée

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
<i>Goodwills</i>	9.1.1.	45,3	45,3	45,3
Autres Immobilisations incorporelles	9.1.1.	22,2	21,7	19,5
Immobilisations corporelles	9.1.2.	44,3	52,4	61,2
Immeubles de placement nets (a)	5.1.1.	15 183,6	14 497,7	14 148,5
Titres mis en équivalence (a)	9.2.	132,7	143,8	154,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	21,2	22,2	23,8
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	75,8	41,0	8,1
Dérivés actifs	6.1.3.	3,8	0,0	0,4
Actifs d'impôts différés	10.3.	8,1	18,0	14,8
ACTIFS NON COURANTS (a)		15 537,0	14 842,2	14 476,4
Stocks et en-cours	8.2.2.	556,4	472,1	563,1
Actifs sur contrats	8.2.3.	103,9	125,9	327,3
Créances clients (a)	8.2.3.	147,9	173,5	203,3
Créances d'impôts		11,3	6,2	19,6
Créances diverses	8.2.4.	300,8	291,0	344,0
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	110,8	97,0	66,5
Dérivés actifs	6.1.3.	-	7,0	5,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	655,7	1 190,1	767,1
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	185,1	-	9,8
ACTIFS COURANTS (a)		2 072,0	2 362,8	2 306,4
TOTAL DES ACTIFS (a)		17 608,9	17 205,0	16 782,8

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

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
Capital	7.1.1.	116,2	113,6	113,6
Primes liées au capital		2 593,5	2 644,4	2 644,4
Actions propres		(39,1)	(39,2)	(43,6)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(3,0)	(53,1)	(34,8)
Autres réserves (a)		3 654,0	3 719,0	3 719,3
Résultat net part du Groupe (a)		400,1	79,5	300,2
Capitaux propres - part du Groupe (a)		6 721,8	6 464,1	6 699,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle (a)	7.3.1.	1 917,5	1 692,3	1 677,4
CAPITAUX PROPRES (a)		8 639,4	8 156,3	8 376,5
Provisions	11.1.	26,7	32,1	32,0
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	6 501,0	6 352,0	6 134,7
Dettes de location	8.3.	46,2	50,5	59,1
Dettes d'impôts		8,8	10,5	15,2
Passifs d'impôts différés	10.3.	10,6	12,6	13,3
Autres passifs financiers		72,7	73,6	69,2
Dérivés passifs	6.1.3.	16,7	73,8	53,6
PASSIFS NON COURANTS		6 682,7	6 605,1	6 377,1
Provisions	11.1.	49,5	37,6	42,8
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	1 126,2	1 311,8	703,3
Dettes de location	8.3.	8,2	8,0	8,9
Dettes d'impôts		15,1	15,0	16,0
Passifs sur contrats	8.2.3.	51,8	43,8	12,1
Dettes fournisseurs (a)		519,4	512,5	683,4
Dettes diverses (a)	8.2.4.	510,2	509,8	554,3
Autres passifs financiers		2,9	1,2	1,4
Dérivés passifs	6.1.3.	1,3	0,8	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	2,3	3,1	6,3
PASSIFS COURANTS (a)		2 286,9	2 443,6	2 029,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES (a)		17 608,9	17 205,0	16 782,8

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

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2021	2020 retraité (a)
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net (a)		637,0	186,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions (a)		40,9	30,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(163,4)	246,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		21,9	0,4
Autres produits et charges calculés		5,9	9,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs (a)		(25,7)	(10,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(26,0)	(0,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence (a)		12,9	11,5
Dividendes reçus		(0,6)	(0,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		502,9	474,0
Coût de la dette financière nette		97,0	102,4
Charge d'impôt		8,3	5,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		608,1	581,6
Intérêts payés		(103,0)	(106,5)
Impôt payé		(7,5)	(9,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1.	31,5	184,6
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		529,1	650,1
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(1 026,7)	(530,6)
- cessions		380,3	24,6
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(29,6)	(20,4)
Variation des créances financières		1,8	1,6
Investissements opérationnels		(674,2)	(524,7)
Titres de filiales			
- acquisitions		(232,7)	(32,3)
- cessions		60,5	0,0
- incidences des variations de périmètre		1,3	1,7
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
- acquisitions		5,6	3,0
- cessions		0,0	0,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(6,4)	1,1
Investissements financiers		(171,8)	(26,5)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(846,0)	(551,3)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital			
		65,3	36,5
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4	(196,1)	(296,5)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(83,2)	(81,7)
Rachat de titres en autocontrôle		0,2	(0,5)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(1,6)	(46,9)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(215,5)	(389,1)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 515,6	1 393,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(1 561,5)	(604,3)
Remboursements des dettes de location			
		(7,8)	(8,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		42,7	(67,4)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	(11,1)	713,9
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(226,6)	324,8
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		(543,5)	423,7
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		1 085,7	662,0
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		542,3	1 085,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		655,6	1 188,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(113,3)	(103,2)
TRESORERIE NETTE		542,3	1 085,7

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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES PUBLIES AU 01/01/2020	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	489,1	3 168,7	926,1	4 094,8
Mise à la Juste valeur des immeubles de placement au 01/01/2020 (a)					3 530,4	3 530,4	751,3	4 281,7
CAPITAUX PROPRES RETRAITES AU 01/01/2020 (a)	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	4 019,5	6 699,1	1 677,4	8 376,5
Résultat net retraité (a)					79,5	79,5	107,1	186,7
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(17,2)		(17,2)	(3,9)	(21,1)
- Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)	(0,3)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
- Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global retraité de l'exercice (a)				(18,0)	79,4	61,4	103,0	164,4
Dividendes versés					(296,5)	(296,5)	(84,0)	(380,6)
Augmentation de capital	(0,0)	0,0					69,7	69,7
Actions propres			4,3		(4,8)	(0,5)		(0,5)
Rachat d'actions Icade Santé (b)				(0,4)	(0,9)	(1,3)	(78,4)	(79,6)
Autres (c)	(0,0)		0,0		1,8	1,8	4,6	6,4
CAPITAUX PROPRES RETRAITES AU 31/12/2020 (a)	113,6	2 644,4	(39,2)	(53,1)	3 798,5	6 464,1	1 692,3	8 156,3
Résultat net					400,1	400,1	236,9	637,0
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				29,6		29,6	8,3	37,9
- Recyclage par résultat				20,6		20,6	0,2	20,8
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					3,7	3,7	0,0	3,7
- Impôts sur écarts actuariels					(0,7)	(0,7)		(0,7)
Résultat global de l'exercice				50,2	403,1	453,3	245,5	698,9
Dividendes versés		(148,8)			(147,9)	(296,7)	(84,2)	(380,9)
Augmentation de capital (d)	2,6	98,0				100,6	64,0	164,5
Actions propres (e)			0,2			0,2		0,2
Rachat d'actions Icade Santé								
Autres				(0,0)	0,4	0,4	0,0	0,4
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4

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

(b) En 2020, Icade Santé, filiale d'Icade, a procédé au rachat de 2,51% de ses propres actions auprès d'un de ses actionnaires minoritaires. Cette opération a porté le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Icade Santé de 56,84% à 58,30%.

(c) En 2020, les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les intérêts des minoritaires des entités acquises au cours de l'exercice (Ad Vitam et Oresc 7, 8 et 12).

(d) Dans le cadre du paiement d'une fraction du dividende en actions (cf note 2.4), Icade SA a procédé à la création de 1 698 804 actions nouvelles.

(e) Les actions propres détenues ont été ramenées de 540 269 au 31 décembre 2020 à 537 554 au 31 décembre 2021.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	12
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021	13
2.1. Crise sanitaire	13
2.2. Investissements et cessions	13
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	14
2.4. Distribution de dividendes	14
NOTE 3 . PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	15
NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE	17
4.1. Résultats sectoriels	17
4.2. État de la situation financière sectorielle	18
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	18
NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	19
5.1. Patrimoine immobilier	19
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	22
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	25
NOTE 6 . FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	26
6.1. Structure financière et contribution au résultat	26
6.2. Gestion des risques financiers	32
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	35
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	36
7.1. Capital social et actionariat	36
7.2. Dividendes	36
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	37
7.4. Résultat par action	38
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	40
8.1. Produits des activités ordinaires	40
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	41
8.3. Dettes de location	44
NOTE 9 . AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	45
9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	45
9.2. Titres mis en équivalence.....	48
NOTE 10 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	50
10.1. Charge d'impôt	51
10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif.....	52
10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	52
NOTE 11 . PROVISIONS	53
11.1. Provisions.....	53
11.2. Passifs éventuels	53
NOTE 12 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL.....	54
12.1. Avantages à court terme.....	54
12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme.....	55
12.3. Paiements fondés sur des actions.....	57
12.4. Effectifs	58
NOTE 13 . AUTRES INFORMATIONS.....	59
13.1. Parties liées	59
13.2. Engagements hors bilan.....	60
13.3. Événements postérieurs à la clôture.....	62
13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	62
13.5. Périmètre.....	63

Note 1 . Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Son siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2021 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2021, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2020 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception :

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

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 18 février 2022.

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

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

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

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

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

Les principes comptables appliqués en la matière conformément à IAS40 sont décrits dans la note 5.

