



**ETATS FINANCIERS COMBINÉS RÉSUMÉS**  
**AU 30 JUIN 2022**

# SOMMAIRE

<b>1. ÉTATS FINANCIERS COMBINÉS .....</b>	<b>3</b>
Compte de résultat combiné .....	3
État du résultat global combiné .....	3
État de la situation financière combinée .....	4
Tableau des flux de trésorerie combinés .....	5
Tableau de variation des capitaux propres combinés .....	6
<b>2. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS COMBINÉS .....</b>	<b>7</b>

# 1. États financiers combinés

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

## Compte de résultat combiné

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<b>Chiffre d'affaires</b>	7.1.	179,0	158,8	324,3
Autres produits liés à l'activité		0,0	0,0	0,2
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		179,0	158,8	324,5
Services extérieurs		(13,1)	(9,7)	(29,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,5)	(0,2)	(0,7)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,0)	-	(1,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,5)	0,3	0,2
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		(18,1)	(9,6)	(31,1)
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		160,9	149,3	293,4
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	136,9	184,5	278,7
Résultat sur acquisitions		(0,1)	(0,1)	(1,1)
Résultat sur cessions		6,0	1,4	(0,0)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		303,8	335,2	571,0
Coût de l'endettement brut		(14,2)	(15,0)	(28,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(4,6)	(3,8)	(7,7)
Coût de l'endettement financier net		(18,8)	(18,8)	(36,0)
Autres produits et charges financiers		(3,4)	(2,2)	(4,1)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.1.4.	(22,2)	(21,0)	(40,2)
Charge d'impôt	8.1.	(2,2)	(0,8)	(2,1)
<b>RESULTAT NET</b>		279,4	313,3	528,7
- Dont résultat net, part du Groupe		275,3	308,7	521,6
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		4,0	4,6	7,1
<b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>	6.3.	6,30€	7,46€	12,62€
<b>Résultat dilué par action (en €)</b>		6,30€	7,46€	12,62€

## État du résultat global combiné

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>	279,4	313,3	528,7
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
<b>Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie</b>	44,7	10,7	19,3
- Variations de juste valeur	44,9	10,0	18,7
- Recyclage par résultat	(0,2)	0,8	0,5
<b>Impôts sur les autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat</b>	-	-	-
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :</b>	0,1	-	0,1
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs	0,1	-	0,1
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>	44,8	10,7	19,3
Dont transféré dans le résultat net	(0,2)	0,8	0,5
<b>RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE</b>	324,1	324,1	548,1
- Dont résultat global, part du Groupe	320,1	319,5	541,0
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	4,0	4,6	7,1

## État de la situation financière combinée

### ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	4.1.	6 832,0	6 656,6
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	76,9	58,7
Dérivés actifs	5.1.3.	30,4	0,3
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>6 939,4</b>	<b>6 715,7</b>
Créances clients	7.2.1.	18,8	7,8
Créances d'impôts		4,9	6,7
Créances diverses	7.2.2.	14,2	8,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	182,2	171,9
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>220,1</b>	<b>195,2</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>7 159,6</b>	<b>6 910,9</b>

### PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Capital	6.	601,1	601,1
Primes liées au capital		743,3	865,1
Réserves de réévaluation	5.1.3.	29,5	(15,2)
Autres réserves		2 710,5	2 113,7
Résultat net - part du Groupe		275,3	521,6
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>4 359,7</b>	<b>4 086,3</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		43,9	38,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 403,6</b>	<b>4 124,3</b>
Provisions	9.1.	0,9	0,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 009,3	2 042,2
Dettes de location		3,4	3,4
Dettes d'impôts		8,5	8,5
Passifs d'impôts différés	9.3	3,1	3,1
Autres passifs financiers		16,5	14,8
Dérivés passifs	5.1.3.	2,2	15,3
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 043,8</b>	<b>2 088,0</b>
Provisions	9.1.	0,0	0,0
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	639,5	451,3
Dettes de location		0,1	0,1
Dettes d'impôts		8,8	13,6
Dettes fournisseurs		11,7	16,3
Dettes diverses	7.2.2.	51,5	215,9
Dérivés passifs	5.1.3.	0,5	1,3
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>712,1</b>	<b>698,5</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>7 159,6</b>	<b>6 910,9</b>

## Tableau des flux de trésorerie combinés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<b>I) OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Résultat net</b>		<b>279,4</b>	<b>313,3</b>	<b>528,7</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		0,2	0,7	0,3
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(136,9)	(184,5)	(278,7)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,7	0,7	0,3
Autres produits et charges calculés		0,9	0,0	(0,4)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(7,0)	(1,5)	(0,0)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		-	(1,0)	(0,1)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>137,2</b>	<b>127,8</b>	<b>250,0</b>
Coût de la dette financière nette		15,8	18,3	36,1
Charge d'impôt		2,2	0,8	2,1
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>155,2</b>	<b>146,8</b>	<b>288,2</b>
Intérêts payés		(12,0)	(11,9)	(35,6)
Impôt payé (a)		(4,8)	(2,3)	(4,8)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle (b)		(182,5)	(2,7)	175,6
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>(44,1)</b>	<b>129,9</b>	<b>423,4</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(129,9)	(122,7)	(502,0)
- cessions		82,1	3,3	3,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(16,4)	(9,0)	(27,3)
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>(64,2)</b>	<b>(128,4)</b>	<b>(525,6)</b>
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(1,4)	(13,6)	(228,4)
- cessions		-	12,6	12,6
- incidences des variations de périmètre		1,4	0,2	1,5
<b>Investissements financiers</b>		<b>0,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(214,4)</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(64,2)</b>	<b>(129,3)</b>	<b>(739,9)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		-	21,1	159,1
- versées par les actionnaires de l'OPPCI IHE (b)		176,0	-	-
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé et de l'OPPCI IHE	6.2.	(218,8)	(193,1)	(193,1)
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(1,7)	(0,8)	(0,8)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(44,4)</b>	<b>(172,7)</b>	<b>(34,7)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		202,0	27,4	51,0
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(17,6)	(81,8)	(136,4)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(21,2)	23,3	106,9
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	5.1.1.	<b>163,1</b>	<b>(31,1)</b>	<b>21,5</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>118,6</b>	<b>(203,8)</b>	<b>(13,2)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>10,3</b>	<b>(203,2)</b>	<b>(329,8)</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>		<b>171,8</b>	<b>501,6</b>	<b>501,6</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>		<b>182,1</b>	<b>298,4</b>	<b>171,8</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		182,2	298,5	171,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,1)	(0,1)
<b>TRESORERIE NETTE</b>		<b>182,1</b>	<b>298,4</b>	<b>171,8</b>

(a) L'impôt payé est constitué de l'Exit Tax, la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) et de l'impôt courant

(b) L'OPPCI IHE constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros en 2022. Les fonds ont été versés par les actionnaires en 2021.

