



**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AUX
31 DÉCEMBRE 2018, 2017 et 2016**

SOMMAIRE

1.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AUX 31 DÉCEMBRE 2018, 2017 ET 2016	3
	Compte de résultat consolidé	3
	Etat du résultat global consolidé.....	3
	Etat de la situation financière consolidée	4
	Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	5
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	6
2.	NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS.....	7
1.1.	Informations générales.....	8

1. États financiers consolidés aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016

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

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2018	2017	2016
Revenus locatifs bruts	5.5	241,0	214,9	207,3
Achats consommés		(0,1)	-	-
Services extérieurs		(15,1)	(14,0)	(14,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,6)	(0,4)	(0,3)
Autres charges liées à l'activité		(1,8)	(0,1)	(0,1)
Charges des activités opérationnelles		(17,6)	(14,6)	(14,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		223,4	200,3	192,8
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	5.1	(107,8)	(97,5)	(95,0)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.1	(7,7)	(0,8)	(0,2)
Résultat sur acquisitions		(1,3)	(0,2)	1,3
Résultat sur cessions		(0,0)	0,2	(0,3)
RESULTAT OPERATIONNEL		106,6	102,0	98,6
Coût de l'endettement financier net		(29,6)	(28,4)	(29,4)
Autres produits et charges financiers		(10,7)	(0,8)	(0,9)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4	(40,3)	(29,2)	(30,3)
Charge d'impôt	7.1	(1,5)	(1,7)	(1,1)
RESULTAT NET		64,8	71,1	67,2
Résultat net, part Groupe		64,8	71,1	67,2
Résultat, part des participations ne donnant pas le contrôle		-	-	-
Résultat net, part du Groupe, par action (en €)	9.3	1,84 €	2,18 €	2,06 €

Etat du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2018	2017	2016
RESULTAT NET DE LA PERIODE		64,8	71,1	67,2
Autres éléments du résultat global :				
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat : couverture des flux de trésorerie	6.1.3.2	(5,3)	3,3	(2,4)
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(4,3)	4,4	(0,9)
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		(1,1)	(1,2)	(1,5)
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat		-	-	-
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		(5,3)	3,3	(2,4)
Dont transféré dans le résultat net		(1,1)	(1,2)	(1,5)
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE		59,5	74,3	64,8
- Part du Groupe		59,5	74,3	64,8
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		-	-	-

Etat de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
ACTIF					
Immeubles de placement	5.1	3 155,9	2 961,4	2 712,4	2 604,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.3	0,0	0,0	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.3	1,3	1,3	1,3	1,3
Dérivés actifs	6.1.3	0,0	0,8	-	0,2
Autres actifs non courants		-	-	-	2,4
ACTIFS NON COURANTS		3 157,3	2 963,5	2 713,8	2 608,3
Créances clients	6.1.5.1	6,8	5,5	5,5	4,2
Créances d'impôts		-	-	0,3	0,1
Créances diverses	6.1.5.2	4,1	15,3	4,9	7,2
Trésorerie	6.1.6	75,9	4,1	2,4	79,2
ACTIFS COURANTS		86,8	24,9	13,1	90,8
TOTAL DES ACTIFS		3 244,1	2 988,4	2 726,9	2 699,1

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016
PASSIF					
Capital	9.1	552,0	518,5	497,2	497,2
Primes liées au capital		992,2	941,0	918,2	956,4
Réserves de réévaluation	6.1.3.2	(12,2)	(6,8)	(10,1)	(7,7)
Autres réserves		86,9	72,7	54,5	44,4
Résultat net part du Groupe		64,8	71,1	67,2	58,9
Capitaux propres - part du Groupe		1 683,8	1 596,4	1 527,0	1 549,2
CAPITAUX PROPRES		1 683,8	1 596,4	1 527,0	1 549,2
Provisions	8.1	0,1	-	-	-
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.1	1 427,4	1 188,0	1 041,5	1 011,3
Dettes d'impôts		6,1	6,8	17,8	12,2
Autres passifs financiers	6.1.5.3	6,3	3,7	4,0	3,8
Dérivés passifs	6.1.3	15,0	11,3	15,2	14,6
Autres passifs non courants		-	-	-	0,5
PASSIFS NON COURANTS		1 454,8	1 209,8	1 078,5	1 042,4
Provisions	8.1	0,0	0,0	-	-
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.1	52,2	119,5	63,4	52,2
Dettes d'impôts		14,8	14,8	11,1	29,7
Dettes fournisseurs		3,1	3,7	2,6	3,1
Dettes diverses	6.1.5.2	34,5	43,3	43,4	21,8
Dérivés passifs	6.1.3	0,8	0,8	0,9	0,8
PASSIFS COURANTS		105,4	182,1	121,4	107,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		3 244,1	2 988,4	2 726,9	2 699,1

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2018	2017	2016
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		64,8	71,1	67,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions		114,5	98,4	95,3
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(1,3)	(1,4)	(1,6)
Autres produits et charges calculés		2,1	1,0	(0,9)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(0,0)	(0,3)	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		180,1	168,9	160,1
Coût de la dette financière nette		30,8	29,1	30,9
Charge d'impôt		1,5	1,7	1,1
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		212,4	199,7	192,0
Intérêts payés		(32,2)	(30,7)	(31,0)
Impôt payé (a)		(23,9)	(14,5)	(15,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		10,2	(8,3)	(0,9)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		166,4	146,3	144,2
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(133,4)	(270,5)	(121,3)
- cessions		2,2	6,9	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		0,4	(0,3)	(0,0)
Investissements opérationnels		(130,7)	(263,9)	(121,3)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(82,7)	(28,3)	(13,9)
- incidences des variations de périmètre		3,7	8,1	0,1
Investissements financiers		(79,0)	(20,3)	(13,8)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(209,8)	(284,2)	(135,2)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		159,9	100,0	(0,0)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice				
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice par Icade		(132,0)	(105,0)	(87,0)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		27,9	(5,0)	(87,0)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		228,6	208,4	50,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(98,8)	(32,4)	(33,4)
Passifs financiers courants		(41,3)	(32,8)	(15,7)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.2	88,6	143,2	0,9
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		116,6	138,2	(86,1)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		73,2	0,3	(77,0)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		2,3	2,0	79,0
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		75,5	2,3	2,0
Trésorerie (hors ICNE)		75,9	4,1	2,4
Découverts bancaires (hors ICNE)		(0,4)	(1,8)	(0,4)
TRESORERIE NETTE		75,5	2,3	2,0

(a) L'impôt payé est principalement composé de l'Exit Tax et de la CVAE

ICNE : intérêts courus non échus

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital social	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2016	497,2	956,4	(7,7)	103,3	1 549,2	-	1 549,2
Résultat net de l'exercice	-	-	-	67,2	67,2	-	67,2
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(0,9)	-	(0,9)	-	(0,9)
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(1,5)	-	(1,5)	-	(1,5)
Résultat global de l'exercice	-	-	(2,4)	67,2	64,8	-	64,8
Dividendes versés au titre de l'exercice 2015	-	(39,0)	-	(48,0)	(87,0)	-	(87,0)
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	0,9	-	(0,9)	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2016	497,2	918,2	(10,1)	121,7	1 527,0	-	1 527,0
Résultat net de l'exercice	-	-	-	71,1	71,1	-	71,1
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	4,4	-	4,4	-	4,4
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(1,2)	-	(1,2)	-	(1,2)
Résultat global de l'exercice	-	-	3,3	71,1	74,3	-	74,3
Dividendes versés au titre de l'exercice 2016	-	(57,1)	-	(47,9)	(105,0)	-	(105,0)
Augmentation de capital	21,3	78,7	-	-	100,0	-	100,0
Autres	-	1,1	-	(1,1)	(0,0)	-	(0,0)
Capitaux propres au 31/12/2017	518,5	941,0	(6,8)	143,8	1 596,4	-	1 596,4
Résultat net de l'exercice	-	-	-	64,8	64,8	-	64,8
Autres éléments du Résultat global :							
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(4,3)	-	(4,3)	-	(4,3)
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	(1,1)	-	(1,1)	-	(1,1)
Résultat global de l'exercice	-	-	(5,3)	64,8	59,5	-	59,5
Dividendes versés au titre de l'exercice 2017	-	(75,2)	-	(56,8)	(132,0)	-	(132,0)
Augmentation de capital	33,5	126,4	-	-	159,9	-	159,9
Autres	-	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Capitaux propres au 31/12/2018	552,0	992,2	(12,2)	151,8	1 683,8	-	1 683,8

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers	10
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2018, 2017 ET 2016	11
2.1 Exercice clos le 31 décembre 2018	11
2.2 Exercice clos le 31 décembre 2017	11
2.3 Exercice clos le 31 décembre 2016	11
NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	13
3.1 Opérations réalisées au cours de l'exercice 2018	14
3.2 Opérations réalisées au cours de l'exercice 2017	14
3.3 Opérations réalisées au cours de l'exercice 2016	14
NOTE 4. INFORMATION SECTORIELLE	15
NOTE 5. PATRIMOINE ET JUSTE VALEUR	16
5.1 Patrimoine immobilier	16
5.2 Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	18
5.3 Juste valeur du patrimoine immobilier	20
5.4 Contrats de locations	20
5.5 Revenus locatifs bruts	21
NOTE 6. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	22
6.1 Structure financière et contribution au résultat	22
6.2 Gestion des risques financiers	29
6.3 Juste valeur des actifs et passifs financiers	31
NOTE 7. IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	33
7.1 Charge d'impôt sur le résultat	33
7.2 Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	33
NOTE 8. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS	35
8.1 Provisions	35
8.2 Passifs éventuels	35
NOTE 9. CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	36
9.1 Capital social et actionariat	36
9.2 Dividendes	36
9.3 Résultat par action	36
NOTE 10. PARTIES LIÉES	38
10.1 Parties liées identifiées par la Société	38
10.2 Transactions avec les parties liées	38
NOTE 11. ENGAGEMENTS HORS BILAN	41
11.1 Engagements hors bilan	41
11.2 Informations relatives aux contrats de location	42
NOTE 12. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	43
NOTE 13. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	44
NOTE 14. LISTE DES SOCIÉTÉS COMPRISES DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	45

Note 1. Principes, règles et méthodes comptables

1.1. Informations générales

Icade Santé (« la Société ») est une société par action simplifiée domiciliée en France. Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130). Elle est détenue par la société Icade SA à hauteur de 56,77% au 31 décembre 2018 (56,51% aux 31 décembre 2017 et 2016) et est consolidée par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les états financiers consolidés des exercices clos les 31 décembre 2018, 2017 et 2016 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2018, le Groupe, qui comprend 15 entités consolidées (respectivement 2 et 2 entités consolidées aux 31 décembre 2017 et 2016), exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2018, 2017 et 2016 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2018 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le Président d'Icade Santé SAS le 1^{er} octobre 2019.