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

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

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

L'incidence de ce changement de méthode sur les capitaux propres consolidés du Groupe à l'ouverture au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 4 281,7 millions d'euros dont 3 530,4 millions d'euros pour la part Groupe. La suppression des charges d'amortissements et de dépréciations comptabilisées au titre des immeubles de placement, la constatation de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier ainsi que la

• COMPTES CONSOLIDÉS •

correction des résultats de cessions ont conduit à augmenter le résultat net consolidé du Groupe de l'exercice 2020 de 123,2 millions d'euros dont 55,3 millions d'euros pour la part Groupe (soit de 0,75 euros par action).

Les incidences de l'application du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement sur les états financiers consolidés 2021 sont présentées dans les tableaux ci-après :

Compte de résultat consolidé : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2020 Retraité	Retraitement	31/12/2020 Publié
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		573,7	-	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(18,6)	340,1	(358,7)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2.	1,4	33,4	(32,0)
Variation de juste valeur du patrimoine immobilier		(246,2)	(246,2)	-
Résultat sur acquisitions		(1,6)	-	(1,6)
Résultat sur cessions		10,1	(3,1)	13,2
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE		318,8	124,2	194,6
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.1.	(11,5)	(0,9)	(10,6)
RESULTAT OPERATIONNEL		307,3	123,2	184,0
Charge d'impôt	10.1.	(5,2)	-	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies		183,5	123,2	60,3
Résultat des activités abandonnées		3,2	-	3,2
RESULTAT NET		186,7	123,2	63,4
Dont résultat net, part du Groupe		79,5	55,3	24,2
- Dont activités poursuivies		76,4	55,3	21,1
- Dont activités abandonnées		3,2	-	3,2
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		107,1	67,9	39,2
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	1,08 €	0,75 €	0,33 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	1,07 €	0,75 €	0,33 €

Etat du résultat global consolidé : passage du publié au retraité

(en millions d'euros)	31/12/2020 Retraité	Retraitement	31/12/2020 Publié
RESULTAT NET	186,7	123,2	63,4
RESULTAT GLOBAL	164,4	123,2	41,2
- Dont part du Groupe	61,4	55,3	6,1
- Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	103,0	67,9	35,1

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

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2020 Retraité	Retraitement	31/12/2020 Publié	01/01/2020 Retraité	Retraitement	01/01/2020 Publié
Immeubles de placement nets	14 497,7	4 511,8	9 985,9	14 148,5	4 387,8	9 760,7
Titres mis en équivalence	143,8	21,8	122,0	154,8	22,8	132,1
Autres actifs non courants	200,6	-	200,6	173,1	-	173,1
ACTIFS NON COURANTS	14 842,2	4 533,7	10 308,5	14 476,4	4 410,6	10 065,8
Autres actifs courants	2 362,8	(146,4)	2 509,2	2 296,6	(141,3)	2 437,8
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	-	-	-	9,8	-	9,8
ACTIFS COURANTS	2 362,8	(146,4)	2 509,2	2 306,4	(141,3)	2 447,7
TOTAL DES ACTIFS	17 205,0	4 387,3	12 817,7	16 782,8	4 269,3	12 513,5
PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2020 Retraité	Retraitement	31/12/2020 Publié	01/01/2020 Retraité	Retraitement	01/01/2020 Publié
Capitaux propres - part du Groupe	6 464,1	3 607,6	2 856,5	6 699,1	3 530,4	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	1 692,3	797,4	894,9	1 677,4	751,3	926,1
CAPITAUX PROPRES	8 156,3	4 404,9	3 751,4	8 376,5	4 281,7	4 094,8
PASSIFS NON COURANTS	6 605,1	0,0	6 605,1	6 377,1	-	6 377,1
PASSIFS COURANTS	2 443,6	(17,7)	2 461,2	2 029,2	(12,4)	2 041,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	17 205,0	4 387,3	12 817,7	16 782,8	4 269,3	12 513,5

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

(en millions d'euros)	2020 Retraité	Retraitement	2020 Publié
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net	186,7	123,2	63,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	276,9	(127,3)	404,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	0,4	-	0,4
Autres produits et charges calculés	9,9	-	9,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(10,6)	3,1	(13,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	(0,0)	-	(0,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	11,5	0,9	10,6
Dividendes reçus	(0,8)	-	(0,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	474,0	-	474,0
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	581,6	-	581,6
Intérêts payés	(106,5)	-	(106,5)
Impôt payé	(9,6)	-	(9,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	184,6	-	184,6
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	650,1	-	650,1
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(551,3)	-	(551,3)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	324,8	-	324,8
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)	423,7	-	423,7
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	662,0	-	662,0
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	1 085,7	-	1 085,7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ Amendements IFRS 4

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe Icade.

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

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

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

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

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

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

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 37 - Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat
Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.
- ◆ Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- ◆ Amendements à la norme IAS 16 - Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

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

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« *material* » au sens d'IAS 1). Le *Practice Statement 2 « Making materiality judgements »* est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).
- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4)
Cette norme n'est pas applicable au Groupe.
- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 8.2) ;
- ◆ L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1) ;

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

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

En particulier, la Direction 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 l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et l'acade poursuit activement sa stratégie de financement durable 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 niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 - Contrats de location, et en particulier la détermination des durées de location ;
- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- ◆ 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 ;
- ◆ La satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

Note 2 .Faits marquants de l'exercice 2021

2.1. Crise sanitaire

L'environnement économique de l'année 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 et poursuivies sur 2021 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires lui ont permis de maintenir son activité sur l'ensemble de ses métiers. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les résultats du Groupe en 2021.

2.2. Investissements et cessions

Foncière Tertiaire

- ◆ Les investissements se sont poursuivis et ont principalement porté sur l'acquisition de l'immeuble « Le Prairial » à Nanterre (92) et de l'ensemble immobilier « Equinove » au Plessis Robinson (92) ainsi que sur la poursuite des opérations en développement avec notamment la livraison de trois actifs de bureaux : Origine à Nanterre (92), Le Fresk à Issy Les Moulineaux (92) et le West Park 4 à La Défense (92).
- ◆ Les cessions intervenues portent notamment sur les immeubles Millénaire 1 à Aubervilliers (93) et Le Loire à Villejuif (94), Morizet à Boulogne Billancourt (92), Silky Way à Lyon (69).

Foncière Santé France

L'année 2021 a été principalement marquée par :

- ◆ L'acquisition de douze établissements, soit six EHPAD, trois SSR, un établissement psychiatrique et deux cliniques MCO ;
- ◆ La livraison de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors.

Foncière Santé International

Les opérations de croissance externe se sont poursuivies avec :

- ◆ En Italie, la poursuite des investissements avec :
 - L'acquisition de deux maisons de retraite exploitées par KOS, une à Castenaso et une à Grosseto ;
 - L'acquisition de cinq établissements exploités par La Villa, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Emilie-Romagne ;
 - La signature d'un protocole pour des opérations de sale & lease- back avec Gruppo Villa Maria portant sur l'acquisition entre fin 2021 et fin 2022 de quatre maisons de retraite situées dans les régions de Toscane, Ligurie, Emilie- Romagne et Pouilles. Un des actifs a été acquis fin décembre 2021 à Bologne.
- ◆ En Allemagne :
 - L'acquisition de deux maisons de retraites situées à Berlin et à Papenbrug.
- ◆ En Espagne :
 - La signature avec le groupe Amavir de promesses d'acquisition portant sur trois maisons médicalisées pour personnes âgées en cours de construction. La concrétisation de ces acquisitions est attendue à la livraison de ces établissements actuellement en développement (entre fin 2022 et le premier semestre 2023).
- ◆ Au Portugal :
 - L'acquisition de 100% des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Une analyse est fournie en note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice.

Promotion

L'activité de Promotion qui avait été affectée lors du premier confinement de 2020 par l'arrêt des chantiers a retrouvé en 2021 son niveau d'activité pré-crise, même en croissance par rapport à celui de 2019.

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours de l'exercice le Groupe a notamment procédé :

- ◆ Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625%, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans.
En décembre 2021, dans le cadre de l'actualisation de son *Green Financing Framework*, Icade a sollicité le consentement des porteurs des obligations de la souche de 600 M€, émises en janvier 2021, afin de les requalifier en obligations vertes – « *green bonds* ».
Par ailleurs, le Groupe a procédé au remboursement anticipé de deux lignes obligataires :
 - Souche obligataire 2021, pour 257,1 millions d'euros, le 18 janvier 2021 ;
 - Souche obligataire 2022, pour 395,7 millions d'euros, le 24 février 2021.
- ◆ Le Groupe a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 228,4 millions d'euros de swaps. Conformément à la norme IFRS9, le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 22,0 millions d'euros.

Une revue complète est fournie dans la note 6 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 23 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ Le versement d'un acompte de 2,01 euros par action en numéraire, en mars 2021, pour un montant de 148,7 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus, et
- ◆ Le versement du solde, soit 2,0 euros par action, intervenu le 27 mai 2021, pour un montant de 148,0 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus, en fonction de l'option offerte aux actionnaires, soit :
 - 100 % du solde du dividende en numéraire, ou
 - 80 % de ce solde en actions ordinaires nouvelles Icade et 20% de ce solde en numéraire.

Cette seconde distribution pour le solde s'est traduite par un versement en numéraire de 47,4 millions d'euros et par une augmentation de capital de 100,6 millions d'euros.

Une analyse est fournie dans la note 7 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours du semestre.

Note 3 . Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

◆ Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- A droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

◆ Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ou le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

◆ Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100%, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- ◆ soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill complet* ;

- ◆ soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun *goodwill* n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill partiel*.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du goodwill. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Activités abandonnées

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

L'évolution du périmètre de consolidation sur l'exercice provient des prises ou des cessions de participations et des créations ainsi que des dissolutions d'entités juridiques sur la période, principalement dans les métiers de la Foncière Santé et de la Promotion.