## Tableau de variation des capitaux propres combinés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2021</b>	577,4	898,7	(34,5)	2 137,2	3 578,8	20,6	3 599,3
<b>Résultat net</b>				308,7	308,7	4,6	313,3
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			10,0		10,0		10,0
- Recyclage par résultat			0,8		0,8		0,8
<b>Résultat global</b>			10,7	308,7	319,5	4,6	324,1
Dividendes versés		(148,2)		(44,9)	(193,1)	(0,8)	(193,8)
Augmentation de capital				20,7	20,7	0,4	21,1
Autres				(0,1)	(0,1)	11,7	11,7
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2021</b>	577,4	750,5	(23,7)	2 421,7	3 725,8	36,6	3 762,4
<b>Résultat net</b>				212,9	212,9	2,5	215,4
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			8,8		8,8		8,8
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>							
- Ecart actuariel				0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global</b>			8,5	213,0	221,5	2,5	224,0
Augmentation de capital	23,7	114,3			138,0		138,0
Autres		0,2		0,7	1,0	(1,0)	(0,0)
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021</b>	601,1	865,1	(15,2)	2 635,4	4 086,3	38,0	4 124,3
<b>Résultat net</b>				275,3	275,3	4,0	279,4
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>							
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie :</b>							
- Variations de valeur			44,9		44,9		44,9
- Recyclage par résultat			(0,2)		(0,2)		(0,2)
<b>Autres éléments non recyclables :</b>							
- Ecart actuariel				0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global</b>			44,7	275,4	320,1	4,0	324,1
Dividendes versés (a)		(121,7)		(97,5)	(219,2)	(1,7)	(220,9)
Augmentation de capital (b)				172,5	172,5	3,5	176,0
Autres				(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2022</b>	601,1	743,3	29,5	2 985,8	4 359,7	43,9	4 403,6

(a) Icade Santé et l'OPPCI IHE ont respectivement distribué un dividende de 209,7 et 9,6 millions d'euros en 2022 (cf 2.5.).

(b) L'OPPCI IHE a constaté la réalisation d'une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros au premier semestre 2022.

## 2. Notes annexes aux états financiers combinés

<b>NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX .....</b>	<b>8</b>
1.1. Présentation de l'activité et contexte de préparation des états financiers combinés .....	8
1.2. Référentiel comptable .....	9
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers combinés .....	10
<b>NOTE 2 . FAITS MARQUANTS .....</b>	<b>12</b>
2.1. Crise sanitaire et contexte international .....	12
2.2. Investissements et cessions réalisés .....	12
2.3. Opérations de financement .....	12
2.4. Evolution du capital social .....	12
2.5. Distribution de dividendes .....	12
<b>NOTE 3 . INFORMATION SECTORIELLE .....</b>	<b>13</b>
3.1. Résultats sectoriels .....	13
3.2. État de la situation financière sectorielle .....	13
3.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement .....	13
<b>NOTE 4 . PATRIMOINE IMMOBILIER .....</b>	<b>14</b>
4.1. Immeubles de placement .....	14
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité .....	14
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement .....	16
<b>NOTE 5 . FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS .....</b>	<b>17</b>
5.1. Structure financière et contribution au résultat .....	17
5.2. Gestion des risques financiers .....	20
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers .....	23
<b>NOTE 6 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION .....</b>	<b>24</b>
6.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires .....	24
6.2. Dividendes .....	24
6.3. Résultat par action .....	24
6.4. Participations ne donnant pas le contrôle .....	25
<b>NOTE 7 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES .....</b>	<b>26</b>
7.1. Revenus locatifs .....	26
7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement .....	26
<b>NOTE 8 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS .....</b>	<b>28</b>
8.1. Charge d'impôt .....	28
<b>NOTE 9 . PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS .....</b>	<b>28</b>
9.1. Provisions .....	28
9.2. Passifs éventuels .....	28
<b>NOTE 10 . AUTRES INFORMATIONS .....</b>	<b>29</b>
10.1. Parties liées .....	29
10.2. Engagements hors bilan .....	31
10.3. Événements postérieurs à la clôture .....	31
10.4. Périmètre .....	32

## Note 1 . Principes généraux

### 1.1. Présentation de l'activité et contexte de préparation des états financiers combinés

#### 1.1.1. Présentation de l'activité

Le Groupe Icade opère sur trois secteurs d'activité différents, correspondant à ses trois secteurs opérationnels : la foncière tertiaire, la foncière santé et la promotion immobilière. L'activité de Foncière Santé accompagne les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en Europe à travers un portefeuille d'une valeur à fin juin 2022 de 6,8 milliards d'euros comprenant 209 actifs dont 147 en France et 62 à l'International (Allemagne, Italie, Espagne et Portugal).

Son patrimoine est composé d'établissements de santé de court et moyen séjours, MCO (médecine chirurgie obstétrique) et SSR (soins de suite et réadaptation) et d'établissements de long séjour, EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, maisons de retraite médicalisées).

Au 30 juin 2022, l'activité de Foncière santé du groupe Icade est opérée en France et à l'International par Icade Santé SA et ses filiales, détenue par Icade à hauteur de 58,30 % (détentions inchangées par rapport au 31 décembre 2021), et via *Icade Healthcare Europe* (« IHE ») et ses filiales, détenue par Icade SA à hauteur de 59,39%. Icade détient par ailleurs une participation directe dans certaines filiales portant des actifs en Allemagne à hauteur de 10,10 %. Le Groupe Icade Santé est consolidé par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA, dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130) (cf. note 10.4 pour l'intégralité du scope des comptes combinés).

#### 1.1.2. Contexte de préparation des états financiers combinés

Après s'être engagé en 2021 dans un projet d'introduction en bourse de son activité de Foncière santé pour accompagner son plan d'investissement en France et à l'international, Icade SA a finalement décidé de reporter *sine die* l'introduction en Bourse de sa filiale Icade Santé en raison principalement de conditions de marché peu favorables dans un contexte de marché actions particulièrement volatil. L'opération initialement envisagée visait notamment à lever des fonds en vue d'investir sur le marché de l'immobilier de santé : l'objectif reste entier même s'il s'inscrit désormais dans un calendrier et des options à redéfinir. C'est dans ce contexte que le Groupe poursuit la préparation de ces états financiers combinés.

Le « Groupe Combiné » est constitué d'Icade Santé SA et de ses filiales ainsi que de IHE et de ses filiales.

#### 1.1.3. Constitution du nouveau Groupe Icade Santé

Plusieurs opérations juridiques seront nécessaires, le moment venu, à la constitution du nouveau Groupe Icade Santé (le « **Groupe Combiné** ») et notamment l'apport en nature de 98% des titres IHE par les actionnaires actuels à Icade Santé. Ces opérations ont d'ores et déjà été anticipées et intégrées pour la préparation des comptes combinés.