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

Les présents états financiers consolidés constituent les premiers états financiers consolidés du Groupe Icade Santé ; ils ont été établis conformément aux dispositions de la norme IFRS 1 - Première application des normes internationales d'information financière, en considérant une date de transition au 1^{er} janvier 2016. L'état de la situation financière au 1^{er} janvier 2016 est ainsi présenté à titre de bilan d'ouverture.

Icade Santé a établi ses premiers états financiers IFRS en appliquant les IFRS de manière rétrospective, et en utilisant en particulier le paragraphe D16.B d'IFRS 1 qui permet d'évaluer les valeurs comptables des actifs et des passifs selon les dispositions de la norme IFRS 1 appliquée à la date de transition aux IFRS. Le Groupe a appliqué l'ensemble des normes, amendements et interprétations en vigueur au 31 décembre 2018 à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés à partir de la date de transition au 1^{er} janvier 2016.

Le Groupe n'avait jamais auparavant établi d'états financiers consolidés complets. En conséquence, aucun rapprochement n'est présenté en annexe car un rapprochement entre les comptes sociaux et des comptes consolidés IFRS ne présente pas d'intérêt pour le lecteur des états financiers.

1.2.1 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2018

1.2.1.1 Norme IFRS 15 – Produit des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

Cette norme a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis. Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 - Contrats de location.

Le Groupe tirant l'exhaustivité de ses revenus de contrats de location, cette norme n'est pas applicable aux états financiers consolidés du Groupe.

1.2.1.2 Norme IFRS 9 – Instruments financiers

Cette norme a remplacé la norme IAS 39. Elle s'articule autour de trois grands piliers : le classement et l'évaluation des instruments financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture.

◆ Classification et évaluation :

Le classement et l'évaluation des classes d'actifs financiers définis par la norme IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe.

◆ Modèle de dépréciation des actifs financiers :

La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues.

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

◆ Comptabilité de couverture :

Le Groupe applique ce volet dont les principaux changements par rapport à la norme IAS 39 sont les suivants :

- La qualification de la relation de couverture est appréciée sur la base du modèle de gestion des risques appliqué par l'entreprise permettant la mise en cohérence du traitement comptable avec l'intention de gestion ;
- Les conditions d'éligibilité des éléments couverts couvrent les éléments non financiers ;
- Les critères de tests d'efficacité n'incluent pas les bornes. Ainsi, même en cas d'inefficacité, la relation de couverture n'est pas déqualifiée.

L'application de la norme IFRS 9 n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés d'Icade Santé.

1.2.1.3 Interprétations et amendements

Les amendements et interprétations suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

- ◆ Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée ;
- ◆ Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- ◆ Amendements à IAS 40 – Transferts des immeubles de placement ;
- ◆ Amendements à IFRS 15 – Clarifications ;
- ◆ Amendements à IFRS 4 – Interactions entre IFRS 4 et IFRS 9 (non applicable pour le Groupe) ;
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2014 – 2016).

1.2.2 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2017

Les amendements et interprétations suivants n'ont pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

- ◆ Amendements à IAS 12 – Impôts sur le résultat comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ;
- ◆ Amendements à IAS 7 – Etat des flux de trésorerie ;
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2014 – 2016.

1.2.3 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et non entrés en vigueur au 31 décembre 2018

Aucune norme ou interprétation applicable par anticipation n'a été appliquée par le Groupe pour les exercices 2018, 2017 et 2016.

1.2.3.1 Norme IFRS 16 – Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des preneurs un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Les contrats de location identifiés par le Groupe comme entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 concernent les baux à construction. Icade Santé appliquera cette nouvelle norme dans les états financiers consolidés à compter du 1^{er} janvier 2019 selon la méthode rétrospective simplifiée. Cela devrait conduire le Groupe à reconnaître un droit d'utilisation à l'actif d'un montant de 2,0 millions d'euros en contrepartie d'une dette de location.

1.2.3.2 Interprétations et amendements

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

- ◆ Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat. Cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 - Impôts sur le résultat, concernant la détermination des éléments liés à l'impôt sur le résultat, lorsqu'il y a une incertitude sur les traitements retenus par le groupe en la matière, au regard des dispositions fiscales applicables.
- ◆ Amendements à IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ;
- ◆ Amendements à IAS 28 - Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises ;
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015 – 2017).

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

Applicable au 1^{er} janvier 2019 :

- ◆ Amendements à IAS 19 - Modification, réduction ou liquidation d'un régime (non applicable pour le Groupe).

Applicables au 1^{er} janvier 2020 :

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

Applicable au 1^{er} janvier 2022 :

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

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers

1.3.1 Bases d’évaluation

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l’exception de certains actifs et passifs financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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

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

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

Le Groupe n’emploie pas de personnel. Il a mandaté sa société mère Icade SA pour la gestion de ses actifs immobiliers et lui a confié des missions de conseil et d’assistance. L’ensemble de ses prestations est détaillé à la note 10.2 des présents états financiers consolidés.

1.3.2 Recours à des jugements et estimations

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

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l’établissement des états financiers consolidés portent principalement sur l’évaluation des actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la note 5.2.

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

Outre l’utilisation d’estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la Direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement).

Note 2. Faits marquants des exercices clos les 31 décembre 2018, 2017 et 2016

2.1 Exercice clos le 31 décembre 2018

2.1.1 Investissements et cessions réalisés

Au cours de l'exercice 2018, la Société a procédé :

- ♦ A son premier investissement dans le secteur des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) le 4 juillet 2018 avec l'acquisition du groupe Patrimoine et Santé composé de 15 entités juridiques détenant les murs de 14 établissements situés en province et exploités par le réseau Résidalya;
- ♦ A l'acquisition des murs de la clinique Montévrain le 18 juillet 2018.

Se référer à la note 3.1 pour plus de détail sur l'évolution du périmètre du Groupe en 2018.

2.1.2 Financements

Au cours de l'exercice 2018, la Société a procédé :

- ♦ A une augmentation de son capital de 160,0 millions d'euros le 28 juin 2018, intégralement – mais inégalement – souscrite en numéraire par ses actionnaires ;
- ♦ Au remboursement anticipé en juin 2018 du prêt souscrit auprès d'Icade SA en 2008 ;
- ♦ A la souscription d'un nouveau prêt pour un montant de 50,0 millions d'euros sur une durée de 7 ans ;
- ♦ A la souscription en juillet 2018 de 2 emprunts « corporate » auprès d'un pool bancaire pour un montant total de 200,0 millions d'euros à échéance juin 2025 et juillet 2026.
- ♦ A la signature d'une convention d'avance de trésorerie en avril 2018 avec Icade SA pour un montant maximal de 200,0 millions d'euros pour une période allant jusqu'au 31 mars 2020.

Se référer aux notes 6, 10 et 11 pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe.

2.2 Exercice clos le 31 décembre 2017

2.2.1 Investissements et cessions réalisés

Au cours de l'exercice 2017, la Société a procédé :

- ♦ A l'acquisition directe ou indirecte des murs de 5 cliniques ;
- ♦ A la cession des murs de la polyclinique les Chênes le 31 mars 2017.

Se référer à la note 3.2 pour plus de détail sur l'évolution du périmètre du Groupe en 2017.

2.2.2 Financements

Au cours de l'exercice 2017, la Société a procédé :

- ♦ A une augmentation de son capital de 100,0 millions d'euros le 22 décembre 2017, intégralement souscrite en numéraire par ses actionnaires à concurrence de leur participation respective ;
- ♦ A la souscription, en juillet 2017, de 2 emprunts « corporate » auprès d'un pool bancaire pour un montant total de 150,0 millions d'euros à échéance juillet 2024.
- ♦ A la souscription, en décembre 2017, de 2 emprunts hypothécaires pour un montant total de 58,4 millions d'euros à échéance décembre 2032.

Se référer aux notes 6, 10 et 11 pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe.

2.3 Exercice clos le 31 décembre 2016

2.3.1 Investissements et cessions réalisés

Au cours de l'exercice 2016, la Société a procédé :

- ♦ A l'acquisition indirecte le 14 juin 2016 des murs de 4 cliniques à des investisseurs privés.
- ♦ A l'acquisition de 2 terrains pour la construction de futurs établissements ;

Se référer à la note 3.3 pour plus de détail sur l'évolution du périmètre du Groupe en 2016.

2.3.2 Financements

Au cours de l'exercice 2016, la Société a procédé :

- ♦ A la signature d'une convention d'avance de trésorerie en avril 2016 avec Icade SA pour un montant maximal de 200,0 millions d'euros pour une période allant jusqu'au 31 mars 2018.

- ◆ A la souscription en octobre 2016 d'une dette « corporate » moyen-terme d'un montant de 50 millions à échéance octobre 2018.

Se référer aux notes 6, 10 et 11 pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe.

Note 3. Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale. Le groupe ne détient pas d'intérêts dans des co-entreprises ou des entreprises associées, ni de participations dans d'autres entités dans lesquelles il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé par le Groupe.

◆ Filiales

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

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

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

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

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

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle ». Pour les trois exercices présentés, Icade Santé contrôle l'intégralité de ses filiales à 100 %.

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des activités acquises ou l'autonomie de la cible.

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 et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat.

Au 31 décembre 2018, le Groupe n'a reconnu aucun goodwill résultant de regroupements d'entreprises survenus au cours des exercices passés.

Les entrées de périmètre réalisées au cours des exercices clos aux 31 décembre 2016, 2017 et 2018 ont été comptabilisées en application de la norme IFRS 3 révisée – Regroupements d'entreprise. Pour chaque acquisition réalisée, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs acquis et des passifs repris à la date de l'acquisition. Sur la base de cette évaluation, l'acquisition de ses sociétés n'a pas donné lieu à reconnaissance de goodwill.

(en millions d'euros)	2018	2017	2016
Prix d'acquisition des filiales	82,5	29,2	11,9
Actifs nets acquis	82,5	29,3	13,7
Goodwill / (Badwill)	-	(0,1)	(1,9)

Les sociétés acquises au cours des exercices 2016, 2017 et 2018 sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale dans les états financiers consolidés du Groupe à compter de leur date d'acquisition.

L'incidence de ses acquisitions sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée des trois exercices présentés est communiquée dans les notes concernées. La contribution des sociétés acquises de 2016 à 2018 aux revenus locatifs bruts et au résultat net

du Groupe des exercices au cours desquels elles ont été acquises (pour la période allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine) est non significative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 14.