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

La contribution des sociétés acquises en 2021 au chiffre d'affaires et au résultat net du Groupe est non significative, pour les périodes allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine.

Le Groupe a acquis en décembre 2021 100% des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Cette acquisition répondant à la définition d'une activité selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3 a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 révisée.

Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de cette société. Cela s'est notamment traduit par la reconnaissance d'immeubles de placement pour un montant de 210,6 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 2,7 millions d'euros et d'impôts différés passif pour un montant de 3,1 millions d'euros, soit un actif net réévalué part du Groupe estimé à 204,3 millions d'euros.

Aucun goodwill n'a été comptabilisé, néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses

Note 4 . Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Le Groupe est structuré en fonction de ses trois métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces trois métiers, qui correspondent aux trois secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- ◆ l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;
- ◆ l'activité de **Foncière Santé** qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;
- ◆ l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

La colonne **Inter-métiers et autres** comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	2021	2020 retraité (a)	2021	2020 retraité (a)	2021	2020	2021	2020 retraité (a)	2021	2020 retraité (a)
CHIFFRE D'AFFAIRES	407,9	403,3	324,3	301,4	944,2	752,4	(15,5)	(17,0)	1 660,9	1 440,2
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	305,2	309,0	293,4	277,3	32,9	(6,4)	(6,1)	(6,2)	625,5	573,7
RESULTAT OPERATIONNEL	202,6	(4,1)	571,0	320,3	30,3	(5,8)	(3,3)	(3,1)	800,6	307,3
RESULTAT FINANCIER	(106,1)	(49,2)	(40,2)	(61,5)	(9,8)	(8,1)	0,1	0,2	(155,9)	(118,6)
RESULTAT NET	95,2	(55,2)	528,7	254,6	15,7	(12,9)	(2,5)	0,2	637,0	186,7
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	10,6	(1,8)	221,5	105,4	4,8	3,6	-	-	236,9	107,1
RESULTAT NET : PART GROUPE	84,6	(53,4)	307,2	149,2	10,8	(16,5)	(2,5)	0,2	400,1	79,5

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

En 2021, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 98,4% en France (98,8 % en 2020), à 1,1% en Allemagne et à 0,5% en Italie.

Le chiffre d'affaires à l'international, réalisé exclusivement par la Foncière Santé, représente 1,6% du chiffre d'affaires de l'exercice 2021 de ce métier.

4.2. État de la situation financière sectorielle

<i>(en millions d'euros)</i>	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/21	31/12/20 retraité (a)	31/12/21	31/12/20 retraité (a)	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20 retraité (a)	31/12/21	31/12/20 retraité (a)
Immeubles de placement	8 527,0	8 839,6	6 656,6	5 658,1	-	-	-	-	15 183,6	14 497,7
Autres actifs	3 236,8	3 306,5	(1 115,5)	(702,3)	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	2 425,3	2 707,3
TOTAL DES ACTIFS	11 763,8	12 146,1	5 541,1	4 955,8	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	17 608,9	17 205,0
Capitaux propres, part du Groupe	5 610,2	5 567,5	1 046,5	841,4	94,2	83,3	(29,1)	(28,1)	6 721,8	6 464,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	199,4	194,5	1 708,1	1 493,7	10,0	4,1	-	-	1 917,5	1 692,3
Dettes financières	5 520,0	5 862,6	2 493,5	2 478,3	460,2	376,0	(846,4)	(1 053,2)	7 627,2	7 663,8
Autres passifs	434,2	521,5	293,0	142,4	717,4	725,2	(102,3)	(4,2)	1 342,4	1 384,8
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	11 763,8	12 146,1	5 541,1	4 955,8	1 281,8	1 188,6	(977,8)	(1 085,5)	17 608,9	17 205,0

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

4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

<i>(en millions d'euros)</i>	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
FLUX DE TRESORERIE :										
- acquisitions	(517,3)	(308,1)	(502,6)	(222,4)	(6,8)	(0,1)	-	-	(1 026,7)	(530,6)
- cessions	376,5	4,6	3,8	0,2	-	19,7	-	-	380,3	24,6

Note 5 . Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 « *Immeubles de placements* » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués pour la première fois dans les comptes au 31 décembre 2021, selon le modèle de la juste valeur (cf. note 1.2.1).

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

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- ◆ du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunts capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 5.1.2), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- ◆ lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- ◆ dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2020 Retraité (a)	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements (b)	31/12/2021
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		14 497,7	887,1	210,6	92,5	(249,0)	165,7	(421,1)	15 183,6
IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.3.	14 497,7	887,1	210,6	92,5	(249,0)	165,7	(421,1)	15 183,6
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence (c)	9.2.	128,3	-	-	1,0	-	(22,4)	(0,0)	107,0
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	5.1.2.	-	-	-	0,2	(236,2)	-	421,1	185,1
Créances financières et autres actifs		76,8	-	-	-	-	-	(1,8)	74,9
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		14 702,8	887,1	210,6	93,7	(485,2)	143,3	(1,8)	15 550,6
Répartition du patrimoine :									
Bureaux		6 905,1	356,6	-	26,2	(462,9)	(44,6)	-	6 780,5
Parcs d'affaires		1 766,4	19,9	-	44,9	-	(59,2)	-	1 771,9
Autres actifs		373,2	0,0	-	4,0	(1,4)	(32,5)	(1,8)	341,6
Foncière tertiaire		9 044,7	376,6	-	75,1	(464,3)	(136,2)	(1,8)	8 894,0
Foncière santé		5 658,1	510,6	210,6	18,6	(20,9)	279,5	0,0	6 656,6
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		14 702,8	887,1	210,6	93,7	(485,2)	143,3	(1,8)	15 550,6

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

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et aux remboursements des créances financières.

(c) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 Retraité (a)
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	14 702,8
Dettes de location	8.3.	(31,3)	(31,7)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		6,2	6,3
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 525,5	14 677,5
Répartition du patrimoine :			
Bureaux		6 775,0	6 899,6
Parcs d'affaires		1 771,9	1 766,4
Autres actifs		325,4	356,6
Foncière tertiaire		8 872,4	9 022,7
Foncière santé		6 653,1	5 654,8
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 525,5	14 677,5

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

Investissements/Acquisitions

- ◆ Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 451,7 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :
 - L'acquisition des immeubles Equinove au Plessis (92) pour 184,2 millions d'euros et le Prairial à Nanterre (92) pour 60,9 millions d'euros ;
 - Les immeubles en développement ou en VEFA à hauteur de 131,4 millions d'euros dont :
 - Trois actifs livrés en 2021 (Origine à Nanterre, Fresk à Issy Les Moulineaux et West Side Park à la Défense) pour 59,4 millions d'euros ;
 - Des opérations en cours de construction pour 72,0 dont les opérations Jump sur le Parc des Portes de Paris et Grand Central à Marseille à hauteur de 30,1 millions d'euros ;
 - Le solde des investissements regroupant les *Capex* et Autres pour 75,1 millions d'euros est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

- ◆ Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 739,8 millions d'euros au cours de la période et concernent principalement :
 - **Santé France** à hauteur de 319,1 millions d'euros :
 - Des acquisitions en France à hauteur de 210,0 millions d'euros incluant notamment l'acquisition de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés principalement en Ile de France (75), à Grenoble (38), Olivet (45), Valenciennes (59), et Choisy-le-Roi (94) ;
 - Les opérations de développement pour 90,8 millions d'euros portant sur des établissements de santé situés notamment à Bellerive-sur-Allier (03), Caen (14), Blagnac (31), La Roche sur Yon (85) et Le Perreux sur Marne (94) ;
 - Les autres dépenses d'investissement pour 18,4 millions d'euros.
 - **Santé International** à hauteur de 420,6 millions d'euros :
 - En Italie à hauteur de 147,0 millions d'euros, avec l'acquisition de maisons de retraite, d'un établissement psychiatrique et d'un hôpital privé ;
 - Au Portugal avec un premier investissement d'une valeur de 210,6 millions d'euros portant sur l'acquisition de quatre hôpitaux privés ;
 - En Allemagne avec l'acquisition, pour une valeur de 63,0 millions d'euros, d'une maison de retraite médicalisée et d'un établissement mixte EHPAD et RSS (Résidence Services Senior).

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période ont dégagé une plus-value nette de frais de 47,5 millions d'euros correspondant à un prix des immeubles de 518,2 millions d'euros, dont 514,4 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire et 3,8 millions d'euros sur la Foncière Santé.

5.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- ◆ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- ◆ sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	185,1	-
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	3,1

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente (l'immeuble PDM4 au 31 décembre 2021). Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, 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 experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, 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 missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

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

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

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

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

Les valeurs sont 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 immeubles de bureaux en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire, le parc commercial de Fresnes et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de *capex* est supérieure à 10 millions d'euros.

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

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

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- ◆ Des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe a également mis en place 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 peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

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

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

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par capitalisation du revenu net et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée), recoupées par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des flux de trésorerie considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé soit à partir d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus), soit à partir du coût moyen pondéré du capital.

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les 10 prochaines années (maintenance (et notamment mise à jour des systèmes d'éclairage, de chauffage, de climatisation, etc.), développement, restructuration). Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la re-commercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Portefeuille de la Foncière Santé

S'agissant des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs. Les actifs situés au Portugal ayant été acquis à la fin du mois de décembre 2021, ils n'ont pas fait l'objet d'expertise externe : ils sont valorisés à leur prix d'acquisition.