La constitution du nouveau Groupe Icade Santé résultera donc de transferts d'entités au sein du Groupe Icade, qui en conservera le contrôle. Ces opérations constitueront des opérations de réorganisation entre entités sous contrôle commun. Ce type de réorganisation est exclu du champ d'application de la norme IFRS 3 (« Regroupement d'entreprises ») et en l'absence d'une norme IFRS s'appliquant spécifiquement à ce type de transaction, le nouveau Groupe Icade Santé optera pour la comptabilisation de ces opérations en utilisant les valeurs comptables préexistantes (« *predecessor value accounting* ») dans les états financiers consolidés du Groupe Icade établis conformément aux IFRS, sachant que le Groupe Icade a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement, jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et une comparabilité accrue avec les acteurs du secteur. Conformément à IAS8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications historiques du Groupe.

Les états financiers combinés étant établis sur la base des valeurs comptables des différentes entités du périmètre de consolidation d'Icade, ces comptes donnent donc une vision proche du nouveau Groupe Icade Santé lorsque celui-ci sera constitué.

## 1.2. Référentiel comptable

Les états financiers combinés du Groupe Combiné au 30 juin 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2022 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002 avec des données comparatives aux 30 juin 2021 et 31 décembre 2021, établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe Combiné pour l'établissement des états financiers combinés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers combinés au 31 décembre 2021, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.4. et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui sont présentés à la note 1.2.1. ci-dessous.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe Combiné pour l'établissement des états financiers combinés au 30 juin 2022 sont identiques à celles retenues pour les états financiers combinés au 31 décembre 2021.

### 1.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire

#### Au 1er Janvier 2022

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

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

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

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe Combiné.

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

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

### 1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2022

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

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

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

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

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

Cette norme n'est pas applicable au Groupe Combiné.

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction  
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants

Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.

## 1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers combinés

### 1.3.1. Méthode de combinaison

En l'absence de prescription des normes IFRS en matière de comptes combinés, le Groupe Combiné a défini des principes et conventions de combinaison présentés ci-après, s'inspirant notamment du règlement 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC). La base de préparation présentée ci-après décrit comment le référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne a été appliqué pour l'établissement des états financiers combinés.

Dans ce contexte, il se peut que les états financiers combinés divergent des états financiers consolidés qui auraient été établis si l'opération de constitution du Groupe Combiné était intervenue à une date antérieure à celle de sa survenance réelle.

Les états financiers combinés ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle d'Icade Santé SA.

Le périmètre du Groupe Combiné est décrit en note 10.4.

### Opérations réciproques entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade

Tous les soldes relatifs aux opérations courantes entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade ont été présentés au bilan comme des comptes de tiers actifs ou passifs dans les états financiers combinés.

Tous les prêts et emprunts entre le Groupe Combiné et les autres entités du Groupe Icade ont été présentés comme des actifs ou passifs financiers dans les états financiers combinés.

### Capitaux propres

Les capitaux propres dans les états financiers combinés constituent l'investissement net des actionnaires du Groupe Combiné, et représentent l'excédent du total des actifs nets sur le total des passifs.

Dans la mesure où le Groupe Combiné n'a pas de société tête de groupe commune, la distinction du capital social, primes de capital et autres réserves statutaires n'est pas applicable.

Les variations des capitaux propres sur les périodes concernées reflètent :

- ◆ Le résultat global du Groupe Combiné réalisé sur chacune des périodes présentées
- ◆ Les apports en capital social chez Icade Santé SA et IHE souscrits par les actionnaires
- ◆ Les distributions de dividendes aux actionnaires.

### Résultat par action

Le résultat par action a été inclus dans les états financiers combinés. La norme IAS33 ne traitant pas spécifiquement le cas des comptes combinés, et notamment la méthode de détermination du nombre d'actions à prendre en compte lors du calcul, celui-ci a été déterminé de la manière suivante : détermination du nombre moyen d'actions non dilué et du nombre moyen d'action dilué d'Icade Santé SA, auquel a été ajouté le nombre moyen d'actions théorique qui auraient été émises par Icade Santé SA pour rémunérer l'apport d'IHE. Ce nombre a été calculé sur la base de la parité découlant du rapport entre la valorisation d'IHE et celle d'Icade Santé à l'ouverture et à la clôture de chaque exercice (cf. note 6.3. pour plus de détail). Ce traitement a pour objectif d'obtenir un résultat par action pertinent, le résultat du Groupe Combiné intégrant le résultat d'IHE et ses filiales.

### Evènements postérieurs à la clôture

Les états financiers combinés aux 30 juin 2022 et 31 décembre 2021 ont été établis à partir de la contribution d'Icade Santé SA et de IHE et de leurs filiales dans les comptes consolidés d'Icade SA du 30 juin 2022 et 31 décembre 2021 et, arrêtés par le conseil d'administration du 20 juillet 2022 et du 15 février 2022. A la date d'arrêtés des comptes combinés le 30 juin 2022, aucun événement post clôture n'est venu modifier les états financiers tels qu'ils ont été arrêtés initialement.

### 1.3.2. Bases d'évaluation

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

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

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables autre que des prix cotés sur des marchés actifs, 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 combinés.

### 1.3.3. Recours à des jugements et estimations

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

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

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe Combiné ont concerné en particulier les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4.2).

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

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

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

Par ailleurs, la Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe Combiné agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ La qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la nouvelle définition d'une activité introduite en 2020 par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée.

### 1.3.4. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers combinés résumés

Les états financiers combinés résumés au 30 juin 2022 n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers combinés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers combinés du Groupe au 31 décembre 2021.

## Note 2 . Faits marquants

### 2.1. Crise sanitaire et contexte international

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

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

### 2.2. Investissements et cessions réalisés

#### Investissements

Les principales transactions réalisées en 2022 s'élèvent à 127,6 millions d'euros et se répartissent comme suit :

- ◆ La France à hauteur de 35,3 millions d'euros, principalement au travers du pipeline de développement (opérations de construction ou d'extensions de cliniques de SSR ou d'EHPAD).
- ◆ Dans le sud de l'Europe, pour 92,3 millions d'euros notamment en Espagne et en Italie.

#### Arbitrages

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

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

### 2.3. Opérations de financement

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

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

### 2.4. Evolution du capital social

L'OPPCI IHE a constaté en 2022 la réalisation d'une augmentation de capital, représentant 176,0 millions d'euros, par création de 275 000 000 d'actions nouvelles. Cette opération s'est traduite dans les capitaux propres du Groupe combiné par un accroissement des réserves consolidées.