3.1 Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2018

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, le Groupe a effectué, le 4 juillet 2018, son premier investissement dans le secteur des Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) avec l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SAS Patrimoine et Santé auprès du réseau Résidalya, filiale du Groupe Ackermans & Van Haaren, pour un montant de 82,5 millions d'euros. La SAS Patrimoine et Santé est une société holding détenant elle-même la totalité des parts de 14 SCI (sociétés civiles immobilières) et SNC (sociétés en nom collectif) qui possèdent chacune les murs d'une EHPAD. Ces 14 établissements sont valorisés à la date d'acquisition à 189,7 millions d'euros.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 189,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 86,5 millions d'euros et d'autres passifs nets des autres actifs de 18,3 millions d'euros.

3.2 Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2017

◆ Acquisition de la SAS Carrere

Dans le cadre de sa stratégie de développement des activités en maisons d'accueil spécialisés, le Groupe a procédé à l'acquisition, le 13 avril 2017, de l'intégralité des parts sociales de la SAS Carrere pour un montant de 15,5 millions d'euros. La SAS Carrere détient elle-même la totalité des parts de la SCI Saint-Germoise qui possède les murs du mas Hélios.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 9,7 millions d'euros et d'autres actifs nets des autres passifs de 5,9 millions d'euros. Cette acquisition, effectuée à des conditions avantageuses, a conduit le Groupe à reconnaître un produit non courant, net des frais d'acquisition, non significatif (<0,1 millions d'euros) dans le compte de résultat consolidé du Groupe en 2016.

◆ Acquisition de la SAS Foncière MSR

Dans le cadre de sa stratégie de développement des activités en cliniques, le Groupe a procédé à l'acquisition, le 22 septembre 2017, de l'intégralité des parts sociales de la SAS Foncière MSR pour un montant de 13,7 millions d'euros. La SAS Foncière MSR est une société holding détenant elle-même les murs de la polyclinique Saint-Roch.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 76,5 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 58,7 millions d'euros et d'autres passifs nets des autres actifs de 4,2 millions d'euros.

3.3 Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2016

Dans le cadre de sa stratégie de développement des activités en cliniques, le Groupe a procédé à l'acquisition, le 14 juin 2016, de l'intégralité des parts sociales de la SAS VAGUIL pour un montant de 11,9 millions d'euros. LA SAS VAGUIL est une société holding détenant elle-même la totalité des parts de 4 sociétés qui possèdent chacune les murs d'une clinique.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 56,9 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 39,8 millions d'euros et d'autres passifs nets des autres actifs de 3,1 millions d'euros. Cette acquisition, effectuée à des conditions avantageuses, a conduit le Groupe à reconnaître un produit non courant, net des frais d'acquisition, de 1,3 million d'euros dans le compte de résultat consolidé du Groupe en 2016.

Note 4. Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Au cours des exercices couverts par les présents états financiers consolidés, le Groupe a mesuré la performance de ses activités prises dans leur ensemble.

En conséquence, le Groupe présente un seul secteur opérationnel.

Note 5. Patrimoine et juste valeur

5.1 Patrimoine immobilier

PRINCIPES COMPTABLES

Immeubles de placement

La norme IAS 40 définit les immeubles de placement comme un bien immobilier détenu par son 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, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 5.3.2).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- ◆ Du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ Du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ De tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, 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 (voir ci-dessous).

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

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

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

Composants	Santé
Voierie, réseaux, distribution	80
Gros œuvre, structure	80
Structures extérieures	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 20
Équipements spécifiques	20 - 35

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

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (voir ci-dessous).

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

Les justes valeurs présentées en note 5.3 sont les valeurs d'expertises hors droits.

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 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.

Test de dépréciation des immeubles de placement

La norme IAS 36 impose de vérifier au moins une fois par an s'il existe un indice montrant que les immeubles de placement aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la juste valeur diminuée des éventuels coûts de cession. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 5.2).

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

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

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

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

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

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

La valeur nette comptable du patrimoine au 31 décembre 2018 s'élève à 3 155,9 millions d'euros. Celle-ci est composée exclusivement d'immeubles de placement dont 515,6 millions d'euros en crédit-bail.

(en millions d'euros)	31/12/2017	Acquisitions et travaux (a)	Cessions	Dotations nettes aux amortissements	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2018
Valeur brute	3 452,7	121,7	(2,3)	-	-	189,7	-	3 761,8
Amortissements	(490,0)	-	0,2	(107,8)	-	-	-	(597,5)
Pertes de valeur	(1,2)	-	0,5	-	(7,7)	-	-	(8,3)
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (b)	2 961,4	121,7	(1,5)	(107,8)	(7,7)	189,7	-	3 155,9

(a) Dont frais financiers activés pour 1,4 millions d'euros

(b) inclut des immeubles de placement en crédit-bail pour une valeur nette comptable de 456,3 millions d'euros au 31/12/2017 et de 515,6 millions au 31/12/2018

Les investissements pour 311,4 millions d'euros en 2018 concernent principalement :

- ◆ L'acquisition du Groupe Patrimoine et Santé détenant les murs de 14 EHPAD d'une valeur de 189,7 millions d'euros ;
- ◆ L'acquisition de la clinique de Montévrain pour 17,7 millions d'euros ;
- ◆ Les opérations en développement pour 47,9 millions d'euros dont 24,1 millions d'euros au titre de cliniques livrées au cours de l'exercice ;
- ◆ Les autres travaux et autres investissements sur les actifs en exploitation pour 52,0 millions d'euros.

La valeur nette comptable du patrimoine au 31 décembre 2017 s'élève à 2 961,4 millions d'euros. Celle-ci est composée exclusivement d'immeubles de placement dont 456,3 millions d'euros correspondent en crédit-bail.

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions et travaux (a)	Cessions	Dotations nettes aux amortissements	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2017
Valeur brute	3 111,43	268,44	(13,48)	-	-	86,29	-	3 452,67
Amortissements	(396,0)	-	3,5	(97,5)	-	-	-	(490,0)
Pertes de valeur	(3,0)	-	2,6	-	(0,8)	-	-	(1,2)
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (b)	2 712,4	268,4	(7,4)	(97,5)	(0,8)	86,3	-	2 961,4

(a) Dont frais financiers activés pour 1,6 millions d'euros

(b) inclut des immeubles de placement en crédit-bail pour une valeur nette comptable de 395,8 millions d'euros au 31/12/2016 et de 456,3 millions au 31/12/2017

Les investissements pour 354,7 millions d'euros en 2017 concernent principalement :

- ◆ Les acquisitions d'actifs en exploitation pour 229,4 millions d'euros dont 3 cliniques et la société SAS FONCIERE MSR pour 207,4 millions d'euros ;
- ◆ Les opérations en développement pour 120,4 millions d'euros dont trois cliniques pour 79,0 millions d'euros et des extensions de cliniques en exploitation pour 41,3 millions d'euros ;
- ◆ Les autres investissements sur les actifs en exploitation pour 4,9 millions d'euros.

La valeur nette comptable du patrimoine au 31 décembre 2016 s'élève à 2 712,4 millions d'euros. Celle-ci est composée exclusivement d'immeubles de placement dont 395,8 millions d'euros en crédit-bail.

(en millions d'euros)	01/01/2016	Acquisitions et travaux (a)	Cessions	Dotations nettes aux amortissements	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2016
Valeur brute	2 908,3	146,3	-	-	-	56,9	-	3 111,4
Amortissements	(301,1)	-	-	(95,0)	-	-	-	(396,0)
Pertes de valeur	(2,8)	-	-	-	(0,2)	-	-	(3,0)
VALEUR NETTE DES IMMEUBLES DE PLACEMENT (b)	2 604,4	146,3	-	(95,0)	(0,2)	56,9	-	2 712,4

(a) Dont frais financiers activés pour 0,7 millions d'euros

(b) inclut des immeubles de placement en crédit-bail pour une valeur nette comptable de 353,0 millions d'euros au 01/01/2016 et de 395,8 millions au 31/12/2016

Les investissements pour 203,2 millions d'euros en 2016 concernent principalement :

- ◆ Les acquisitions d'actifs en exploitation pour 65,7 millions d'euros dont un portefeuille de quatre nouvelles cliniques pour 56,9 millions d'euros et un complément de prix versé pour 1 clinique de 8,8 millions d'euros ;
- ◆ Les opérations en développement pour 84,6 millions d'euros dont 4 cliniques pour 80,8 millions d'euros et un hôpital privé pour 3,8 millions d'euros ;
- ◆ Les travaux sur les cliniques en exploitation pour 52,9 millions d'euros.

5.2 Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1 Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées pour les trois exercices à Jones Lang LaSalle Expertises et Catella Valuation FCC.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière), et les mandats qui leur sont confiés sont d'une durée maximale de trois ans.

Conformément au Code de déontologie des SIIC, le Groupe s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de 4 ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

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

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

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

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, quatrième édition, publiée en octobre 2012 pour l'exercice 2016 et cinquième édition, publiée en mars 2017 pour les exercices 2017 et 2018 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en avril 2009 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés au prix de la promesse hors droit ;
- ◆ Des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle, qui sont valorisés à leur valeur nette comptable.

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

5.2.2 Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts ont été identiques pour les exercices 2018, 2017 et 2016.

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

La valeur marchande d'un établissement 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 que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, etc.) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe.

5.2.3 Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Exercice 2018 :

	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3 % - 8,0 %	4,9 % - 7,7 %	4,5 % - 7,4 %
Province	Capitalisation et DCF	5,1 % - 8,1 %	4,7 % - 8,5 %	4,4 % - 8,0 %

Exercice 2017 :

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

Exercice 2016 :

	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3 % - 6,4 %	5,3 % - 6,5 %	4,95 % - 6,15 %

5.3 Juste valeur du patrimoine immobilier

5.3.1 Plus-value latente du patrimoine

Le total des plus-value latentes sur les immeubles de placement détenus par le Groupe aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 est présenté ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	01/01/2016	Var. 2018-2017	Var. 2017-2016	Var. 2016-2015
Juste valeur	4 484,4	4 035,7	3 582,9	3 070,8	448,7	194,5	254,2
Valeur nette comptable	3 155,9	2 961,4	2 712,4	2 604,4	452,8	249,0	203,8
Plus-value latente	1 328,5	1 074,2	870,5	466,4	512,1	108,0	404,1

Les plus-values latentes s'établissent à 1 328,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 (respectivement 1 074,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 870,5 millions d'euros au 31 décembre 2016) soit une hausse de 512,1 millions d'euros (respectivement 108,0 millions d'euros et 404,1 millions d'euros) par rapport à l'exercice précédent.

5.3.2 Effet sur le résultat des pertes de valeur

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

En 2018, les pertes de valeur nettes de 7,7 millions d'euros se décomposent en une perte de valeur de 8,3 millions d'euros et une reprise de valeur 0,7 millions d'euros.

En 2017, il s'agit d'une perte de valeur de 0,8 millions d'euros.

En 2016, il s'agit d'une perte de valeur de 0,2 millions d'euros.