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. A noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (*I-Kost*) dans la détermination de la valeur locative.

5.2.3.Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

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

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 7,5 %	3,3 % - 7,0 %	3,0 % - 7,5 %	220 - 960
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	3,9 % - 6,5 %	4,3 % - 6,5 %	3,7 % - 7,0 %	260 - 475
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,2 %	3,9 % - 4,5 %	3,8 % - 4,4 %	440 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,1 % - 5,5 %	4,2 % - 6,0 %	4,3 % - 5,8 %	260 - 390
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,5 % - 6,5 %	6,5 % - 7,5 %	6,5 % - 7,5 %	220 - 230
Province	Capitalisation et DCF	4,4 % - 8,8 %	3,9 % - 9,0 %	3,6 % - 7,9 %	125 - 270
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	4,3 % - 9,5 %	4,5 % - 8,8 %	n/a	120 - 330
Deuxième couronne	DCF	4,8 % - 12 %	5,5 % - 12,0 %	n/a	50 - 280
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	n/a	n/a	5,0 % - 7,5 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	6,0 % - 8,5 %	6,3 % - 14,4 %	6,4 % - 10,5 %	80 - 245
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	n/a	11 % - 13 %	45 - 55
Logements	Comparaison	n/a	n/a	n/a	n/a
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,2 %	4,5 % - 5,9 %	4,2 % - 5,5 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 9,2 %	4,4 % - 8,8 %	4,2 % - 8,5 %	(a)
Allemagne	DCF	4,3 % - 6,7 %	3,8 % - 6,2 %	n/a	(a)
Italie	DCF	5,7 % - 7,3 %	5,0 % - 6,4 %	n/a	(a)
Portugal	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)

(a) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

(b) Actifs acquis fin décembre 2021, valorisés à leur prix d'acquisition.

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

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

(en millions d'euros)	Taux de rendement (a)			
	+50 bps		-50 bps	
	2021	2020	2021	2020
Bureaux	(605,5)	(538,0)	751,8	665,5
Parcs d'affaires	(105,2)	(103,6)	122,0	119,8
Autres actifs	(10,1)	(11,9)	11,9	13,9
TOTAL FONCIERE TERTIAIRE	(720,8)	(653,5)	885,7	799,2
Santé France	(523,0)	(444,7)	641,1	538,6
Santé International	(87,8)	(42,7)	110,3	53,6
TOTAL FONCIERE SANTE	(610,8)	(487,4)	751,4	592,2
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(1 331,6)	(1 140,9)	1 637,1	1 391,4

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

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2021 et 2020 retraité se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	2021	2020 retraité (a)
Bureaux		(52,3)	(207,2)
Parcs d'affaires		(55,9)	(83,0)
Autres actifs		(7,1)	(0,3)
FONCIERE TERTIAIRE		(115,3)	(290,5)
FONCIERE SANTE		278,7	44,3
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		163,4	(246,2)
Autres (b)		2,3	(0,9)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.1.	165,7	(247,1)

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

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

Pour le périmètre Foncière Tertiaire, la variation de juste valeur, négative de 115,3 millions d'euros, est principalement expliquée par le reflet d'un marché plus averse au risque dans les paramètres retenus par les experts et par l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, dont la fréquentation a été et reste impactée.

La variation de juste valeur est très positive sur le périmètre santé, de 278,7 millions d'euros reflétant l'attractivité de cette classe d'actif, qui a prouvé sa résilience tout au long de la crise sanitaire. Cela s'est traduit par une compression des taux de rendement sur tous les marchés de la Foncière Santé (du court au long séjour), en France comme en Allemagne ou en Italie.

Note 6 . Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*, ...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2021 et 2020 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			31/12/2021
		Emissions et souscriptions (c)	Remboursements (c)	Mise en juste valeur et autres variations (d)	
Emprunts obligataires	4 482,0	600,0	(652,8)	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 982,1	30,6	(86,9)	0,2	1 926,1
Dettes de crédit-bail	220,2	51,0	(36,1)	(17,1)	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	50,0	-	(49,9)	2,7	2,8
NEU Commercial Papers	736,0	834,0	(736,0)	-	834,0
Total des emprunts	7 470,2	1 515,6	(1 561,5)	(14,2)	7 410,1
Dettes rattachées à des participations	104,1	-	(14,5)	24,7	114,3
Découverts bancaires	103,2	-	-	10,2	113,3
Total de la dette financière brute portant intérêts	7 677,5	1 515,6	(1 576,1)	20,6	7 637,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(13,7)	-	-	3,2	(10,5)
DETTES FINANCIERES BRUTES (a)	6.1.2. 7 663,8	1 515,6	(1 576,1)	23,9	7 627,2
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 67,7	-	(15,2)	(38,3)	14,2
Actifs financiers (b)	6.1.5. (124,6)	72,3	-	(92,2)	(144,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (1 190,1)	-	-	534,4	(655,7)
DETTES FINANCIERES NETTES	6 416,8	1 587,9	(1 591,2)	427,7	6 841,2

(a) Dont 1 126 millions de dettes financières courantes et 6 501,0 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus.

(c) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

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

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour -36,6 millions d'euros concerne essentiellement :

- ◆ Les mouvements sur les emprunts obligataires d'Icade en janvier 2021 :
 - Emission d'un nouvel emprunt de 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625% ;
 - Remboursement anticipé de deux souches pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation nette de l'encours des NEU Commercial Papers pour 98,0 millions d'euros ;
- ◆ L'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - Souscription et tirage de nouvelles lignes pour 30,6 millions d'euros ;
 - Amortissements naturels et remboursements anticipés pour 136,8 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail :
 - Nouveaux contrats pour 51 millions d'euros ;
 - Amortissements naturels et remboursements anticipés pour 53,2 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de -11,1 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 558,3 millions d'euros d'augmentation et 1 561,5 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de locations (7,8 millions d'euros).

6.1.2. Composante de la dette financière

Dettes financières brutes : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 7 637,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan	Non Courant					Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2021
	31/12/2021	Courant	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
(en millions d'euros)								
Emprunts obligataires	4 429,2	-	279,2	-	500,0	750,0	2 900,0	4 523,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	746,5	2,2	2,4	13,2	2,6	442,8	283,3	791,0
Dettes de crédit-bail	86,6	8,9	9,1	9,3	15,8	7,3	36,2	91,2
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-	0,1
Dettes rattachées à des participations	7,6	7,6	-	-	-	-	-	7,6
NEU Commercial Papers	834,0	834,0	-	-	-	-	-	834,0
Dettes à taux fixe	6 104,0	852,7	290,7	22,5	518,4	1 200,1	3 219,6	6 247,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 179,6	21,3	67,8	433,9	170,3	345,8	140,6	1 203,4
Dettes de crédit-bail	131,4	11,6	13,8	21,4	14,5	6,8	63,1	130,1
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	1,4	1,4	-	-	-	2,7
Dettes rattachées à des participations	106,6	106,6	-	-	-	-	-	106,6
Découverts bancaires	113,3	113,3	-	-	-	-	-	113,3
Dettes à taux variable	1 533,7	252,9	83,0	456,7	184,8	352,6	203,7	1 556,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 637,7	1 105,6	373,7	479,2	703,2	1 552,7	3 423,3	7 803,3

La durée de vie moyenne de la dette (hors NEU Commercial Papers) s'établit à 5,9 ans au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020).

Au 31 décembre 2021, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,1 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé	Nominal au 31/12/2021
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux Fixe 3,375%	In fine	279,2	-	-	279,2
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux Fixe 2,25%	In fine	257,1	-	257,1	-
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux Fixe 1,875%	In fine	395,7	-	395,7	-
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	In fine	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5%	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux Fixe 1,375%	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	In fine	-	600,0	-	600,0
Emprunts obligataires			-	-	-	4 482,0	600,0	652,8	4 429,2

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés passif sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux *cash flow hedge* (CFH) pour un montant de 18,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2021 :

	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2021
(en millions d'euros)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = de (1) à (6) inclus
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(74,5)	0,3	21,9		0,2	37,9	(14,2)
Swaps de taux - payeur fixe	(74,5)	0,3	21,9	-	0,2	37,9	(14,2)
Instruments non qualifiés de couverture	(0,2)	-	-	-	0,2	-	0,0
Swaps de taux - payeur fixe	(0,2)	-	-	-	0,2	-	-
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(74,7)	0,3	21,9	-	0,4	37,9	(14,2)
Instruments dérivés : appels de marge	7,0	-	-	(7,0)	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(67,7)	0,3	21,9	(7,0)	0,4	37,9	(14,2)
Dont Instruments dérivés Actif	7,0	0,3	-	(7,0)	0,0	3,5	3,8
Dont Instruments dérivés Passif	(74,7)	-	21,9	-	0,4	34,4	(18,0)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 8,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2021 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RESERVES DE REEVALUATION AU 31 DECEMBRE 2020	(67,7)	(53,1)	(14,5)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	37,9	29,6	8,3
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	20,8	20,6	0,2
Autres éléments du résultat global	58,8	50,2	8,6
RESERVES DE REEVALUATION AU 31 DECEMBRE 2021	(8,9)	(3,0)	(6,0)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

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

(en millions d'euros)	31/12/2021			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	1 002,9	98,4	420,7	483,8
Options de taux - cap	77,2	-	77,2	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	1 080,1	98,4	497,9	483,8
Swaps de taux - payeur fixe	125,0	-	-	125,0
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE	125,0	-	-	125,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	1 205,1	98,4	497,9	608,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	1 301,6	40,9	432,2	828,6

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- ◆ des autres produits et charges financiers (principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 155,9 millions d'euros pour l'exercice 2021, contre une charge nette de 118,6 millions d'euros pour l'exercice 2020.