### 2.5. Distribution de dividendes

Les dividendes versés :

- ◆ Par la Société Icade Santé à ses actionnaires se sont élevés à 209,7 millions d'euros en 2022 (193,1 millions d'euros en 2021), soit 5,54 euros par action (5,10 euros par action en 2021).
- ◆ Par la Société IHE à ses actionnaires se sont élevés à 9,6 millions d'euros en 2022 (néant en 2021), soit 0,01 euros par action.

Se référer à la note 6. Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2022.

## Note 3 . Information sectorielle

### 3.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Santé France		Santé International		Inter-métiers		Total Groupe Combiné	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	156,0	146,6	23,8	12,2	(0,8)	-	179,0	158,8
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	141,3	138,9	19,6	10,3	-	-	160,9	149,3
RESULTAT OPERATIONNEL	257,4	303,4	46,4	31,8	-	-	303,8	335,2
RESULTAT FINANCIER	(16,8)	(18,0)	(5,4)	(3,0)	-	-	(22,2)	(21,0)
RESULTAT NET	239,4	284,8	40,0	28,5	-	-	279,4	313,3
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	4,0	4,6	-	-	4,0	4,6
RESULTAT NET : PART GROUPE	239,4	284,8	35,9	23,9	-	-	275,3	308,7

En 2022, le chiffre d'affaires du Groupe Combiné est réalisé à 86,8% en France (92,3% en 30 juin 2021), à 6,0% en Allemagne (5,7% en 30 juin 2021), à 4,0% en Italie (2,0% en 30 juin 2021) et à 3,1% au Portugal (néant en 2021).

### 3.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Santé France		Santé International		Inter-métiers		Total Groupe Combiné	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	5 814,3	5 758,3	1 017,8	898,3	-	-	6 832,0	6 656,6
Autres actifs	402,8	215,9	41,0	54,9	(116,4)	(16,6)	327,6	254,3
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>6 217,1</b>	<b>5 974,2</b>	<b>1 058,8</b>	<b>953,2</b>	<b>(116,4)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>7 159,6</b>	<b>6 910,9</b>
Capitaux propres, part du Groupe	3 832,4	3 755,9	527,4	330,4	-	-	4 359,7	4 086,3
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	43,9	38,0	-	-	43,9	38,0
Dettes financières	2 302,9	2 125,8	459,3	382,8	(113,5)	(15,1)	2 648,8	2 493,5
Autres passifs	81,8	92,5	28,2	202,0	(2,9)	(1,5)	107,2	293,1
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6 217,1</b>	<b>5 974,2</b>	<b>1 058,8</b>	<b>953,2</b>	<b>(116,4)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>7 159,6</b>	<b>6 910,9</b>

### 3.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Santé France		Santé International		Total Groupe Combiné	
	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2022	30/06/2021
<b>FLUX DE TRESORERIE :</b>						
- acquisitions	(37,8)	(87,2)	(92,1)	(35,6)	(129,9)	(122,7)
- cessions	82,1	3,3	-	-	82,1	3,3

## Note 4 . Patrimoine immobilier

### 4.1. Immeubles de placement

Le patrimoine du Groupe Combiné est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements (b)	30/06/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 656,6	96,9	30,7	(16,8)	136,0	(71,4)	6 832,0
<b>Immeubles de placement</b>	<b>6 656,6</b>	<b>96,9</b>	<b>30,7</b>	<b>(16,8)</b>	<b>136,0</b>	<b>(71,4)</b>	<b>6 832,0</b>
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	-	-	-	(71,4)	-	71,4	-
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>4.3.</b>	<b>6 656,6</b>	<b>96,9</b>	<b>30,7</b>	<b>(88,1)</b>	<b>136,0</b>	<b>6 832,0</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>							
Santé France	5 758,3	5,0	30,3	(88,1)	108,8	-	5 814,3
Santé international	898,3	91,9	0,4	-	27,2	-	1 017,8
<b>VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>4.3.</b>	<b>6 656,6</b>	<b>96,9</b>	<b>30,7</b>	<b>(88,1)</b>	<b>136,0</b>	<b>6 832,0</b>

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

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

La valeur comptable du patrimoine immobilier correspond à la juste valeur déterminée sur la base des expertises réalisées selon les méthodologies et hypothèses décrites en note 4.2, retraitées des dettes de location résiduelles.

Les investissements (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de la période s'élèvent à 127,6 millions d'euros.

A l'international, le Groupe a réalisé 92,3 millions d'euros d'investissements :

- ◆ En Espagne, pour 69,3 millions d'euros, au travers de l'acquisition de cinq établissements de long séjour pour personnes en situation de handicap (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros) ;
- ◆ En Italie, pour 22,6 millions d'euros avec principalement l'acquisition d'une clinique à Rapallo dans le cadre de la promesse, signée avec Gruppo Villa Maria en 2021, qui porte sur l'acquisition de trois hôpitaux privés en 2022 ;

En France, les investissements réalisés à hauteur de 35,3 millions d'euros se répartissent comme suit :

- ◆ Les acquisitions s'élèvent à 5,0 millions d'euros incluant notamment un centre de santé situé à Lyon pour 2,4 millions d'euros ;
- ◆ Les investissements réalisés au titre du pipeline de développement pour 23,1 millions d'euros concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 4,3 millions d'euros, un SSR situé à Salon-de-Provence pour 2,3 millions d'euros, l'extension et rénovation de la clinique des cèdres situé à Brive-la-Gaillarde pour 2,4 millions d'euros, et la construction d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier pour 1,8 millions d'euros ;
- ◆ Les autres capex s'élèvent à 7,2 millions d'euros.

Le Groupe a cédé les murs de quatre cliniques situées en France pour 78,3 millions d'euros. Cette opération de cession d'actifs s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du portefeuille d'Icade Santé. Le résultat de cession sur la période, porté principalement par cette dernière opération, s'élève à 6,0 millions d'euros.

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

### 4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité

#### 4.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe Combiné 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 (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises et Catella Valuation pour les actifs situés en France et à CBRE Valuation pour les actifs situés en Allemagne, Espagne, Italie et Portugal.

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) en ce qui concerne le patrimoine français.

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

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés au Groupe Combiné 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, ...) et indépendante de la valeur des actifs.

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

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

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

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

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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe Combiné, la totalité du patrimoine, y compris les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise à chaque clôture, 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 qui sont valorisés au prix de la promesse hors droit hors frais ;
- ◆ Des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

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

#### 4.2.2. Méthodologies retenues par les experts

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

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

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers établissent une valorisation basée sur la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et sur la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs. Les actifs situés en Espagne sont valorisés via la méthode par capitalisation du loyer.

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

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

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

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

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe Combiné, le Groupe Combiné a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf note 1.3.2), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe Combiné.