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

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

en millions d'euros	Variation des justes valeurs de immeubles de placement			
	(5,0%)	(2,5%)	2,5%	5,0%
Total 31/12/2016	(0,3)	(0,2)	0,2	0,3
Total 31/12/2017	(11,1)	(7,7)	0,7	0,7
Total 31/12/2018	(14,6)	(8,5)	0,4	0,7

5.4 Contrats de locations

PRINCIPES COMPTABLES

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

◆ Location-financement (contrats de crédit-bail)

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immeubles de placement avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

◆ Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Le traitement des revenus issus des locations simples est décrit dans la note 5.5. Icade Santé n'a conclu aucun contrat de location-financement avec ses locataires.

Se référer :

- A la note 5.1 pour les actifs financés par des contrats de crédit-bail ;
- A la note 5.5 pour le détail des revenus locatifs bruts tirés des contrats de location simple ;
- A la note 11.2 pour le détail des informations relatives aux contrats de location simple (côté bailleur et preneur).

5.5 Revenus locatifs bruts

PRINCIPES COMPTABLES

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. Ces revenus regroupent les loyers des établissements de santé.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients.

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

(en millions d'euros)	2018		2017		2016	
ELSAN	140,9	58,5%	133,9	62,3%	129,4	62,4%
RAMSAY GENERALE DE SANTE	46,4	19,3%	45,7	21,3%	43,9	21,2%
AUTRES EXPLOITANTS	53,6	22,2%	35,3	16,4%	34,0	16,4%
Total	241,0	100,0%	214,9	100,0%	207,3	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 241,0 millions d'euros en 2018 (214,9 millions d'euros en 2017 et 207,3 millions d'euros en 2016) soit une croissance de 12,1% (respectivement 3,6% et 22,3%) par rapport à l'exercice précédent.

En 2018, 77,8% des revenus du Groupe proviennent de ces 2 principaux exploitants des immeubles de placement détenus par le Groupe. Ce pourcentage s'élève à 83,6% en 2017 et 83,6% en 2016.

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

Se référer à la note 6.2.5 pour plus d'information sur le risque de crédit.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1 Structure financière et contribution au résultat

6.1.1 Evolution 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 location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique 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 6.2.3 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux fixe ou à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en « autres éléments du résultat global », 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 cash-flows futurs, modèle Black and Scholes, ...) et fondée sur des données de marché.

6.1.1.1 Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières brutes à moyen et long termes (a)		1 427,4	1 188,0	1 041,5
Dettes financières brutes à court terme (a)		52,2	119,5	63,4
DETTES FINANCIERES BRUTES	6.1.2	1 479,6	1 307,4	1 104,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	6.1.3.1	15,7	11,3	16,1
DETTES FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES		1 495,3	1 318,7	1 120,9
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.3	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Trésorerie	6.1.6	(75,9)	(4,1)	(2,4)
DETTES FINANCIERES NETTES		1 419,3	1 314,6	1 118,5

(a) dont 571,1 millions d'euros envers Icade SA au 31 décembre 2018 (13,7 millions d'euros à court terme et 557,4 millions d'euros à moyen et long terme), 612,5 millions d'euros envers Icade SA au 31 décembre 2017 (31,9 millions d'euros à court terme et 580,6 millions d'euros à moyen et long terme), 634,4 millions d'euros envers Icade SA au 31 décembre 2016 (33,1 millions d'euros à court terme et 601,3 millions d'euros à moyen et long terme)

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente concerne essentiellement :

- ♦ Au 31 décembre 2018 par rapport au 31 décembre 2017
 - La souscription de prêts auprès d'Icade SA pour 50,0 millions d'euros ;

- La souscription de deux nouveaux emprunts Corporate pour 200,0 millions d'euros et la mise en place d'un crédit-bail pour 28,6 millions d'euros ;
- L'augmentation des emprunts auprès d'établissements de crédit et des contrats de location-financement pour 82,9 millions d'euros suite à l'entrée de périmètre des murs des 14 EHPAD ;
- Le remboursement de prêts auprès d'Icade SA pour 83,9 millions d'euros ;
- L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 65,7 millions d'euros (dont le remboursement d'un prêt Corporate arrivant à échéance pour 50,0 millions d'euros) et des contrats de location-financement pour 20,9 millions d'euros ;
- Le remboursement par anticipation d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 7,1 millions d'euros et des contrats de location-financement pour 5,0 millions d'euros.

◆ Au 31 décembre 2017 par rapport au 31 décembre 2016

- La souscription de nouveaux emprunts pour 208,4 millions d'euros auprès des établissements de crédit, dont 150,0 millions d'euros de crédit Corporate ;
- L'augmentation des contrats de location-financement pour 45,2 millions d'euros suite à l'acquisition de la clinique Cabestany ;
- Le remboursement de prêts auprès d'Icade SA pour 20,2 millions d'euros ;
- L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 10,4 millions d'euros et des contrats de location-financement pour 21,3 millions d'euros ;
- Le remboursement par anticipation de contrats de location-financement pour 0,7 million d'euros.

◆ Au 31 décembre 2016 par rapport au 1^{er} janvier 2016

- La souscription d'un nouveau crédit Corporate pour 50,0 millions d'euros ;
- L'augmentation des contrats de location-financement pour 34,8 millions d'euros suite à l'acquisition d'un portefeuille de cliniques ;
- Le remboursement de prêts auprès d'Icade SA pour 19,6 millions d'euros ;
- L'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit pour 8,5 millions d'euros et des contrats de location-financement pour 20,3 millions d'euros ;
- Le remboursement par anticipation de contrats de location-financement pour 4,6 millions d'euros.

6.1.1.2 Tableau de mouvement de la dette financière nette

Pour chacun des trois exercices couverts par les présents états financiers consolidés, les mouvements sur la dette financière nette se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2017	Flux de trésorerie	Variation sans effet sur la trésorerie				31/12/2018
			Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements	
Dettes financières	1 307,4	88,7	86,5	-	-	(3,0)	1 479,6
Dérivés passifs	12,1	(0,1)	0,3	(0,2)	3,5	0,1	15,7
Autres passifs financiers	3,7	0,0	2,1	-	-	0,4	6,3
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	1 323,2	88,6	89,0	(0,2)	3,5	(2,5)	1 501,6
Dérivés actifs	(0,8)	-	-	(0,0)	0,8	-	(0,0)
Autres actifs financiers	(1,3)	-	(0,0)	-	-	-	(1,3)
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	(2,1)	-	0,0	(0,0)	0,8	0,0	(1,3)
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1 321,2	88,6	89,0	(0,2)	4,3	(2,5)	1 500,3
Exclusion des dépôts et cautionnements :							
- Dépôts et cautionnements reçus	(3,7)	-	(2,1)	-	-	(0,4)	(6,3)
- Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	0,0	-	-	-	1,3
TOTAL DETTES LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 318,7	88,6	86,9	(0,2)	4,3	(2,9)	1 495,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Trésorerie	(4,1)	-	-	-	-	-	(75,9)
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	1 314,6	-	-	-	-	-	1 419,3

(en millions d'euros)	31/12/2016	Flux de trésorerie	Variation sans effet sur la trésorerie				31/12/2017
			Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements	
Dettes financières	1 104,8	143,2	58,9	-	-	0,5	1 307,4
Dérivés passifs	16,1	-	-	(0,2)	(3,7)	(0,1)	12,1
Autres passifs financiers	4,0	-	-	-	-	(0,3)	3,7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	1 124,9	143,2	58,9	(0,2)	(3,7)	0,1	1 323,2
Dérivés actifs	-	-	-	-	(0,8)	-	(0,8)
Autres actifs financiers	(1,3)	-	-	-	-	-	(1,3)
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	(1,3)	-	-	-	(0,8)	-	(2,1)
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1 123,6	143,2	58,9	(0,2)	(4,4)	0,1	1 321,2
Exclusion des dépôts et cautionnements :							
- Dépôts et cautionnements reçus	(4,0)	-	-	-	-	0,3	(3,7)
- Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	-	-	-	1,3
TOTAL DETTES LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 120,9	143,2	58,9	(0,2)	(4,4)	0,3	1 318,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Trésorerie	(2,4)	-	-	-	-	-	(4,1)
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	1 118,5	-	-	-	-	-	1 314,6

(en millions d'euros)	01/01/2016	Flux de trésorerie	Variation sans effet sur la trésorerie				31/12/2016
			Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements	
Dettes financières	1 063,5	0,9	39,8	-	-	0,6	1 104,8
Dérivés passifs	15,3	-	0,0	(0,1)	0,8	0,0	16,1
Autres passifs financiers	3,8	-	0,3	-	-	(0,0)	4,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	1 082,6	0,9	40,1	(0,1)	0,8	0,7	1 124,9
Dérivés actifs	(0,2)	-	-	-	0,2	-	-
Autres actifs financiers	(1,3)	0,0	(0,0)	-	-	-	(1,3)
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	(1,5)	0,0	(0,0)	-	0,2	-	(1,3)
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	1 081,1	0,9	40,1	(0,1)	0,9	0,7	1 123,6
Exclusion des dépôts et cautionnements :							
- Dépôts et cautionnements reçus	(3,8)	-	(0,3)	-	-	0,0	(4,0)
- Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	-	-	-	1,3
TOTAL DETTES LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	1 078,6	0,9	39,8	(0,1)	0,9	0,7	1 120,9
Actifs financiers en juste valeur par résultat	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Trésorerie	(79,2)	-	-	-	-	-	(2,4)
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	999,4						1 118,5

6.1.2 Composantes de la dette financière

La dette financière brute au coût amorti, incluant les frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 1 479,6 millions d'euros, 1 307,4 millions d'euros et 1 104,8 millions d'euros respectivement aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

Elle se décompose de la manière suivante pour chacun des trois exercices :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2018	Courant		Non Courant				Juste valeur au 31/12/2018
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	654,4	26,3	24,0	61,9	211,7	11,0	319,5	693,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	14,2	2,8	2,9	3,0	3,1	2,4	0,0	15,5
Dettes de locations-financement	106,7	10,0	11,1	8,9	8,6	8,6	59,5	109,6
Dettes envers Icade SA	533,6	13,6	10,0	50,0	200,0	-	260,0	568,1
Dettes à taux variable	825,1	25,9	212,2	29,0	21,4	23,8	512,9	828,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	630,7	11,7	161,6	10,8	11,1	11,4	424,0	631,6
Dettes de locations-financement	101,6	11,1	10,7	15,7	7,8	9,9	46,5	102,2
Autres emprunts et dettes assimilées	54,9	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	42,4	56,2
Dettes envers Icade SA	37,5	0,1	37,4	-	-	-	-	38,2
Découverts bancaires	0,4	0,4	-	-	-	-	-	0,4
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2018	1 479,6	52,2	236,1	90,9	233,1	34,8	832,5	1 521,8