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(95,1)	(102,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(11,1)	(12,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,3	1,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(104,9)	(113,1)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,8	1,8
Revenus des créances et des prêts	2,7	6,6
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	(0,1)	-
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	3,4	8,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(101,5)	(104,7)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	(1,3)	(1,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,2	0,5
Commissions de non utilisation	(8,1)	(7,2)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(38,5)	(0,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,2)	(2,3)
Autres produits et charges financiers	(4,4)	(2,4)
Total des autres produits et charges financiers	(54,4)	(13,9)
RESULTAT FINANCIER	(155,9)	(118,6)

(a) Comprend les frais de débouclage des swaps et les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

6.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- ◆ actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

- ◆ actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2021 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Remboursements	Cessions / Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2021
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	22,2	0,0	-	(1,3)	-	0,4	21,3
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	22,2	0,0	-	(1,3)	-	0,4	21,3
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	76,5	26,5	(20,1)	-	(0,6)	6,5	88,7
Prêts	0,5	-	(0,2)	-	-	(0,0)	0,3
Comptes courants associés	20,4	-	-	-	(0,3)	1,2	21,3
Dépôts et cautionnements versés	29,6	37,3	(8,8)	-	-	(0,8)	57,4
Autres (b)	10,9	7,9	(1,4)	-	-	1,5	18,9
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	138,0	71,7	(30,5)	-	(0,9)	8,3	186,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	160,2	71,8	(30,5)	(1,3)	(0,9)	8,7	207,9

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

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

Par ailleurs, les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 73,3 millions d'euros au 31 décembre 2021. La part non courante de ces derniers s'élève à 72,8 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 69,6 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Courant			Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans		
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,7	88,7	0,0	-		
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2		
Comptes courants associés	21,3	21,3	-	-		
Dépôts et cautionnements versés	57,4	0,8	42,8	13,9		
Autres	18,9	-	12,9	6,0		
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	186,6	110,8	55,7	20,1		

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (« OPCVM ») monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	110,0	286,6
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	545,7	903,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	655,7	1 190,1

6.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financements et trésorerie, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du Directeur des risques et du Directeur financier du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

6.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à donner un cadre et des limites à la direction financière afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

Le Groupe a conservé un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions, et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2021,

- Icade dispose d'une capacité de tirage de 1 775 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Pendant toute l'année 2021, le Groupe n'a pas eu recours à son encours de lignes de crédit revolving ;
- la trésorerie du Groupe, nette de découverts bancaires, s'élève à 542,0 millions d'euros ;
- le montant des *NEU Commercial Papers* est de 834,0 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre toujours près de quatre années de remboursement d'échéances de dette (capital et intérêts).

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre le tableau ci-dessous (passifs financiers hors contrats de construction et VEFA).

	31/12/2021									Total principal	Total intérêts	Total général
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans					
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts				
<i>(en millions d'euros)</i>												
Emprunts obligataires	-	63,4	279,2	117,3	1 250,0	102,3	2 900,0	93,7	4 429,2	376,6	4 805,8	
Emprunts auprès des établissements de crédit	23,5	21,0	517,3	50,6	961,4	37,9	423,9	72,7	1 926,1	182,3	2 108,3	
Dettes de crédit-bail	20,5	3,0	53,7	5,7	44,4	3,8	99,4	4,5	218,0	17,1	235,0	
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	-	-	2,8	0,0	2,8	
<i>NEU Commercial Papers</i>	834,0	-	-	-	-	-	-	-	834,0	-	834,0	
Dettes rattachées à des participations	114,3	-	-	-	-	-	-	-	114,3	-	114,3	
<i>Découverts bancaires</i>	113,3	-	-	-	-	-	-	-	113,3	-	113,3	
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 105,6	87,4	852,9	173,6	2 255,9	144,0	3 423,3	170,9	7 637,7	575,9	8 213,6	
Instruments financiers dérivés	-	8,8	-	7,3	-	2,2	-	(3,6)	-	14,6	14,6	
Dettes de location	8,2	2,1	13,9	3,9	4,4	3,4	27,8	34,2	54,4	43,6	98,0	
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	534,6	-	8,8	-	-	-	-	-	543,4	-	543,4	
TOTAL	1 648,3	98,3	875,7	184,7	2 260,3	149,7	3 451,1	201,5	8 235,4	634,2	8 869,6	

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

6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d'audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

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

Depuis plusieurs années, le Groupe a fait le choix, dans un environnement de taux très bas, de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 80% de la dette globale.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires		4 429,2	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit		746,5	1 179,6	1 926,1
Dettes de crédit-bail		86,6	131,4	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées		0,1	2,7	2,8
NEU Commercial Papers		834,0	-	834,0
Répartition avant couverture		6 096,4	1 313,7	7 410,1
Répartition avant couverture (en %)		82%	18%	100%
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (a)	6.1.3.	1 080,1	(1 080,1)	-
Répartition après couverture		7 176,5	233,6	7 410,1
Répartition après couverture (en %)		97%	3%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf note 5.1.3).

Au 31 décembre 2021, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires), composée à 82% de dette à taux fixe et à 18% de dette à taux variable, est couverte à 97% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans, celle des couvertures associées est à 6,1 ans.

À 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 négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 37,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	60,1	0,3
Impact d'une variation de (1)% des taux d'intérêt	(65,1)	(0,2)

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. Risque de crédit

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

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction financière du Groupe. Le contexte de crise de la COVID-19 n'a pas mis en exergue de facteur spécifique sur ce risque.

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 diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. 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. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, 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 0,6 million d'euros au 31 décembre 2021.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	31/12/2021
LTV bancaire	Maximum	< 60%	44,1%
ICR	Minimum	> 2	6,04x
Contrôle CDC	Minimum	34%	39,2%
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,5 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%	1,8%
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	7,3%

(a) Environ 21,7% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 7,8% a pour limite 5 milliards d'euros et 70,5% a pour limite 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers – LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2021, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2021, la Caisse des dépôts dispose de 39,48% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*Loan to Value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 44,1% au 31 décembre 2021 (contre 43,7% au 31 décembre 2020).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,04x sur l'exercice 2021 (5,38x en 2020). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses covenants bancaires.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2021
ACTIFS					
Actifs financiers	207,9	186,6	-	21,3	207,9
Instruments dérivés	3,8	0,0	3,8	-	3,8
Actifs sur contrats	103,9	103,9	-	-	103,9
Créances clients	147,9	147,9	-	-	147,9
Autres créances d'exploitation (a)	58,0	58,0	-	-	58,0
Equivalents de trésorerie	110,0	-	-	110,0	110,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	631,6	496,5	3,8	131,3	631,6
PASSIFS					
Dettes financières	7 627,2	7 627,2	-	-	7 803,3
Dettes de location	54,4	54,4	-	-	54,4
Autres passifs financiers	75,6	75,6	-	-	75,6
Instruments dérivés	18,0	-	18,0	-	18,0
Passifs sur contrats	51,8	51,8	-	-	51,8
Dettes fournisseurs	519,4	519,4	-	-	519,4
Autres dettes d'exploitation (a)	300,3	300,3	-	-	300,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	8 646,7	8 628,8	18,0	-	8 822,8

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

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Au 31 décembre 2021, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Au 31 décembre 2021, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	3,8	-	3,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	21,3	21,3
Equivalents de trésorerie	6.1.6.	110,0	-	-	110,0
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	18,0	-	18,0

Note 7 . Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1.Capital social

Au cours de l'année 2021 :

- ◆ L'assemblée générale du 23 avril 2021 a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action (en ce compris l'acompte 2,01 euros brut par action payé le 5 mars 2021) assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende (soit 1,60 euro brut par action) en actions nouvelles ;
- ◆ Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé par le conseil d'administration, à 59,20 euros. Ce prix correspondant à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant l'assemblée générale, diminuée du montant net de la fraction du solde du dividende ;
Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles, portant jouissance à compter du 1er janvier 2021, et a engendré une augmentation du capital d'un montant total de 100 569 196,80 € (2 589 463,35 euros de nominal ainsi que 97 979 733,45 euros de prime d'émission).

A l'issue de cette opération, au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2021, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2.Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2021 et 2020.

Actionnaires	31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 063	39,20%	29 098 615	39,04%
Groupe Crédit Agricole Assurances (a)	14 565 910	19,11%	14 188 442	19,04%
Public	31 032 975	40,71%	30 515 556	40,94%
Salariés	213 043	0,28%	192 859	0,26%
Autodétention	537 554	0,71%	540 269	0,72%
TOTAL	76 234 545	100,00%	74 535 741	100,00%

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 31/12/2021.