#### Paramètres d'expertise retenue à juin 2022

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

### 4.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

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

(en millions d'euros)	Taux de rendement (a)	
	+50 bps	-50 bps
<b>SANTE</b>		
Ile France	(80,5)	100,1
Province	(453,6)	556,2
International	(103,9)	131,6
- Allemagne	(50,5)	65,4
- Espagne	(6,9)	8,5
- Italie	(25,6)	31,7
- Portugal	(20,9)	26,0
<b>TOTAL SANTE</b>	<b>(637,9)</b>	<b>787,9</b>

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

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

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

(en millions d'euros)	30/06/2022	30/06/2021
Santé France	110,1	163,0
Santé International :	26,8	21,5
- Santé Allemagne	18,2	20,0
- Santé Espagne	1,2	-
- Santé Italie	4,4	1,5
- Santé Portugal	3,1	-
<b>VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT</b>	<b>136,9</b>	<b>184,5</b>
Autres (a)	0,9	(0,6)
<b>VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>136,0</b>	<b>185,1</b>

(a) : concerne la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement

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

## Note 5 . Financements et instruments financiers

### 5.1. Structure financière et contribution au résultat

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

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

La dette financière nette se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (a)	30/06/2022
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	200,0	(7,1)	2,7	908,2
Dettes de crédit-bail	218,0	2,0	(10,5)	(13,1)	196,3
Autres emprunts et dettes assimilées	2,7	-	-	(2,7)	-
<b>Total des Emprunts</b>	<b>2 033,3</b>	<b>202,0</b>	<b>(17,6)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>2 204,6</b>
Dettes envers Icade SA (b)	447,1	-	(21,1)	-	426,0
Autres comptes courants	15,9	-	-	-	15,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	(0,0)	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>2 496,4</b>	<b>202,0</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>2 646,5</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(2,9)	-	-	5,2	2,3
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)</b>	<b>5.1.2. 2 493,5</b>	<b>202,0</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>2 648,8</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. 16,2	-	-	(44,0)	(27,8)
Actifs financiers (d)	5.1.5. (0,1)	-	-	(0,0)	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	5.1.6. (171,9)	-	-	(10,3)	(182,2)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>2 337,8</b>	<b>202,0</b>	<b>(38,8)</b>	<b>(62,2)</b>	<b>2 438,8</b>

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

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 50 millions d'euros de dettes long terme au 30 juin 2022 (50 millions d'euros au 31 décembre 2021). Le solde résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2009,3 millions de dettes financières non courantes et 639,5 millions de dettes financières courantes.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

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

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

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

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 163,1 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (202,0 millions d'euros d'augmentation et 38,8 millions d'euros de diminution).

## 5.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute portant intérêt (Dette financière brute hors intérêts courus et frais d'émissions étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt), s'élève à 2 646,5 millions d'euros au 30 juin 2022. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2022	Courant		Non Courant				Part à plus de 5 ans	Juste valeur 30/06/2022
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans			
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>1 300,1</b>	<b>76,2</b>	<b>9,9</b>	<b>59,4</b>	<b>14,9</b>	<b>20,1</b>	<b>1 119,8</b>	<b>1 097,6</b>	
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	902,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	2,0	1,4	0,7	-	-	-	-	2,1	
Dettes de crédit-bail	82,2	8,9	9,2	9,4	14,9	20,1	19,8	78,2	
Dettes envers Icade SA	100,0	50,0	-	50,0	-	-	-	98,6	
Autres comptes courants	15,9	15,9	-	-	-	-	-	16,2	
<b>Dette à taux variable</b>	<b>1 346,4</b>	<b>552,5</b>	<b>36,3</b>	<b>148,7</b>	<b>349,9</b>	<b>174,4</b>	<b>84,6</b>	<b>1 335,6</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	906,2	213,0	13,2	140,5	335,7	160,9	42,9	899,8	
Dettes de crédit-bail	114,1	13,5	23,2	8,2	14,2	13,5	41,7	109,7	
Dettes envers Icade SA	326,0	326,0	-	-	-	-	-	326,0	
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1	
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 30/06/2022</b>	<b>2 646,5</b>	<b>628,7</b>	<b>46,2</b>	<b>208,0</b>	<b>364,7</b>	<b>194,4</b>	<b>1 204,4</b>	<b>2 433,2</b>	

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,8 ans au 30 juin 2022.

### Caractéristiques des emprunts obligataires

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

## 5.1.3. Instruments dérivés

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2021 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	30/06/2022 (7) = de (1) à (6) inclus
Swaps de taux - payeur fixe	(16,2)	-	-	-	(0,9)	44,9	27,8
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(16,2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,9)</b>	<b>44,9</b>	<b>27,8</b>
Dont Instruments dérivés Actif	0,3	-	-	-	-	30,1	30,4
Dont Instruments dérivés Passif	(16,6)	-	-	-	(0,9)	14,8	(2,7)

## Variation des réserves de réévaluation

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

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

(en millions d'euros)	Début de période	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	Fin de période
Réserves de réévaluation	(15,2)	(0,2)	44,9	29,5

## Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

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

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

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

### 5.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier net principalement constitué des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers, principalement liés à la variation de la juste valeur des instruments dérivés et aux commissions de non utilisation.

Le résultat financier du Groupe Combiné représente une charge nette de 22,2 millions d'euros au 30 juin 2022. Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés et pénalités de remboursement anticipé.

(en millions d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	(11,0)	(11,2)	(21,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,5)	(4,0)	(7,5)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,2	0,3	0,5
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(4,6)	(3,8)	(7,7)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(18,8)</b>	<b>(36,0)</b>
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,9)	0,1	0,3
Commissions de non utilisation	(1,3)	(0,8)	(1,9)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,4)	(1,9)	(2,6)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)	(0,3)
Autres produits et charges financiers	(0,6)	0,5	0,4
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(4,1)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(22,2)</b>	<b>(21,0)</b>	<b>(40,2)</b>

### 5.1.5. Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements versés au 30 juin 2022 et s'élèvent à 76,9 millions d'euros et à 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2021. L'échéance de 63% des actifs financiers au 30 juin 2022 est prévue à horizon 3 ans et le solde au-delà de 5 ans.

Les passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour 16,5 millions d'euros au 30 juin 2022, et 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2021. Au 30 juin 2022, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est prévue au-delà de 5 ans à hauteur de 15,6 millions d'euros.