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2017	Courant		Non Courant				Juste valeur au 31/12/2017
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	665,1	35,6	31,6	31,7	72,2	222,6	271,5	723,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	16,8	2,6	2,7	2,9	3,0	3,1	2,4	18,6
Dettes de locations-financement	80,6	8,5	7,5	6,8	6,6	6,2	45,0	85,4
Dettes envers Icade SA	567,7	24,5	21,3	21,9	62,6	213,3	224,0	619,1
Dettes à taux variable	642,3	83,8	23,7	209,7	25,4	17,6	282,1	659,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	491,7	60,8	12,4	161,6	10,8	11,1	235,1	506,6
Locations-financement	104,0	13,8	11,3	10,7	14,6	6,6	47,0	105,2
Dettes envers Icade SA	44,8	7,4	-	37,4	-	-	-	45,8
Découverts bancaires	1,8	1,8	-	-	-	-	-	1,8
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2017	1 307,4	119,5	55,3	241,4	97,6	240,2	553,5	1 382,5

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2016	Courant		Non Courant				Juste valeur au 31/12/2016
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	646,9	32,6	28,3	28,1	28,1	68,6	461,2	695,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	19,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	5,6	21,8
Dettes de locations-financement	39,5	6,1	4,9	4,0	3,2	3,0	18,3	48,2
Dettes envers Icade SA	587,8	23,9	20,7	21,3	21,9	62,6	437,3	625,3
Dettes à taux variable	457,9	30,8	70,2	18,1	204,1	19,8	115,0	465,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	291,8	6,0	56,4	6,7	156,0	5,2	61,5	299,1
Locations-financement	119,2	15,2	13,9	11,3	10,7	14,6	53,5	119,3
Dettes envers Icade SA	46,5	9,1	-	-	37,4	-	-	46,7
Découverts bancaires	0,4	0,4	-	-	-	-	-	0,4
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2016	1 104,8	63,4	98,6	46,1	232,2	88,4	576,2	1 160,7

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 5,1 ans au 31 décembre 2018, à 4,9 ans au 31 décembre 2017 et à 5,2 ans au 31 décembre 2016. Les financements levés au cours des 3 exercices ont permis de maintenir la maturité moyenne des dettes du Groupe à environ 5 ans au cours de chacune des trois périodes faisant l'objet des présents états financiers consolidés.

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

Au 31 décembre 2017, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,7 ans et celle des couvertures associées est de 3,8 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Au 31 décembre 2016, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,3 ans et celle des couvertures associées est de 4,3 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur

6.1.3 Instruments dérivés

6.1.3.1 Présentation des instruments dérivés au bilan

Les instruments dérivés passifs sont principalement constitués d'instruments dérivés de taux CFH pour un montant de 15,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 (respectivement 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 16,1 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour les trois exercices couverts par les présents états financiers consolidés :

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2017	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 31/12/2018
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = de (1) à (6) inclus
Présentation des instruments dérivés au bilan :							
Actifs non courants	0,8	-	-	-	0,0	(0,8)	0,0
<i>Instruments dérivés Actif</i>	0,8	-	-	-	0,0	(0,8)	0,0
Passifs non courants	(11,3)	(0,2)	-	-	0,0	(3,5)	(15,0)
Passifs courants	(0,8)	(0,1)	-	0,1	0,1	(0,0)	(0,8)
<i>Instruments dérivés Passif</i>	(12,1)	(0,3)	-	0,1	0,1	(3,5)	(15,7)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(11,3)	(0,3)	-	0,1	0,1	(4,3)	(15,7)
Décomposition des natures d'instruments dérivés :							
Swaps de taux - payeur fixe	(11,3)	(0,2)	-	-	0,1	(4,3)	(15,7)
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(11,3)	(0,2)	-	-	0,1	(4,3)	(15,7)
Swaps de taux - payeur fixe	-	(0,1)	-	0,1	0,1	-	-
Instruments non qualifiés de couverture	-	(0,1)	-	0,1	0,1	-	-
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(11,3)	(0,3)	-	0,1	0,1	(4,3)	(15,7)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(11,3)	(0,3)	-	0,1	0,1	(4,3)	(15,7)

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2016	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 31/12/2017
	(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)	(7) = de (1) à (6) inclus
Présentation des instruments dérivés au bilan :							
Actifs non courants	-	-	-	-	-	0,8	0,8
<i>Instruments dérivés Actif</i>	-	-	-	-	-	0,8	0,8
Passifs non courants	(15,2)	-	-	-	0,3	3,7	(11,3)
Passifs courants	(0,9)	-	-	-	0,1	0,0	(0,8)
<i>Instruments dérivés Passif</i>	(16,1)	-	-	-	0,3	3,7	(12,1)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(16,1)	-	-	-	0,3	4,4	(11,3)
Décomposition des natures d'instruments dérivés :							
Swaps de taux - payeur fixe	(16,1)	-	-	-	0,3	4,4	(11,3)
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(16,1)	-	-	-	0,3	4,4	(11,3)
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(16,1)	-	-	-	0,3	4,4	(11,3)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(16,1)	-	-	-	0,3	4,4	(11,3)

(en millions d'euros)	Juste valeur 01/01/2016	Entrée de périmètre	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 31/12/2016
	(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)	(7) = de (1) à (6) inclus
Présentation des instruments dérivés au bilan :							
Actifs non courants	0,2	-	-	-	-	(0,2)	-
<i>Instruments dérivés Actif</i>	0,2	-	-	-	-	(0,2)	-
Passifs non courants	(14,6)	-	-	-	0,0	(0,7)	(15,2)
Passifs courants	(0,8)	(0,0)	-	-	0,0	(0,1)	(0,9)
<i>Instruments dérivés Passif</i>	(15,3)	(0,0)	-	-	0,0	(0,8)	(16,1)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(15,2)	(0,0)	-	-	0,0	(0,9)	(16,1)
Décomposition des natures d'instruments dérivés :							
Swaps de taux - payeur fixe	(15,2)	(0,0)	-	-	0,0	(0,9)	(16,1)
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(15,2)	(0,0)	-	-	0,0	(0,9)	(16,1)
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(15,2)	(0,0)	-	-	0,0	(0,9)	(16,1)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES	(15,2)	(0,0)	-	-	0,0	(0,9)	(16,1)

6.1.3.2 Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2018, 6,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les réserves de couverture aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Réserves de réévaluation
01/01/2016	(7,7)
Recyclage par résultat (a)	(1,5)
Autres éléments du résultat global (b)	(0,9)
Autres mouvements	-
31/12/2016	(10,1)
Recyclage par résultat (a)	(1,2)
Autres éléments du résultat global (b)	4,4
Autres mouvements	-
31/12/2017	(6,8)
Recyclage par résultat (a)	(1,1)
Autres éléments du résultat global (b)	(4,3)
Autres mouvements	-
31/12/2018	(12,2)

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

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

6.1.3.3 Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés à la clôture des exercices 2018, 2017 et 2016 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Taux moyen	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans	
			Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	173,0	1,77%	21,1	2,31%	96,5	1,28%	55,5	2,69%
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	19,4	0,92%	-	-	3,1	0,92%	16,3	0,92%
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2016	192,4		21,1		99,6		71,8	
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	350,5	0,81%	12,7	2,30%	288,9	0,43%	49,0	2,69%
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	19,4	0,92%	-	-	4,1	0,92%	15,3	0,92%
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2017	369,9		12,7		293,0		64,3	
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	590,1	0,76%	29,6	2,00%	281,8	0,36%	278,8	1,05%
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	19,4	0,92%	0,5	0,92%	4,7	0,92%	14,2	0,92%
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2018	609,5		30,1		286,5		293,0	

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.3).

6.1.4 Résultat financier

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 40,3, 29,2 et 30,3 millions d'euros, respectivement pour les exercices 2018, 2017 et 2016. Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

En 2018, le Groupe a reconnu 9,5 millions d'euros de coûts de restructuration de passifs financiers correspondant à des pénalités de remboursement anticipé des dettes financières vis-à-vis d'Icade SA.

(en millions d'euros)	2018	2017	2016
Charges d'intérêts sur dettes financières	(10,0)	(8,4)	(8,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(5,4)	(3,6)	(3,7)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,1	1,2	1,5
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(15,2)	(17,6)	(18,8)
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(29,6)	(28,4)	(29,4)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,2	0,2	0,1
Commissions de non utilisation	(0,6)	(0,4)	(0,6)
Coût de restructuration de passifs financiers	(9,5)	-	-
Autres produits et charges financiers	(0,8)	(0,6)	(0,3)
Total des autres produits et charges financiers	(10,7)	(0,8)	(0,9)
RESULTAT FINANCIER	(40,3)	(29,2)	(30,3)

6.1.5 Autres 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 business model 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 cash-flows futurs, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

◆ Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Les autres actifs financiers 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.

La norme IFRS 9 a introduit le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de la créance, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

6.1.5.1 Créances clients

Les créances clients, intégralement constituées de créances sur les revenus locatifs bruts, ont varié de la manière suivante au cours des exercices clos les 31 décembre 2018, 2017 et 2016 :

(en millions d'euros)	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
01/01/2016	5,0	(0,7)	4,2
Variation de l'exercice	0,3	-	0,3
Effets des variations de périmètre	1,1	-	1,1
Pertes de valeur	-	(0,1)	(0,1)
31/12/2016	6,4	(0,9)	5,5
Variation de l'exercice	(0,2)	-	(0,2)
Effets des variations de périmètre	0,2	-	0,2
Pertes de valeur	-	(0,1)	(0,1)
31/12/2017	6,4	(1,0)	5,5
Variation de l'exercice	0,3	-	0,3
Effets des variations de périmètre	0,0	-	0,0
Pertes de valeur	-	0,9	0,9
31/12/2018	6,8	(0,0)	6,8

La ventilation des créances clients par échéance 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	6,4	3,5	(0,1)	0,3	0,3	1,0	1,5
Dépréciation	(0,9)	-	-	-	-	-	(0,9)
Valeur nette au 31/12/2016	5,5	3,5	(0,1)	0,3	0,3	1,0	0,6
Valeur brute	6,4	3,5	0,3	0,4	0,4	0,5	1,4
Dépréciation	(1,0)	-	-	-	-	-	(1,0)
Valeur nette au 31/12/2017	5,5	3,5	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
Valeur brute	6,8	6,8	-	-	-	-	0,0
Dépréciation	(0,0)	-	-	-	-	-	(0,0)
Valeur nette au 31/12/2018	6,8	6,8	-	-	-	-	-

6.1.5.2 Créances et dettes diverses

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

Il n'y a aucune perte de valeur constatée à la clôture des exercices 2018, 2017 2016. En conséquence, les valeurs brutes correspondent aux valeurs nettes.