7.2. Dividendes

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

(en millions d'euros)	2021	2020
Versement aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent (a)		
- Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	237,0	296,5
- Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	59,7	-
Dividende total	296,7	296,5

(a) Les modalités de versement du dividende 2020 sont les suivantes (cf note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,01 euros par action le 5 mars 2021 pour un montant de 148,7 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,00 euros par action, le 27 mai 2021 pour un montant 148,0 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus :
 - 47,4 millions d'euros en numéraire,
 - 100,6 millions d'euros sous forme d'augmentation du capital d'Icade.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 s'élèvent à 4,01 euros pour les deux exercices.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
SITUATION A L'OUVERTURE	1 692,3	1 677,4
Variation de capital (b)	64,0	69,7
Rachat d'actions Icade Santé	-	(78,4)
Variation de juste valeur des instruments dérivés	8,6	(4,1)
Effets des variations de périmètre	0,0	4,6
Résultat	236,9	107,1
Dividendes	(84,2)	(84,0)
SITUATION A LA CLOTURE	1 917,5	1 692,3
Dont Foncière Santé	1 708,1	1 493,7
Dont Foncière Tertiaire	199,4	194,5
Dont Promotion	10,0	4,1

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

(b) En 2021, les variations de capital concernant les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle, se rapportent principalement à Icade Santé (+57,5 millions d'euros), à l'Opcci Icade Healthcare Europe (+8,6 millions d'euros), à la Tour Egho (-6,0 millions d'euros) et la SAS Neuilly Victor Hugo (+3,0 millions d'euros)

7.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021				31/12/2020 retraité (a)			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	524,1	2 763,9	-	3 288,0	506,3	2 343,3	-	2 849,6
Autres actifs	33,0	75,9	124,5	233,4	49,3	43,3	98,2	190,8
TOTAL DES ACTIFS	557,1	2 839,8	124,5	3 521,4	555,6	2 386,5	98,2	3 040,4
Dettes financières	347,3	1 012,5	50,5	1 410,3	341,4	835,9	35,9	1 213,1
Autres passifs	10,4	119,2	64,0	193,6	19,8	56,9	58,2	134,9
TOTAL DES PASSIFS	357,7	1 131,7	114,5	1 603,9	361,2	892,8	94,1	1 348,1
ACTIF NET	199,4	1 708,1	10,0	1 917,5	194,5	1 493,7	4,1	1 692,3

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2021				2020 retraité (a)			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	24,4	134,8	87,2	246,4	24,7	125,1	64,0	213,8
Excédent brut d'exploitation	15,9	239,7	5,2	260,8	3,2	133,8	4,0	141,0
Résultat opérationnel	15,9	239,2	5,2	260,3	3,2	133,3	4,0	140,5
Résultat financier	(5,2)	(16,9)	(0,5)	(22,6)	(4,9)	(25,6)	(0,6)	(31,1)
RESULTAT NET	10,6	221,5	4,8	236,9	(1,8)	105,4	3,6	107,1

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020 retraité (a)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	188,8	120,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(316,7)	(105,4)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(5,6)	59,7
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	(133,5)	75,1
Trésorerie nette à l'ouverture	252,9	178,0
Trésorerie nette à la clôture	119,4	253,1

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

7.4. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2021 et 2020 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020 retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	399,5	76,4
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,7	3,2
Résultat net part du Groupe	400,1	79,5
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 535 741	74 535 741
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	1 014 628	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(542 523)	(594 392)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (b)	75 007 846	73 941 349
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	5,33€	1,03€
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	0,01€	0,04€
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	5,33€	1,08€

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

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

7.4.2. Résultat dilué par action

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020 retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	399,5	76,4
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,7	3,2
Résultat net	400,1	79,5
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 007 846	73 941 349
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	82 922	51 257
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (b)	75 090 768	73 992 606
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	5,32€	1,03€
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	0,01€	0,04€
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	5,33€	1,07€

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

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites).

Note 8 . Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

PRINCIPES COMPTABLES

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

- ◆ Des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière Tertiaire (loyers des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires) et Foncière Santé (loyers des établissements de santé) ;
- ◆ Des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité Foncière Tertiaire (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- ◆ Des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

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 de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé.

Revenus de locations financement

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 660,9	1 440,2
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
- Foncière Tertiaire	380,1	377,0
- Foncière Santé	322,5	301,4
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	928,8	731,7

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé se répartit comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
Foncière Tertiaire	102,1	108,8
Foncière Santé	28,5	25,3
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	130,5	134,2

Concernant l'activité de Promotion, le backlog, incluant les coentreprises, s'élève à 1729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, dont 623,0 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ◆ stocks et en cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- ◆ dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
Foncière Tertiaire	15,7	16,8
Foncière Santé	67,9	(5,4)
Promotion	(52,1)	173,1
TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	31,5	184,6

L'amélioration du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2021 qui s'élève à 31,5 millions d'euros s'explique notamment par :

- ◆ une augmentation des autres dettes de 63,1 millions d'euros et une diminution des créances clients de 22,3 millions d'euros, compensée par une diminution des dettes fournisseurs pour 8,3 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- ◆ une augmentation des stocks pour 81,9 millions d'euros et une diminution des dettes fournisseurs pour 25,0 millions d'euros, compensée en partie par une diminution des autres créances pour 28,2 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs pour 17,6 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2.Stocks et en-cours

PRINCIPES COMPTABLES

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en- cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	103,9	379,0	14,2	497,1	0,8	497,9
Perte de valeur	(11,7)	(12,3)	(1,7)	(25,7)	(0,0)	(25,8)
VALEUR NETTE AU 31/12/2020	92,2	366,7	12,5	471,3	0,8	472,1
Valeur brute	175,6	402,5	16,2	594,2	0,8	595,1
Perte de valeur	(13,5)	(22,9)	(2,3)	(38,7)	(0,0)	(38,7)
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	162,1	379,7	13,8	555,6	0,8	556,4

8.2.3.Créances clients et actifs et passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation. Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2020 retraité (a)	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2021
Contrats de construction (avances clients)	43,0	8,3	-	-	51,3
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,8	(0,3)	-	-	0,5
PASSIFS SUR CONTRATS	43,8	8,0	-	-	51,8
Contrats de construction et VEFA	125,9	(21,9)	-	-	103,9
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	125,9	(21,9)	-	-	103,9
Créances clients - contrats de location simple	75,0	(27,0)	1,3	-	49,3
Créances financières clients - contrats de location financement	75,8	(1,8)	-	-	74,0
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	49,9	(0,5)	(0,0)	-	49,4
Créances clients - Valeur brute	200,6	(29,3)	1,3	-	172,7
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(22,1)	(0,0)	-	2,2	(19,9)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(5,1)	-	-	0,2	(4,9)
Créances clients - Dépréciation	(27,1)	(0,0)	-	2,3	(24,8)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	173,5	(29,3)	1,3	2,3	147,9

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

• COMPTES CONSOLIDÉS •

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	124,8	61,7	8,3	2,4	10,7	8,9	32,8
Dépréciation	(27,1)	(8,2)	-	(0,0)	-	(2,6)	(16,4)
VALEUR NETTE RETRAITEE AU 31/12/2020 (a)	97,7	77,8	11,5	2,4	10,7	6,3	16,4
Valeur brute	98,7	56,5	3,1	2,9	1,0	5,7	29,5
Dépréciation	(24,8)	(0,1)	-	(0,0)	(0,3)	(4,1)	(20,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2021	73,9	56,4	3,1	2,9	0,7	1,6	9,2

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

8.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son état de la situation financière consolidée. Des comptes spécifiques sont utilisés au sein des postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au sein de l'état de la situation financière consolidée représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net	
Avances fournisseurs	31,1	-	31,1	12,2	
Créances sur cessions d'immobilisations	0,6	-	0,6	0,3	
Opérations sur mandats	25,9	-	25,9	52,9	
Charges constatées d'avance	6,1	-	6,1	8,2	
Créances fiscales et sociales	210,8	-	210,8	191,6	
Autres créances	27,6	(1,2)	26,4	25,8	
TOTAL CREANCES DIVERSES	302,1	(1,2)	300,8	291,0	

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
		retraité (a)
Avances clients - activités de foncière	65,5	69,0
Dettes sur acquisitions d'actifs	133,0	178,7
Opérations sur mandat	25,9	52,9
Produits constatés d'avance	37,3	44,1
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	146,7	138,9
Autres dettes	101,8	26,2
TOTAL DETTES DIVERSES	510,2	509,8

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

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de la norme IFRS 16 :

- ◆ les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- ◆ le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ◆ le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- ◆ les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ◆ les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- ◆ les garanties de valeur résiduelle ;
- ◆ le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ◆ les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ◆ modification du contrat de location ;
- ◆ réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- ◆ réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)	Total Dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2020	58,5	26,8	31,7
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	4,0	3,7	0,3
Charge financière de la période	2,2	0,4	1,8
Remboursement de la dette (a)	(7,8)	(7,0)	(0,7)
Intérêts payés (a)	(2,2)	(0,4)	(1,8)
Effets de sortie des baux	(0,3)	(0,3)	-
31/12/2021	54,4	23,1	31,3
dont part à moins d'un an	8,2	7,0	1,2
dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	18,4	14,9	3,4
dont part à plus de cinq ans	27,8	1,2	26,6

(a) Le montant des loyers s'élève à 9,9 millions d'euros.

En 2021, les charges de loyer relatives aux contrats court-terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 0,9 et 2,9 millions d'euros.

Note 9 . Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Goodwills

Un *goodwill* est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 3).

Les *goodwills* étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de contrats et relations clientèles acquis, ainsi que de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats
Autres (a)	1 à 3 ans

(a) Principalement des logiciels

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée à l'exception des *goodwills* (cf. ci-dessus).