### 5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	172,2	161,9
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>182,2</b>	<b>171,9</b>

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

## 5.2. Gestion des risques financiers

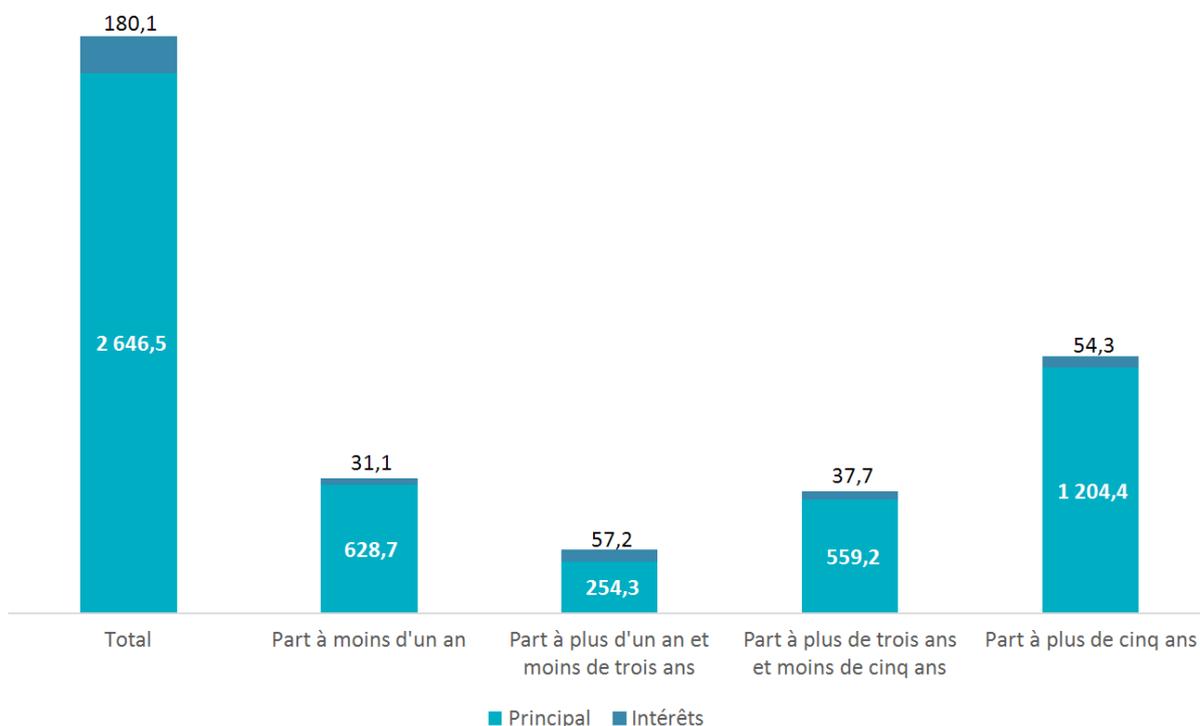
### 5.2.1. Risque de liquidité

Au 30 juin 2022, la trésorerie nette des découverts du Groupe Combiné s'élève à 182,1 millions d'euros. Le Groupe Combiné dispose également d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes :

- ◆ Icade Santé bénéficie d'une ligne de crédit renouvelable (RCF) mise en place en mars 2022 pour un montant de 400 millions d'euros à 5 ans, prorogable 2 ans ; et
- ◆ IHE dispose de plusieurs avances, pour un montant cumulé de 500,8 millions d'euros au 30 juin 2022 (tirés à hauteur de 325,9 millions d'euros), contre 575,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 (tirés à hauteur de 347,1 millions d'euros). La baisse des avances d'Icade à IHE s'explique par le transfert des structures espagnoles, positionnées historiquement au sein d'IHE, directement sous Icade Santé. A noter que les avances à IHE ont vocation à être remboursées à Icade, dans le cadre de la constitution du Groupe Combiné, pour être portées directement par Icade Santé.

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

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



## 5.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières 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.

La ventilation par type de taux des emprunts avant et après prise en compte des instruments dérivés de couverture est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2022		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2,0	906,2	908,2
Dettes de crédit-bail	82,2	114,1	196,3
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-
Dettes envers Icade SA	100,0	326,0	426,0
Autres comptes courants	15,9	-	15,9
Découverts bancaires	-	0,1	0,1
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>1 300,1</b>	<b>1 346,4</b>	<b>2 646,5</b>
<b>Répartition des emprunts (en %)</b>	<b>49%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>
Effet des instruments de couverture de taux (a)	5.1.3. 707,8	(707,8)	0,0
<b>REPARTITION APRES COUVERTURE</b>	<b>2 007,9</b>	<b>638,6</b>	<b>2 646,5</b>
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>76%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>

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

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

Au 30 juin 2022, la dette totale du Groupe Combiné, composée à 49% de dette à taux fixe et à 51% de dette à taux variable, est couverte à 76% contre le risque de taux d'intérêt contre 81% au 31 décembre 2021. La baisse du taux de couverture au 1<sup>er</sup> semestre s'explique par le tirage du bridge-to-bond à hauteur de 200 millions d'euros.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,9 ans, celle des couvertures associées est à 3,8 ans.

Le Groupe Combiné conserve une politique de gestion prudente de sa dette en ayant recours à des contrats de couverture permettant de limiter son exposition au risque de taux.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe Combiné et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global de 44,9 millions d'euros au 30 juin 2022, contre un impact positif de 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

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

## 5.2.3. Risque de change

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

## 5.2.4. Risque de contrepartie et de crédit

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

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité

inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe Combiné ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée.

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

L'exposition du Groupe Combiné au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires soit 2,3 millions d'euros au 30 juin 2022.

### 5.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	30/06/2022
LTV bancaire	Maximum	< 60%	35,7%
ICR	Minimum	> 2	8,5x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,8 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,0%

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

#### Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*loan to value*) répondant à la définition des *covenants* bancaires, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 35,7 % au 30 juin 2022 vs 35,1% au 31 décembre 2021, très largement en deçà du plafond de 60% (*covenant*).

#### Ratio de couverture des intérêts (ICR) bancaire

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 8,5x au premier semestre 2022 vs 7,9x au premier semestre 2021. Ce ratio s'établit à un niveau élevé, sensiblement supérieur à la limite des *covenants* (2x).

## 5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture des exercices présentés est détaillée ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 30/06/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2022
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	77,0	76,9	-	0,1	77,0
Instruments dérivés	30,4	-	30,4	-	30,4
Créances clients	18,8	18,8	-	-	18,8
Autres créances d'exploitation (a)	3,8	3,8	-	-	3,8
Equivalents de trésorerie	10,0	10,0	-	-	10,0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>140,1</b>	<b>109,6</b>	<b>30,4</b>	<b>0,1</b>	<b>140,1</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	2 648,8	2 648,8	-	-	2 433,2
Dettes de location	3,5	3,5	-	-	3,5
Autres passifs financiers	16,5	16,5	-	-	16,5
Instruments dérivés	2,7	-	2,7	-	2,7
Dettes fournisseurs	11,7	11,7	-	-	11,7
Autres dettes d'exploitation (a)	30,7	30,7	-	-	30,7
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>2 713,9</b>	<b>2 711,2</b>	<b>2,7</b>	<b>-</b>	<b>2 498,3</b>

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

### 5.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe Combiné en accord avec la norme IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.2.