Leur décomposition aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Avances fournisseurs	0,6	0,7	0,1
Créances sur cessions d'immobilisations	-	0,7	-
Charges constatées d'avance	0,3	8,3	0,7
Créances fiscales et sociales	3,1	5,6	4,1
Autres créances	0,1	0,1	0,0
TOTAL CREANCES DIVERSES	4,1	15,3	4,9

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Avances clients - activités de foncière	1,5	0,1	1,8
Dettes sur immeubles de placements	25,5	37,2	38,5
Produits constatés d'avance	1,9	1,9	2,0
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	4,6	3,4	1,0
Autres dettes	1,0	0,7	0,1
TOTAL DETTES DIVERSES	34,5	43,3	43,4

6.1.5.3 Autres actifs et passifs financiers

Les autres passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus pour 6,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 (3,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 4,0 millions d'euros au 31 décembre 2016).

Les mouvements sur les autres actifs et passifs financiers se décomposent comme suit à la clôture de chacun des trois exercices :

(en millions d'euros)	01/01/2018	Acquisitions nettes des cessions et remboursements	Effets des variations de périmètre et de capital	31/12/2018
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	0,0	-	-	0,0
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	0,0	-	-	0,0
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	0,0	1,3
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	0,0	1,3
Dépôts et cautionnements reçus	3,7	0,4	2,1	6,3
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	3,7	0,4	2,1	6,3

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

(en millions d'euros)	01/01/2017	Acquisitions nettes des cessions et remboursements	Effets des variations de périmètre et de capital	31/12/2017
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	0,0	-	0,0	0,0
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	0,0	-	0,0	0,0
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	1,3
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	-	1,3
Dépôts et cautionnements reçus	4,0	(0,3)	-	3,7
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	4,0	(0,3)	-	3,7

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

(en millions d'euros)	01/01/2016	Acquisitions nettes des cessions et remboursements	Effets des variations de périmètre et de capital	31/12/2016
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	0,0	-	-	0,0
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	0,0	-	-	0,0
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	1,3
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	-	1,3
Dépôts et cautionnements reçus	3,8	(0,0)	0,3	4,0
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	3,8	(0,0)	0,3	4,0

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

La ventilation des autres actifs et passifs financiers par échéance à la clôture des exercices 2018, 2017 et 2016 est présentée dans les tableaux ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2018	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	1,3	0,0
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	-	1,3	0,0
Dépôts et cautionnements reçus	6,3	-	-	0,9	5,4
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	6,3	-	-	0,9	5,4

(en millions d'euros)	31/12/2017	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	-	1,3
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	-	-	1,3
Dépôts et cautionnements reçus	3,7	-	-	-	3,7
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	3,7	-	-	-	3,7

(en millions d'euros)	31/12/2016	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dépôts et cautionnements versés	1,3	-	-	-	1,3
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	1,3	-	-	-	1,3
Dépôts et cautionnements reçus	4,0	-	-	-	4,0
AUTRES PASSIFS FINANCIERS	4,0	-	-	-	4,0

6.1.6 Trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	75,9	4,1	2,4
TRESORERIE	75,9	4,1	2,4

Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, la trésorerie est exclusivement constituée de liquidités.

6.2 Gestion des risques financiers

6.2.1 Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes auprès d'Icade SA, totalement libres d'utilisation, dont les montants sont respectivement de 141,0 millions d'euros au 31 décembre 2016 ; 192,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 ; 200,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2018										Total
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans				
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts			
Emprunts auprès des établissements de crédit	15,6	5,7	179,2	11,2	28,9	13,7	424,8	19,2		698,3	
Dettes de locations-financement	20,4	4,2	45,3	7,2	33,9	6,1	105,4	6,9		229,3	
Autres emprunts et dettes assimilées	2,3	1,1	4,9	2,1	5,1	1,9	42,2	6,9		66,6	
Dettes envers Icade SA	10,0	14,6	97,4	28,0	200,0	19,8	260,0	14,6		644,5	
Découverts bancaires	0,4	-	-	-	-	-	-	-		0,4	
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	17,9	-	6,1	-	-	-	-	-		24,0	
Instruments financiers dérivés	-	6,0	-	8,6	-	3,2	-	(2,3)		15,5	
TOTAL	66,6	31,6	332,9	57,2	267,8	44,7	832,4	45,4		1 678,6	

(en millions d'euros)	31/12/2017									
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total	
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts		
Emprunts auprès des établissements de crédit	64,6	4,8	180,6	11,3	28,9	9,3	239,0	16,9	555,4	
Dettes de locations-financement	21,8	3,6	35,5	6,5	33,2	5,6	91,5	7,5	205,2	
Dettes envers Icade SA	28,0	17,9	80,7	33,4	275,9	27,8	224,0	20,5	708,2	
Découverts bancaires	1,8	-	-	-	-	-	-	-	1,8	
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	18,5	-	6,8	-	-	-	-	-	25,4	
Instruments financiers dérivés	-	3,9	-	4,2	-	1,0	-	2,3	11,5	
TOTAL	134,7	30,3	303,6	55,4	338,0	43,8	554,5	47,2	1 507,5	

(en millions d'euros)	31/12/2016									
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total	
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts		
Emprunts auprès des établissements de crédit	9,0	3,5	69,3	6,8	167,7	4,5	69,1	5,4	335,3	
Dettes de locations-financement	21,3	3,2	34,1	5,1	31,6	4,2	71,9	7,1	178,5	
Dettes envers Icade SA	29,2	18,7	42,0	34,9	121,9	31,2	437,3	33,5	748,7	
Découverts bancaires	0,4	-	-	-	-	-	-	-	0,4	
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	13,7	-	17,8	-	-	-	-	-	31,5	
Instruments financiers dérivés	-	3,5	-	5,5	-	3,6	-	3,7	16,3	
TOTAL	73,6	28,9	163,2	52,4	321,2	43,5	578,3	49,7	1 310,8	

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 Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

6.2.2.1 Covenants financiers

Le Groupe est engagé à respecter les covenants financiers suivants :

Nature de la limite	Sens	Seuil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
LTV bancaire	<	0,52	31,65%	32,58%	31,22%
ICR	>	2	7,5x	7,1x	6,6x
Valeur du patrimoine foncier ^(b)	>	2 Md€	4 484,4	4 035,7	3 582,9
Sûretés sur actifs	<	30% de la valeur du patrimoine	8,95%	8,44%	7,64%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *loan to value* (LTV) et de couverture de charges d'intérêts (ICR)). Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, les ratios sont respectés.

6.2.2.2 Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan to value*) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 31,65% au 31 décembre 2018, 32,58% au 31 décembre 2017 et 31,22% au 31 décembre 2016

6.2.2.3 Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel ressort à 7,5x sur l'exercice 2018, 7,1x sur l'exercice 2017 et 6,6x sur l'exercice 2016. Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la société au regard de ses covenants bancaires.

6.2.3 Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

Le Groupe a fait le choix de centrer sa gestion du risque de taux sur les passifs à taux variables, excluant par là-même, la gestion du risque de taux inhérent aux actifs :

(en millions d'euros)	Exposition nette avant couverture (A)		Instruments de couverture de taux (B)		Exposition nette après couverture (C) = (B) - (A)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable (a)	Taux fixe	Taux variable
31/12/2016	646,9	457,9	-	173,0	(646,9)	(284,9)
31/12/2017	665,1	642,3	-	350,5	(665,1)	(291,8)
31/12/2018	654,4	825,1	-	590,1	(654,4)	(235,0)

(a) Les instruments de couverture de taux incluent uniquement les instruments dérivés en vigueur au 31/12/2018, 2017 et 2016

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

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

Au 31 décembre 2017, la dette totale du Groupe, composée à 51,0% par de la dette à taux fixe et à 49,0% par de la dette à taux variable, est couverte à 78 % contre le risque de taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2016, la dette totale du Groupe, composée à 59,0% par de la dette à taux fixe et à 41,0% par de la dette à taux variable, est couverte à 75 % contre le risque de taux d'intérêt.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les autres éléments du résultat global de 4,3 millions d'euros au 31 décembre 2018, un impact positif de 4,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 et un impact négatif de 0,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

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

	31 décembre 2018		31 décembre 2017		31 décembre 2016	
	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)	Impact en capitaux propres avant impôts (M€)	Impact en résultat avant impôts (M€)
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	28,7	0,3	13,8	0,3	7,8	0,4
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	-31,1	-0,3	-14,7	-0,3	-8,4	-0,4

6.2.4 Risque de change

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

6.2.5 Risque de crédit

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

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité, ils font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

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

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de ses locataires. Les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur comptable des créances, l'exposition du Groupe est nulle au 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

6.3 Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture des trois exercices faisant l'objet des présents états financiers consolidés sont présentés ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2018	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2018
ACTIFS					
Actifs financiers en juste valeur par résultat	0,0	-	-	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	1,3	1,3	-	-	1,3
Dérivés	0,0	-	0,0	-	0,0
Actifs financiers et instruments dérivés courants et non courants	1,4	1,3	0,0	0,0	1,4
Créances clients	6,8	6,8	-	-	6,8
Autres créances d'exploitation ^(a)	0,7	0,7	-	-	0,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	8,8	8,7	0,0	0,0	8,8
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	1 479,6	1 479,6	-	-	1 521,8
Autres passifs financiers courants et non courants	6,3	6,3	-	-	6,3
Instruments dérivés	15,7	-	15,7	-	15,7
Dettes fournisseurs	3,1	3,1	-	-	3,1
Autres dettes d'exploitation ^(a)	28,0	28,0	-	-	28,0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	1 532,8	1 517,0	15,7	-	1 575,0

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

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2017	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2017
ACTIFS					
Actifs financiers en juste valeur par résultat	0,0	-	-	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	1,3	1,3	-	-	1,3
Dérivés	0,8	-	0,8	-	0,8
Actifs financiers et instruments dérivés courants et non courants	2,1	1,3	0,8	0,0	2,1
Créances clients	5,5	5,5	-	-	5,5
Autres créances d'exploitation ^(a)	1,4	1,4	-	-	1,4
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	9,0	8,2	0,8	0,0	9,0
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	1 307,4	1 307,4	-	-	1 382,5
Autres passifs financiers courants et non courants	3,7	3,7	-	-	3,7
Instruments dérivés	12,1	0,0	12,1	-	12,1
Dettes fournisseurs	3,7	3,7	-	-	3,7
Autres dettes d'exploitation ^(a)	38,0	38,0	-	-	38,0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	1 364,9	1 352,9	11,4	-	1 383,7

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

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2016	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2016
ACTIFS					
Actifs financiers en juste valeur par résultat	0,0	-	-	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	1,3	1,3	-	-	1,3
Dérivés	-	-	-	-	-
Actifs financiers et instruments dérivés courants et non courants	1,3	1,3	-	0,0	1,3
Créances clients	5,5	5,5	-	-	5,5
Autres créances d'exploitation ^(a)	0,1	0,1	-	-	0,1
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	7,0	7,0	-	0,0	7,0
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	1 104,8	1 104,8	-	-	1 160,7
Autres passifs financiers courants et non courants	4,0	4,0	-	-	4,0
Instruments dérivés	16,1	-	16,1	-	16,1
Dettes fournisseurs	2,6	2,6	-	-	2,6
Autres dettes d'exploitation ^(a)	40,4	40,4	-	-	40,4
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	1 168,0	1 151,9	15,3	-	1 153,1

(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.

Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Ces valeurs sont en lecture directe dans l'état de la situation financière consolidée pour les exercices clos aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Note 7. 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 »).

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 cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

Régime fiscal des SIIC

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

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

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 70 % des plus-values de cession, depuis le 1^{er} janvier 2018 ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Entrée dans le régime SIIC

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

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

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

7.1 Charge d'impôt sur le résultat

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

La charge d'impôt pour les exercices 2018, 2017 et 2016 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2018	2017	2016
Charge d'impôt au taux de droit commun	0,3	0,0	(0,0)
« Exit tax » (régime SIIC)	0,3	0,0	0,3
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(2,2)	(1,8)	(1,4)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(1,5)	(1,7)	(1,1)

La charge d'impôt au taux de droit commun concerne l'impôt sur le résultat des entités acquises au cours d'un exercice n'ayant pas à la date de clôture encore optée pour le régime SIIC.

7.2 Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

En raison du régime SIIC auquel appartiennent les sociétés du Groupe, le rapprochement entre la charge théorique d'impôt au taux d'impôt théorique de 34,43% et la charge effective d'impôt comptabilisée conduit à un taux d'imposition effectif de respectivement 1,0%, 0,0% et 0,4% en 2018, 2017 et 2016.

Ce rapprochement est détaillé dans le tableau ci-dessous pour les trois exercices faisant l'objet des présents états financiers consolidés :

(en millions d'euros)	2018	2017	2016
Résultat avant impôt	66,3	72,8	68,4
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(2,2)	(1,8)	(1,4)
Résultat avant charge d'impôt et après CVAE	64,2	71,1	67,0
Taux d'impôt théorique	34,4%	34,4%	34,4%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(22,1)	(24,5)	(23,1)
Incidence sur l'impôt théorique des :			
Différences permanentes (a)	(9,0)	(1,2)	(0,1)
Secteur exonéré du régime SIIC	31,2	25,7	22,9
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	0,0	(0,0)	0,2
Autres impacts (dont CVAE, exit tax, provision pour impôt, ...)	0,6	0,0	0,3
Charge d'impôt effective	0,7	0,0	0,3
Taux d'imposition effectif	1,0%	0,0%	0,4%

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

Note 8. Provisions et passifs éventuels

8.1 Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe est non significatif.

8.2 Passifs éventuels

PRINCIPES COMPTABLES

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

Aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016, le Groupe n'a ou n'avait connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 9. Capitaux propres et résultat par action

9.1 Capital social et actionnariat

9.1.1 Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2018 :

	Nombre	Capital en m€
Capital social au 01/01/2016	32 603 806	497,2
Capital social au 31/12/2016	32 603 806	497,2
Augmentation du capital	1 394 504	21,3
Capital social au 31/12/2017	33 998 310	518,5
Augmentation du capital	2 199 914	33,5
Capital social au 31/12/2018	36 198 224	552,0

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 36 198 224 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

9.1.2 Actionnariat

L'évolution de l'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la société se présente comme suit aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

(en millions d'euros)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016		01/01/2016	
	Nombre d'actions	% capital						
Icade SA	20 550 856	56,77%	19 213 170	56,51%	18 425 106	56,51%	18 425 106	56,51%
Messidor	5 969 326	16,49%	5 598 090	16,47%	5 368 474	16,47%	5 368 474	16,47%
C Santé	3 223 255	8,90%	3 013 449	8,86%	2 889 847	8,86%	2 889 847	8,86%
Holdipierre	1 871 504	5,17%	1 871 504	5,50%	1 794 741	5,50%	1 794 741	5,50%
MF Santé	946 744	2,62%	902 265	2,65%	865 257	2,65%	865 257	2,65%
Sogecapimmo	3 636 539	10,05%	3 399 832	10,00%	3 260 381	10,00%	3 260 381	10,00%
Total	36 198 224	100,00%	33 998 310	100,00%	32 603 806	100,00%	32 603 806	100,00%

9.2 Dividendes

Les dividendes versés par la Société à ses actionnaires au cours des exercices 2018, 2017 et 2016 et au titre respectivement des résultats des exercices 2017, 2016 et 2015 sont les suivants :

(en millions d'euros)	Dividendes versés en		
	2018	2017	2016
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	132.0	105.0	87.0
TOTAL	132.0	105.0	87.0
Nombre d'actions moyen	33,998,310	32,603,806	32,603,806
Dividende par action (en €)	3.88 €	3.22 €	2.67 €

9.3 Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

Le résultat de base par action est présenté dans le tableau ci-dessous pour les exercices 2018, 2017 et 2016. Le Groupe n'ayant émis aucun instrument de capitaux propres avec effet dilutif sur l'ensemble des périodes présentées, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action. Celui-ci s'établit à 1,84 € par action (respectivement 2,18 € et 2,06 €) en 2018 (respectivement 2017 et 2016)

(en millions d'euros)		2018	2017	2016
Résultat net, Part du Groupe	(A)	64,8	71,1	67,2
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		33 998 310	32 603 806	32 603 806
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital		1 157 215	34 385,0	-
Nombre moyen d'actions	(B)	35 155 525	32 638 191	32 603 806
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en €)	(A/B)	1,84€	2,18€	2,06€

Note 10. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

10.1 Parties liées identifiées par la Société

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ◆ La société mère du Groupe Icade Santé, Icade SA, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe Icade Santé ;
- ◆ Les filiales du Groupe Icade Santé ;
- ◆ Le directeur général d'Icade SA : Icade SA, personne morale Présidente d'Icade Santé SAS, est représenté par le directeur général d'Icade SA, personne physique.

10.2 Transactions avec les parties liées

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

10.2.1 Transactions avec la société mère Icade SA

La Société a signé les contrats et conventions suivants avec sa maison mère Icade SA.

10.2.1.1 Mandat de gestion immobilière

Le 23 février 2012, la Société, n'employant pas de personnel, a signé avec sa société mère Icade SA un mandat de gestion immobilière comprenant les gestions locative, technique, administrative, financière et comptable des établissements de santé que la Société détient.

En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés annuellement par la Société.

Le mandat est signé pour une durée de quatre ans avec effet à compter du 1er janvier 2012, et reconductible tacitement pour une période de quatre ans, dans la limite de deux reconductions tacites de quatre ans.

10.2.1.2 Contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs

Le 23 février 2012, la Société a signé avec Icade SA un contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs, afin d'obtenir de la part d'Icade SA une assistance dans l'optimisation de la gestion des établissements de santé que la Société détient ainsi que pour la réalisation d'investissements immobiliers et la mise en œuvre d'une stratégie d'arbitrage concernant les établissements de santé.

Le contrat prévoit également un certain nombre de prestations additionnelles :

- Elaboration et mise à jour de business plan ;
- Licence de la marque « Icade » sur la durée du contrat ;
- Prestations de service dans les domaines de la communication fonctionnelle/opérationnelle, du contrôle financier, des assurances, des systèmes d'information, de l'audit et des risques, du développement durable, de la déontologie et de la lutte anti-blanchiment ;
- Prestations de services complémentaires dans les domaines suivants : comptabilité et contrôle financier, juridique et fiscal, trésorerie, placements et financements

En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes encaissés annuellement par la Société. En complément et au titre de la prestation d'assistance dans la réalisation d'investissements immobiliers et de mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage concernant les établissements de santé, Icade SA perçoit, dès lors qu'une acquisition ou une cession est réalisée avec le concours d'Icade SA, une rémunération additionnelle correspondant à un pourcentage du prix de l'acquisition ou de l'investissement réalisé.

Le mandat est signé pour une durée de treize ans avec effet à compter du 1er janvier 2012.

10.2.1.3 Conventions de prêt intragroupe long terme

La Société a signé avec Icade SA les conventions de prêt intragroupe long-terme suivantes :

- ◆ Le 10 décembre 2008, une convention d'un montant de 148,5 millions d'euros, mis à disposition le 10 décembre 2008 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 10 décembre 2023. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 5,40%. Ce prêt a fait l'objet d'un remboursement anticipé de la totalité du montant restant dû, à savoir 68,6 millions d'euros, en date du 28 juin 2018 et pour lequel une pénalité de 9,5 millions d'euros a été constatée dans le résultat financier de l'exercice ;
- ◆ Le 28 novembre 2014, une convention d'un montant de 100,0 millions d'euros, mis à disposition le 1er décembre 2014 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 1er octobre 2021. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 2,29% ;
- ◆ Le 1er octobre 2015, une convention d'un montant de 37,4 millions d'euros, mis à disposition le 1er octobre 2015 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 1er octobre 2020. Le prêt porte intérêt au taux Euribor 3 mois à J-2 ouvert majoré de 146 points de base ;
- ◆ Le 1er octobre 2015, une convention d'un montant de 100,0 millions d'euros, mis à disposition le 1er octobre 2015 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 1er octobre 2025. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 3,11% ;
- ◆ Le 1er octobre 2015, une convention d'un montant de 200,0 millions d'euros, mis à disposition le 1er octobre 2015 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 1er octobre 2022. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 2,54% ;
- ◆ Le 15 octobre 2015, une convention d'un montant de 110,0 millions d'euros, mis à disposition le 15 octobre 2015 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 15 octobre 2025. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 3,11% ;
- ◆ Le 28 juin 2018, une convention d'un montant de 50,0 millions d'euros, mis à disposition le 28 juin 2018 et consentis pour une période allant de la date de mise à disposition jusqu'au 28 juin 2025. Le prêt porte intérêt au taux annuel fixe de 1,40%.

10.2.1.4 Conventions d'avance de trésorerie

La Société a signé avec Icade SA les conventions d'avances de trésorerie suivantes :

- ◆ Le 1er avril 2016, une convention d'un montant maximal de 200,0 millions d'euros, consentie à compter du 1er avril 2016 pour une période allant jusqu'au 31 mars 2018. L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen majoré de 90 points de base.
- ◆ Le 1er avril 2018, une convention d'un montant maximal de 200,0 millions d'euros se substituant intégralement à la précédente convention d'avance de trésorerie de 200,0 millions signée le 1er avril 2016. Cette avance est consentie à compter du 1er avril 2018 pour une période allant jusqu'au 31 mars 2020. L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 90 points de base.

10.2.2 Transactions avec la SASU Icade Promotion et ses filiales

La société SASU Icade Promotion est détenue à 100% par Icade SA.