Test de dépréciation des *goodwills* et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des *goodwills* sont réalisés au niveau du groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquels ils sont attachés. La juste valeur de cette activité est elle-même évaluée en faisant la moyenne arithmétique de trois méthodes : flux de trésorerie actualisés (« DCF »), comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un *goodwill* devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

Goodwill

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total
GOODWILL	3,0	42,3	45,3	3,0	42,3	45,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement

Au 31 décembre 2021, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les *Goodwills* a été réalisé et n'a pas mis en exergue de dépréciation à comptabiliser, la valeur recouvrable de ces UGT restant supérieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2021 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2021 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 9,4% (contre 8,5% au 31 décembre 2020).

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2021
Valeur brute	49,6	8,5	(2,9)	-	-	(6,0)	49,2
Amortissements	(22,0)	-	2,2	(7,5)	-	0,8	(26,6)
Pertes de valeur	(5,9)	-	-	-	-	5,5	(0,5)
Autres immobilisations incorporelles	21,7	8,5	(0,7)	(7,5)	-	0,2	22,2

9.1.2. Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Immobilisations corporelles hors actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

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

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

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ◆ modification du contrat de location ;
- ◆ réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- ◆ réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- ◆ pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

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

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

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

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2021
Valeur brute	81,2	1,6	(2,8)	-	(1,1)	79,0
Amortissements	(48,4)	-	1,5	(5,8)	1,2	(51,5)
Pertes de valeur	(6,8)	-	-	1,0	-	(5,8)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	26,1	1,6	(1,3)	(4,8)	0,1	21,7
Valeur brute des baux immobiliers	40,4	3,7	(0,6)	-	(0,0)	43,5
Amortissements des baux immobiliers	(14,0)	-	0,2	(7,1)	-	(20,9)
Droits d'utilisation	26,3	3,7	(0,3)	(7,1)	-	22,6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	52,4	5,4	(1,6)	(11,9)	0,1	44,3

9.2. Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

Le Groupe considérant que ses participations dans des co-entreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 retraité (a)		
	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	142,9	0,9	143,8	154,8	0,0	154,8
Quote-part de résultat	(13,7)	0,9	(12,9)	(11,9)	0,4	(11,5)
Dividendes versés	6,9	(0,2)	6,7	3,5	0,5	3,9
Effets des variations de périmètre et de capital	(5,1)	0,1	(5,0)	(3,4)	-	(3,4)
PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE	131,0	1,7	132,7	142,9	0,9	143,8

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

9.2.2. Information sur les co-entreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière des co-entreprises sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées). Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021			31/12/2020 retraité (a)		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	107,0	-	107,0	128,3	-	128,3
Autres actifs	23,8	303,1	326,8	26,3	221,6	247,9
TOTAL DES ACTIFS	130,7	303,1	433,8	154,6	221,6	376,2
Dettes financières	21,8	130,1	151,9	21,2	100,8	122,0
Autres passifs	9,1	141,8	150,9	10,8	100,5	111,3
TOTAL DES PASSIFS	30,8	272,0	302,8	32,0	201,3	233,3
ACTIF NET	99,9	31,1	131,0	122,6	20,3	142,9

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2021			2020 retraité (a)		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	7,6	130,2	137,9	8,8	73,0	81,8
Excédent brut d'exploitation	3,4	9,3	12,7	(3,3)	3,4	0,1
Résultat opérationnel	(20,7)	9,1	(11,6)	(13,8)	3,4	(10,4)
Résultat financier	(0,3)	(1,7)	(2,0)	(0,2)	(1,0)	(1,2)
Impôts sur les résultats	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,4)	(0,4)
RESULTAT NET	(21,0)	7,3	(13,7)	(14,0)	2,1	(11,9)
dont amortissements nets de subvention	(0,3)	(0,2)	(0,5)	(0,2)	-	(0,2)

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

Note 10 . Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- ◆ la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- ◆ la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- ◆ la charge ou le produit d'impôt différé ;
- ◆ la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- ◆ la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- ◆ un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- ◆ un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 70 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Les entités relevant du régime des SPPICAV doivent distribuer :

- ◆ 85 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 50 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC (filiale de SPPICAV).

Entrée dans le régime SIIC

A la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Impôt au taux de droit commun

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- ◆ sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- ◆ sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- ◆ sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

Régime fiscal des actifs situés en Allemagne

Les actifs situés en Allemagne sont détenus directement par des sociétés constituées sous forme de SAS ayant leur siège social en France (les « PropCos »). Le résultat net des PropCos (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé exclusivement en Allemagne au taux de 15,825%.

Les dividendes versés par les PropCos à IHE sont exonérés d'impôt en France, sous réserve du respect des obligations de distribution pour les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le Régime SIIC ;

Les dividendes versés par les PropCos à Icade SA sont soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges) ;

Les dividendes versés par les PropCos ayant opté pour le Régime SIIC à Icade SA sont exonérés, sous réserve de l'obligation de distribution.

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession directe de l'actif par les PropCos sera imposée en Allemagne au taux de 15,825 %. Pour les PropCos n'ayant pas opté pour le Régime SIIC, la plus-value sera également imposée en France au taux effectif de 10% (correspondant au taux effectif d'impôt sur les sociétés de 25,825%, diminué de l'impôt qui aura déjà été payé en Allemagne, soit 15,825%). La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession des titres des PropCos sera exonérée d'impôt en France et en Allemagne.

Régime fiscal du REIF en Italie

Les actifs situés en Italie sont détenus directement par une entité constituée en Italie sous la forme d'un fond réglementé (REIF). En application de la législation italienne, le REIF est exonéré d'impôt sur (i) l'exploitation des actifs immobiliers en Italie, (ii) sur les plus-values éventuellement dégagées ainsi que sur (iii) la remontée de dividendes vers la France.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par une société basée dans ce pays (IHE Spain 1) dont le capital est détenu par une société constituée sous forme de SAS ayant son siège social en France (IHE Salud Ibérica). Le résultat net de IHE Spain 1 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25% ;

Les dividendes versés par IHE Spain 1 à IHE Salud Ibérica seront soumis en France à une imposition résiduelle de 0,26% (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Les dividendes versés par les IHE Salud Ibérica à IHE sont exonérés d'impôt en France.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fond réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Icade Santé SA seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Icade Santé.

Impôts différés

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêté des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2021 et 2020 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020
Impôt exigible au taux de droit commun	0,2	(4,8)
Impôt différé	(4,3)	6,2
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(4,3)	(6,5)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(8,4)	(5,2)

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2021 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2021, la charge d'impôt théorique s'élève à 165,4 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous

<i>(en millions d'euros)</i>	2021
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	636,4
Charge d'impôt	8,4
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(4,3)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE DES ACTIVITES POURSUIVIES	640,4
Taux d'impôt théorique	25,8%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(165,4)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
- Différences permanentes (a)	43,7
- Secteur exonéré du régime SIIC	123,0
- Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(6,0)
- Différentiels de taux (France et étranger)	0,0
- Impôt supporté par les minoritaires	1,4
- Autres impacts (exit tax, provision pour impôt, ...)	(0,8)
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	(4,1)
Taux d'impôt effectif	0,6%

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

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

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2021 et 2020 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	2,6	3,5
- Provisions pour engagements liés au personnel	2,4	3,1
- Provisions de passifs non déductibles	3,2	2,2
- Location financement	(3,7)	(4,1)
- Autres (a)	(7,4)	(8,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,4	9,0
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	(2,5)	5,4
Impôts différés actif	8,1	18,0
Impôts différés passif	10,6	12,6
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	(2,5)	5,4

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le différentiel de dégageant du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de Promotion.

Au 31 décembre 2021, les déficits reportables non activés s'élèvent à 195,5 millions d'euros.

Note 11 . Provisions

11.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Dotations	Utilisations	Reprises	Ecart		31/12/2021
					actuariels	Reclassement	
Engagements vis-à-vis du personnel	25,9	1,7	(1,0)	-	(3,7)	-	22,8
Pertes à terminaison	1,1	0,8	(0,4)	-	-	-	1,5
Autres provisions	42,6	28,2	(6,4)	(12,6)	-	0,0	51,8
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	69,6	30,8	(7,9)	(12,6)	(3,7)	0,0	76,2
Provisions non courantes	32,1	1,7	(1,3)	(2,0)	(3,7)	-	26,7
Provisions courantes	37,6	29,1	(6,5)	(10,6)	-	0,0	49,5

11.2. Passifs éventuels

PRINCIPES COMPTABLES

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

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

Au 31 décembre 2021, la procédure est en cours.

Note 12 . Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- ◆ avantages à court terme (ex : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ◆ avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex : régime de retraite) ;
- ◆ avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex : indemnités de fin de carrière) ;
- ◆ autres avantages à long terme (ex : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « *Avantages du personnel* ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « *Paiement fondé sur des actions* ».

12.1. Avantages à court terme

PRINCIPES COMPTABLES

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

PRINCIPES COMPTABLES

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

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

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2021	31/12/2020
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	19,9	22,6
Autres avantages à long terme	12.2.	2,9	3,3
TOTAL		22,8	25,9

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
PROVISION A L'OUVERTURE	(1)	22,6	22,3
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,8	1,7
Coût financier net de l'exercice		0,1	0,1
Coûts de la période	(3)	1,9	1,8
Prestations versées	(4)	(0,9)	(1,5)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	1,0	0,3
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(3,7)	0,0
Dettes actuarielles à la clôture	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	19,9	22,6

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2021 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation de 0,91 % au 31 décembre 2021 et 0,33 % au 31 décembre 2020 ;
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2021 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2021 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021 ;
 - tables INSEE hommes – femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 ;
- ◆ âge 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.