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

Aux 30 juin 2022 et 31 décembre 2021 les instruments financiers du Groupe Combiné sont constitués :

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

Au 30 juin 2022, le Groupe combiné ne détient pas d'instruments financiers actifs ou passifs de niveau 1 de juste valeur.

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2022 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022			Juste Valeur au 30/06/2022
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
<b>ACTIFS</b>					
Instruments dérivés hors appel de marge			30,4		30,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat				0,1	0,1
<b>PASSIFS</b>					
Instruments dérivés			2,7		2,7

## Note 6 . Capitaux propres et résultat par action

### 6.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires

Au cours des périodes présentées, les actionnaires du Groupe Combiné ont souscrit les augmentations de capital suivantes :

(en millions d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Icade Santé	-	-	138,0
Icade Healthcare Europe	176,0	21,1	21,1
<b>Augmentation de capital</b>	<b>176,0</b>	<b>21,1</b>	<b>159,1</b>

### 6.2. Dividendes

Le total des dividendes distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre respectivement des résultats des exercices 2021 et 2020 sont les suivants :

(en millions d'euros)	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	209,7	193,1	193,1
Versement aux actionnaires de l'OPPCI IHE	9,6	-	-
<b>Total</b>	<b>219,2</b>	<b>193,1</b>	<b>193,1</b>

### 6.3. Résultat par action

#### 6.3.1. Détermination du nombre d'actions

Le nombre d'actions moyen utilisé pour la détermination du résultat par action est basé sur les actions d'Icade Santé SA, future société mère du Groupe Combiné.

Ce nombre d'actions moyen a ensuite été ajusté pour tenir compte du nombre moyen d'actions qui auraient été émises par Icade Santé SA pour rémunérer les apports de titres d'IHE.

#### Nombre d'actions Icade Santé SA

	30/06/2022		31/12/2021	
	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€
<b>CAPITAL SOCIAL A L'OUVERTURE</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>	<b>37 863 101</b>	<b>577,4</b>
Augmentation de capital			1 552 828	23,7
<b>CAPITAL SOCIAL DE CLOTURE</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>	<b>39 415 929</b>	<b>601,1</b>

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

#### Ajustement du nombre d'actions Icade Santé SA pour rémunérer les apports IHE

Le nombre d'actions qui auraient été émises pour rémunérer les apports IHE a été déterminé sur la base de la moyenne arithmétique des deux valeurs suivantes :

- ◆ nombre d'actions évalué sur la base de la parité calculée en comparant l'actif net réévalué respectif d'Icade Santé et d'IHE sur la base des valorisations à l'ouverture ;
- ◆ nombre d'actions évalué sur la base de la parité calculée en comparant l'actif net réévalué respectif d'Icade Santé et d'IHE sur la base des valorisations à la clôture.

	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
<b>Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution</b>	<b>39 415 929</b>	<b>37 863 101</b>	<b>37 992 503</b>
Ajustement du nombre d'actions Icade Santé SA pour rémunérer les apports d'IHE	4 294 930	3 504 530	3 356 629
<b>Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution après ajustement</b>	<b>43 710 859</b>	<b>41 367 631</b>	<b>41 349 132</b>

### 6.3.2. Détermination du résultat par action

Le résultat par action se présente comme suit sur les différentes périodes :

<i>(en millions d'euros)</i>		30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		275,3	308,7	521,6
<b>Résultat net Part du Groupe</b>	<b>(A)</b>	<b>275,3</b>	<b>308,7</b>	<b>521,6</b>
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	43 710 859	41 367 631	41 349 132
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)</b>	<b>(A/B)</b>	<b>6,30€</b>	<b>7,46€</b>	<b>12,62€</b>

### 6.3.3. Détermination du résultat par action dilué

Le Groupe Combiné ne disposant pas d'instruments dilutifs, le résultat net part du groupe par action dilué est équivalent au résultat net du groupe par action.

## 6.4. Participations ne donnant pas le contrôle

### 6.4.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>		30/06/2022	31/12/2021
<b>SITUATION A L'OUVERTURE</b>		<b>38,0</b>	<b>20,6</b>
Augmentation de capital IHE souscrite par les minoritaires		3,5	0,4
Effets des variations de périmètre (a)		0,0	10,7
Résultat		4,0	7,1
Dividendes		(1,7)	(0,8)
<b>SITUATION A LA CLOTURE</b>		<b>43,9</b>	<b>38,0</b>
Dont Santé International		43,9	38,0

(a) En 2021, IHE a cédé à Icade SA une quote-part de la participation détenue dans les entités Allemandes

### 6.4.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

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

<i>(en millions d'euros)</i>		30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement		76,0	74,6
Autres actifs courants et non courants		6,2	5,6
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>82,2</b>	<b>80,2</b>
Dette financière courante et non courante		36,4	37,0
Autres passifs courants et non courants		1,8	5,2
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>		<b>38,4</b>	<b>42,1</b>
<b>ACTIF NET</b>		<b>43,9</b>	<b>38,0</b>

Au 30 juin 2022, le montant de la part du résultat et les flux de trésorerie sont non significatifs.

## Note 7 . Données opérationnelles

### 7.1. Revenus locatifs

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

(en millions d'euros)	30/06/2022		30/06/2021		31/12/2021	
Groupe Elsan	78,8	44,1%	75,3	47,4%	152,0	47,0%
Groupe Ramsay Santé	36,5	20,5%	36,2	22,8%	72,7	22,5%
Autres exploitants	39,6	22,2%	33,9	21,3%	70,6	21,8%
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France</b>	<b>154,9</b>	<b>86,8%</b>	<b>145,4</b>	<b>91,6%</b>	<b>295,3</b>	<b>91,3%</b>
EMVIA LIVING	6,7	3,8%	6,3	4,0%	12,7	3,9%
SERENI ORIZZONTI	0,8	0,4%	-	0,0%	1,6	0,5%
ORPEA	4,0	2,2%	2,7	1,7%	6,2	1,9%
KOS	2,2	1,2%	-	0,0%	2,8	0,9%
GHERON	1,6	0,9%	1,1	0,7%	2,6	0,8%
Autres exploitants	8,4	4,7%	2,1	1,3%	1,2	0,4%
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE international</b>	<b>23,6</b>	<b>13,2%</b>	<b>12,2</b>	<b>7,7%</b>	<b>27,1</b>	<b>8,4%</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>178,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>157,6</b>	<b>99,2%</b>	<b>322,4</b>	<b>99,6%</b>
Autres revenus locatifs	-	0,0%	1,2	0,8%	1,2	0,4%
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>178,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>158,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>323,6</b>	<b>100,0%</b>

Le Groupe Combiné a enregistré des revenus locatifs bruts de 178,5 millions d'euros au 30 juin 2022 (157,6 millions d'euros au 30 juin 2021) soit une croissance de 13,3%.