Dans le cadre des opérations de développement de ses ensembles immobiliers, la Société conclut des contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD), des contrats de promotion immobilière (CPI) et des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec Icade Promotion ou ses filiales. Les principales caractéristiques de ces contrats sont détaillées ci-dessous.

10.2.2.1 Contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage (MOD)

Les contrats de MOD ont pour objet de transférer la maîtrise d'ouvrage des projets immobiliers à Icade Promotion afin que cette société réalise la préparation et la gestion des contrats de maîtrise d'œuvre, du contrôleur technique et du coordonnateur sécurité protection et santé, et également qu'elle assure les missions techniques, administratives et juridiques, ainsi que comptables et financières liées au contrat.

10.2.2.2 Contrat de promotion immobilière (CPI)

Les contrats de CPI confiés à Icade Promotion ou à ses filiales leur permettent d'agir comme maître d'ouvrage et/ou comme promoteur pour la réalisation de travaux de construction. En contrepartie, Icade Promotion ou ses filiales perçoivent une rémunération forfaitaire prévue au contrat.

10.2.2.3 Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Un contrat de VEFA a pour objet de confier la construction d'un ensemble immobilier à un promoteur. Ce dernier garantit l'achèvement de la construction à l'acquéreur. La propriété des ouvrages est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le promoteur demeure le maître d'ouvrage jusqu'à la livraison de l'ensemble immobilier. En contrepartie, le promoteur perçoit une rémunération fixée au contrat et cadencée en fonction de l'avancement des travaux.

10.2.3 Transactions avec les filiales du Groupe

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

10.2.4 Rémunération et autres avantages accordés aux membres des organes d'administration et de direction de la société

Les membres des organes d'administration et de direction ne sont pas rémunérés par la société au titre de leur mandat.

10.2.5 Impact sur les états financiers consolidés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat consolidés des exercices 2018, 2017 et 2016 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2018	2017	2016
Achats consommés	0,7	-	-
Services extérieurs	(13,3)	(12,7)	(13,6)
Excédent brut opérationnel	(12,6)	(12,7)	(13,6)
Coûts d'acquisition des titres de participation consolidés	(0,8)	-	-
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Résultat opérationnel	(13,5)	(12,8)	(13,7)
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(16,4)	(18,7)	(19,5)
Charges d'intérêts sur comptes courants et avances reçues	(0,2)	(0,6)	(0,0)
Pénalités de remboursement anticipé des dettes financières	(9,4)	-	-
Commission de non utilisation	(0,6)	(0,4)	(0,6)
Résultat financier	(26,6)	(19,6)	(20,1)

La trésorerie et les dettes inscrites au bilan et relatives à des transactions avec les parties liées aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 sont les suivantes :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Trésorerie (a)	69,1	3,7	1,8
Actif courant	69,1	3,7	1,8
Dettes envers Icade SA, non courant	557,4	580,6	601,3
Passif non courant	557,4	580,6	601,3
Dettes envers Icade SA, courant	13,7	31,9	33,1
Dettes fournisseurs	0,2	0,2	0,1
Dettes diverses (b)	2,1	1,9	1,6
Passif courant	15,9	34,0	34,8

(a) La trésorerie et équivalents de trésorerie est composé de compte-courant cash pooling

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

Les engagements hors bilan avec les parties liées aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Engagements résiduels donnés sur marchés de travaux	0,4	0,4	0,9
CPI - Immeubles en construction & restructuration	11,0	-	-
Engagements donnés	11,4	0,4	0,9
Lignes de crédit non utilisées	200,0	192,7	141,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement	26,0	28,5	30,9
CPI - Immeubles en construction & restructuration	11,0	-	-
Engagements reçus	237,0	221,2	171,9

Note 11. 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 et les engagements liés aux opérations d'exploitation.

Par ailleurs, le Groupe est engagé dans des contrats de locations simples, en tant que preneur ou bailleur, et de locations-financement en tant que bailleur, qui sont également des engagements futurs à payer ou à recevoir.

11.1 Engagements hors bilan

11.1.1 Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION			-	-	24,9
Engagements de prises de participations		Promesses d'achat de titres	-	-	24,9
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			408,4	338,6	263,5
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers		Hypothèques	192,2	156,2	115,2
		Privilèges de prêteurs de deniers	0,8	-	-
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances		Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	215,3	182,4	148,4
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES D'EXPLOITATION			114,6	67,7	177,3
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	98,7	66,5	164,8
	CPI	CPI - Foncière - engagements donnés	11,0	-	-
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Promesses de vente données	Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	0,9	1,2	6,9
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	1,0	-	5,7
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	-	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Autres engagements donnés	Autres engagements donnés	3,0	-	-

Les engagements donnés par le Groupe se composent essentiellement d'engagement liés aux activités de financement :

- ◆ Des hypothèques pour 192,2 millions d'euros au 31 décembre 2018 (respectivement 156,2 et 115,1 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016)
- ◆ Des promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances pour 215,3 millions d'euros au 31 décembre 2018 (respectivement 182,4 et 148,4 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016)

11.1.2 Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION			9,2	3,1	43,4
Engagements de prises de participations		Promesses d'achat de titres	-	-	24,9
Engagements reçus dans le cadre d'opérations de cession de titres		Garanties de passif reçues	9,2	3,1	18,6
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES DE FINANCEMENT			227,5	221,2	171,9
Lignes de crédit non utilisées		Lignes de crédit non utilisées	201,5	192,7	141,0
Avals et cautions reçus en garantie de financement		Avals et cautions reçus en garantie de financement	26,0	28,5	30,9
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES D'EXPLOITATION			2 272,5	1 829,5	1 851,8
	Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues - Foncière - Immos corp	0,9	0,1	5,6
	Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	1,0	-	5,7
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	-	-	-
	CPI - BEFA	CPI - BEFA - engagements reçus	16,9	-	-
	Garantie à Première Demande (GAPD)	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	-	1,2	1,7
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	Cautions reçues	Cautions reçues en garantie de loyer - clinique	2 253,7	1 828,2	1 838,9

Les engagements reçus par le Groupe se composent essentiellement d'engagement liés aux activités d'exploitation et en particulier de cautions reçues en garantie de loyer pour 2 253,7 millions d'euros au 31 décembre 2018 (respectivement 1 828,2 et 1 838,9 millions d'euros au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016).

11.2 Informations relatives aux contrats de location

11.2.1 Locations simples – le Groupe agissant en tant que bailleur

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple dont la ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir est la suivante aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
A moins d'un an	275,2	237,2	214,5
D'un à cinq ans	1 042,1	891,9	856,3
Au-delà de cinq ans	936,4	704,7	774,7
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 253,7	1 833,8	1 845,4

11.2.2 Locations simples – le Groupe agissant en tant que preneur

Le Groupe agit en tant que preneur dans un certain nombre de contrats de location simple dont la ventilation des loyers minimaux futurs à payer est la suivante aux 31 décembre 2018, 2017 et 2016 :

(en millions d'euros)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Charges de loyers	(0,2)	(0,1)	(0,1)
A moins d'un an	(0,2)	(0,1)	(0,1)
D'un à cinq ans	(0,7)	(0,4)	(0,4)
Au-delà de cinq ans	(5,7)	(2,2)	(2,3)
LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	(6,5)	(2,7)	(2,8)

Note 12. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture des exercices 2016 et 2017 n'a donné lieu à modification respectivement des états financiers consolidés aux 31 décembre 2016 et 2017 inclus dans les présents états financiers consolidés.

Les principaux événements survenus postérieurement à la clôture 2018 sont les suivants :

- ◆ L'augmentation de capital de la Société de 120,0 millions d'euros en date du 27 juin 2019, intégralement - mais inégalement – souscrit par ses actionnaires.
- ◆ L'acquisition, finalisée le 31 juillet 2019, de 7 EHPAD et de 5 cliniques pour une valeur de 191 M€, auprès d'un OPPCI géré par Swiss Life Asset Managers France.

Note 13. Honoraires des commissaires aux comptes

En millions d'euros	Mazars					
	en millions d'euros			Pourcentage		
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Audit						
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés						
– Émetteur	0,10	0,08	0,07	81,3%	76,3%	91,0%
Services autres que la certification des comptes						
– Émetteur	0,02	0,02	0,01	18,7%	23,7%	9,0%
Total	0,12	0,11	0,08	100,0%	100,0%	100,0%

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

Note 14. Liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation pour les exercices clos les 31 décembre 2018, 2017 et 2016.

Nom de l'entité	Forme juridique	Siège social	Méthode de consolidation	Méthode de consolidation	Méthode de consolidation	% de détention	% de détention	% de détention
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	2018	2017	2016
ICADE Santé	SAS	France	IG	IG	IG	Société mère	Société mère	Société mère
SAS FONCIERE MSR	SAS	France	-	IG	-	Fusion	100%	-
SAS PATRIMOINE ET SANTÉ	SAS	France	-	-	-	Acquisition puis fusion	-	-
SCI TONNAY INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SNC SEOLANES INVEST	SNC	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI CHAZAL INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI DIJON INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI SAINT SAVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI BONNET INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SCI GOULAINE INVEST	SCI	France	IG	-	-	100%	-	-
SAS CARRERE	SAS	France	-	-	-	-	Acquisition puis fusion	-
SCI SAINT-GERMOISE	SCI	France	-	-	-	-	Acquisition puis fusion	-
SASU GVM SANTE	SASU	France	-	-	IG	-	Absorption	100%
SAS VAGUIL	SAS	France	-	-	-	-	-	Acquisition puis fusion
SAS CHATENOY LE ROYAL SSR	SAS	France	-	-	-	-	-	Acquisition puis fusion
SAS GIEN SOINS PSYCHIATRIQUES	SAS	France	-	-	-	-	-	Acquisition puis fusion
SAS OCEANE LE HAVRE PSYCHIATRIE	SAS	France	-	-	-	-	-	Acquisition puis fusion
SAS MONTCHENAIN SOINS PSYCHIATRIQUES	SAS	France	-	-	-	-	-	Acquisition puis fusion
VITALIA EXPANSION MCO PROPCO SAS	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
SCI MTS	SCI	France	-	-	-	-	-	Absorption
SCI SAINT-LAZARE	SCI	France	-	-	-	-	-	Absorption
VITALIA DÉVELOPPEMENT MCO PROPCO SAS	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
SAS LA HAIE SAINT-CLAUDE	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
SCI DES PIFIERS	SCI	France	-	-	-	-	-	Absorption
SCI DES ÉTATS-UNIS	SCI	France	-	-	-	-	-	Absorption
CHP SAS	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
OCEANE IMMOBILIÈRE SAS	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
VITALIA SANTÉ MCO PROPCO SAS	SAS	France	-	-	-	-	-	Absorption
SCI HONORÉ DE BALZAC	SCI	France	-	-	-	-	-	Absorption