12.2.2. Autres avantages à long-terme

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Primes anniversaires	2,9	3,3
TOTAL	2,9	3,3

12.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)				Total
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	
(1,00)%	2,1	0,2	0,1	2,4
(0,50)%	1,0	0,1	0,0	1,1
1,00%	(1,8)	(0,2)	(0,1)	(2,1)
0,50%	(0,9)	(0,1)	0,0	(1,0)

12.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N+1	2,0	0,3	0,1	2,4
N+2	1,0	0,3	0,1	1,4
N+3	0,4	0,2	0,1	0,6
N+4	0,7	0,3	0,1	1,0
N+5	1,3	0,2	0,1	1,6
Au-delà	15,4	1,7	0,7	17,8
TOTAL	20,8	3,0	1,0	24,8
Actualisation	(1,9)	(0,1)	(0,1)	(2,0)
Engagements au 31/12/2021	19,0	2,9	0,9	22,8

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,2	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,2	1,5

12.3. Paiements fondés sur des actions

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

12.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2021 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2021 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des Plans						Mouvements sur la période				
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine	Nombre d'options octroyées à l'origine	Prix d'exercice après application de la parité d'échange	Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2021	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2021	Dont exerçables à la fin de la période	
				(a)	(a)	(b)						
Plan 2011	(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	2 904	(2 904)	-	-	-
Plan 2012	(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985		6 985	6 985	6 985
Plan 2013	(c)(d)	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759		13 759	13 759	13 759
Plan 2014	(c)(d)	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237		10 237	10 237	10 237
TOTAL Plans								33 885	(2 904)	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)								82,90	78,86		83,28	83,28

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion - absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le Groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stocks options était prévue à l'issue d'une période de 4 ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1er janvier 2021			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2021		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
				(a)									
Plan 1-2018 ^(b)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	-	36 080	-	-	-	-	-	36 080	-
Plan 2-2018 ^(c)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan1-2019 ^(c)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	8 268	-	8 268	-	(2 715)	(5 553)	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(b)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	32 490	-	-	-	(60)	(2 670)	29 760	60	^(e) -
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	65 328	-	65 328	-	(136)	(2 552)	62 640	136	^(e) 62 640
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4ans	1 649	-	-	-	1 649	-	-	1 649	-	1 649
TOTAL					106 086	53 312	73 596	1 649	(2 911)	(10 775)	94 049	56 223	64 289

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50% au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15% en cas de surperformance.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 50% au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15% en cas de surperformance.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

12.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe), et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2021 (2,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2020).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2021 et 2020 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Foncière Tertiaire	324,0	325,7	77,1	91,4	401,1	417,1
Foncière Santé ^(a)	8,4	0,0	1,3	0,0	9,7	0,0
Promotion	491,7	466,9	282,3	277,5	774,0	744,4
TOTAL DES EFFECTIFS	824,1	792,6	360,6	368,9	1 184,7	1 161,5

(a) : Transfert des effectifs d'Icade Management vers Icade Santé au 1er octobre 2021. Au 31 décembre 2021, l'effectif inscrit de la Foncière Santé s'élève à 39 personnes.

Note 13 . Autres Informations

13.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 – *Information relative aux parties liées*, une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- ◆ d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société ;
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société.
- ◆ d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société ;
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société ;
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe ;
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ◆ la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- ◆ les filiales de la Société ;
- ◆ les coentreprises et entreprises associées de la Société ;
- ◆ les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants du Groupe

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe par catégorie pour les exercices 2021 et 2020 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	6,2	7,3
Paiements fondés sur des actions	0,4	0,3
AVANTAGES COMPTABILISÉS	6,6	7,6
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,5
TOTAL	8,1	9,1

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2021 et 2020 sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021			31/12/2020		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	8,7	8,7	-	11,6	11,6
Dettes associées	6,5	125,5	132,0	2,3	113,3	115,7
Garanties reçues	21,7	100,0	121,7	-	110,5	110,5

13.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

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

	31/12/2021	31/12/2020
<i>(en millions d'euros)</i>		
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	1 204,7	1 264,7
Hypothèques	807,8	892,7
Privilèges de prêteurs de deniers	102,3	103,9
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	294,2	267,8
Nantissements de titres, avals et cautions	0,3	0,3
ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	2 297,0	1 605,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	655,1	418,4
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA (a)	202,0	130,8
Promesses d'achat d'immeubles de placement	254,3	275,8
Promesses de vente d'immeubles de placement	198,7	11,8
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 631,5	1 169,7
Promesses d'achat de terrains	432,6	332,2
Réservations de logements TTC	875,0	679,7
VEFA et CPI, promotion tertiaire (a)	303,4	123,2
Garanties à première demande données	20,5	34,6
Autres engagements donnés :	10,4	17,3
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	1,1	0,3
Autres engagements donnés	9,3	17,0

(a) VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

Engagements reçus

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	8,0	29,0
Garanties de passif	8,0	29,0
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	1 897,1	2 362,9
Lignes de crédit non utilisées	1 897,1	2 362,9
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	4 299,5	3 795,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	3 435,9	3 304,4
Promesses d'achat d'immeubles de placement	196,0	10,0
Promesses de vente d'immeubles de placement	254,3	275,8
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	2 733,7	2 533,5
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	109,3	111,9
Garanties bancaires relatives aux travaux	42,8	38,6
Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA)	99,8	334,6
Engagements liés à l'activité de Promotion :	736,3	455,4
VEFA et CPI, promotion tertiaire (a)	303,4	123,2
Garanties à première demande reçues - Promotion	0,3	-
Promesses d'achat de terrains	432,6	332,2
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	127,3	35,7
Autres avals et cautions reçus	108,0	34,3
Autres engagements reçus	19,4	1,3

(a) VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

Location-financement

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

(en millions d'euros)		31/12/2021	31/12/2020
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	62,7	56,9
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,9	5,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		24,4	22,1
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		85,5	93,6
INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	115,8	121,6
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	50,6	43,3
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	42,7	48,1
Impact de la désactualisation	F	(17,3)	(12,8)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,1	3,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		11,1	11,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		25,7	28,3
TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	39,9	43,0
Investissement net dans le contrat de location	I	39,9	43,0

Locations simples

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	4 346,2	3 875,6
A moins d'un an	690,2	629,6
De un à cinq ans	2 156,8	2 024,8
Au-delà de cinq ans	1 499,2	1 221,2

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00%. Cette nouvelle émission verte a été sursouscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit d'Icade. Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,4	0,4	32,5%	38,5%	0,4	0,4	33,0%	35,5%
– Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	46,6%	56,2%	0,6	0,6	44,4%	50,1%
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,0	0,0	0,8%	2,4%	0,0	0,0	1,8%	1,5%
– Filiales intégrées globalement	0,3	0,0	20,1%	2,9%	0,3	0,2	20,8%	12,8%
TOTAL	1,4	1,1	100,0%	100,0%	1,3	1,2	100,0%	100,0%

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO Icade Santé réalisé au cours de l'exercice.

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2021 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale MEE = Mise en Equivalence	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
FONCIERE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
PARC DU MILLENAIRE	SCI		Fusion		100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI		Fusion		100,00
PDM 2	SCI		Fusion		100,00
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI		Fusion		100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI SILKY WAY	SCI		Cession		100,00
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	65,31		IG	65,31
SCI FACTOR E.	SCI	65,31		IG	65,31
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG	
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	48,61	Coentreprise	MEE	48,61
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
FONCIERE SANTE					
SANTE FRANCE					
ICADE SANTE	SAS	58,30		IG	58,30
SCI TONNAY INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SNC SEOLANES INVEST	SNC	58,30		IG	58,30
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI CHAZAL INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI DIJON INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	58,30		IG	58,30

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI BONNET INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GOULAINE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI HAUTERIVE	SCI		Fusion		58,30
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI		Acquisition puis fusion		
SCI DENTELLIERE	SCI		Acquisition puis fusion		
SAS ROLLIN LECLERC	SAS		Acquisition puis fusion		
SANTE INTERNATIONALE					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE SALUD IBERICA	SAS	59,39		IG	59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	59,39
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG	30,29
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG	53,39
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG	30,29
IHE SPAIN 1	SLU	59,39		IG	
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	58,30		IG	
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	58,30		IG	
SAS ISIHE 1	SAS	58,30		IG	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	58,83		IG	
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI		Dissolution		50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00		IG	100,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00		IG	96,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00		IG	87,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI		Dissolution		40,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI		Dissolution		50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Ent. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Ent. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Ent. associée	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Ent. associée	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Ent. associée	MEE	17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	Ent. associée	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI		Dissolution		100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
BALCONS DU SOLEIL	SCI		Dissolution		40,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI		Dissolution		51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Ent. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
COEUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV		Dissolution		99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Ent. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARE44	SCCV		Dissolution		51,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	51,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	51,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	50,10
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PEPINIERE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACERES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	100,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PREVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIERE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	100,00		IG	
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV TREVoux ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG	
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS	45,00		IG	
SAS L'OREE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	
SCCV TERRASSES ENSOLEILLEES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG	

• COMPTES CONSOLIDES •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
PROMOTION TERTIAIRE					
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	Coentreprise	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	55,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2021			2020
		% Intérêt 12/2021	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	
PROMOTION AUTRES					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SNC DU HAUT DE LA TRANCHEE	SNC	100,00		IG	100,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	32,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV RUEIL EDISON	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	