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

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat combiné s'élève à 14,8 millions d'euros au 30 juin 2022 et 13,6 millions d'euros au 30 juin 2021.

### 7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

- ◆ Créances clients et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière combinée ;
- ◆ Dettes diverses au passif de l'état de la situation financière combinée.

#### 7.2.1. Créances clients

Les créances clients ont varié de la manière suivante:

(en millions d'euros)	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur et mise en juste valeur en résultat	30/06/2022
Créances clients - Valeur brute	10,3	11,1	-	21,4
Créances clients - Dépréciation	(2,5)	(0,0)	(0,1)	(2,6)
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>7,8</b>	<b>11,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>18,8</b>

Le Groupe Combiné a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance.

## 7.2.2. 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, d'avances clients, et de produits constatés d'avance.

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Avances fournisseurs	2,8	1,2
Charges constatées d'avance	5,4	1,5
Créances fiscales et sociales	5,0	5,0
Autres créances	1,1	1,0
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>14,2</b>	<b>8,8</b>

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

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Avances clients	1,0	1,5
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	27,5	28,5
Actionnaires - dividendes à payer	0,4	
Produits constatés d'avance	1,9	2,4
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	18,8	3,7
Autres dettes (a)	1,8	179,7
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>51,5</b>	<b>215,9</b>

(a) incluant à fin décembre 2021 un montant de 176,0 millions d'euros au titre des souscriptions reçues par IHE en vue de son augmentation de capital, en attente de la publication des valeurs liquidatives à la clôture.

## Note 8 . Impôts sur les résultats

### 8.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt comptabilisée au compte de résultat combiné est essentiellement composée de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La charge d'impôt est détaillée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)	(0,8)	(1,6)
Charge d'impôt courante et différée	(1,4)	(0,1)	(0,5)
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(2,1)</b>

Au 30 juin 2022 la charge d'impôt comprend la CVAE et l'impôt supporté en Allemagne et au Portugal.

## Note 9 . Provisions et passifs éventuels

### 9.1. Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	Dotations	Utilisations	Reprises	Ecarts actuariels	30/06/2022
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	0,8	0,1	(0,0)	-	(0,1)	0,8
Risques et charges - Autres	0,1	0,0	-	-	-	0,1
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>0,9</b>	<b>0,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>-</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,9</b>
Provisions non courantes	0,9	0,1	(0,0)	-	(0,1)	0,9
Provisions courantes	0,0	0,0	(0,0)	-	-	0,0

### 9.2. Passifs éventuels

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

Au 30 juin 2022, la procédure est en cours.

## Note 10 . Autres Informations

### 10.1. Parties liées

#### 10.1.1. Parties liées identifiées par le Groupe Combiné

Les parties liées identifiées par le Groupe Combiné sont :

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

#### 10.1.2. Transactions avec les parties liées

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

#### Transactions avec la société mère Icade SA

##### Contrats non financiers

Icade Santé dispose depuis le 1er octobre 2021 de son propre personnel. Ainsi le contrat de mandat de gestion immobilière ainsi que le contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière de valorisation, d'investissement et d'arbitrage d'actifs conclus avec sa maison mère Icade SA ont été résiliés avec effet au 4 octobre 2021 et de nouveaux contrats ont été conclus :

- ◆ **Mandat « cadre » de gestion immobilière** : ce mandat comprend (i) la gestion locative, administrative, financière et comptable des immeubles de santé qu'Icade Santé et ses filiales détiennent en France et (ii), s'agissant des actifs d'Icade Santé (ou gérés par elle) et de ses filiales situées à l'étranger, l'interface avec les Property Manager externes en charge de la gestion locative. En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location de ces actifs en France et à l'étranger.

Le mandat a été signé avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

- ◆ **Contrat d'assistance et de prestation de services** : ce contrat prévoit une assistance d'Icade Santé et de ses filiales par les fonctions supports d'Icade SA et notamment dans les domaines suivants :
  - Les prestations informatiques courantes
  - L'assistance comptable et financière
  - L'assistance fiscale et administrative (y compris assurances mais hors assistance juridique)
  - Les ressources humaines
  - Le Portfolio management

En contrepartie, la société Icade SA perçoit une rémunération égale aux coûts supportés par elle au titre de la réalisation de ces prestations, majorés de 5%.

Le contrat a été signé le 21 décembre 2021 avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

- ◆ **Contrat de licence de marque** par lequel Icade SA concède à Icade Santé et ses filiales, y compris à l'étranger, une licence d'utilisation non exclusive du logo et de la marque « Icade », pour les besoins de leur activité. En contrepartie, Icade SA perçoit une rémunération correspondant à un pourcentage des loyers hors taxes facturés annuellement pour la location des actifs immobiliers détenus par Icade Santé (ou gérés par elle) et ses filiales, en France et à l'étranger.

Le contrat a été signé le 21 décembre avec effet à compter du 04 octobre 2021 et une échéance au 31 décembre 2023.

##### Contrats financiers

#### ◆ Conventions de prêt intragroupe long terme

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

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2021	Augmentation	Remboursement anticipé	Remboursement	Montant au 30/06/2022
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	50,0	-	-	-	50,0
<b>Total</b>				<b>100,0</b>	-	-	-	<b>100,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

◆ **Conventions d'avance de trésorerie**

Icade Santé SA a résilié par anticipation la convention d'avance de trésorerie signée avec Icade SA le 1er avril 2018 et dont l'échéance finale était prévue le 30 juin 2025

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

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2021	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 30/06/2022
01/02/2019	31/03/2023	EUR3M + 2,64%	26,0	-	-	-	26,0
10/12/2019	31/12/2023	EUR3M + 1,55%	93,2	-	-	-	93,2
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%	51,9	-	-	-	51,9
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%	24,2	-	-	-	24,1
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%	19,7	-	-	-	20,8
27/04/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,64%	11,3	-	-	-	11,3
08/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,07%	15,5	-	(15,5)	-	-
21/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,15%	6,7	-	(6,7)	-	-
01/10/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	14,9	-	-	-	14,9
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	5,3	-	-	-	5,3
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%	26,0	-	-	-	26,0
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	1,4	-	-	-	1,4
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%	7,0	-	-	-	7,0
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,82%	44,0	-	-	-	44,0
<b>Total</b>			<b>347,1</b>	-	<b>(22,2)</b>	-	<b>326,0</b>

(a) La convention prend effet à compter de la mise à disposition des fonds.

(b) Les remboursements anticipés peuvent donner lieu au versement de pénalités cf note 5.1.4. Résultat Financier.

**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, Icade Santé SA 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.

◆ **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.

◆ **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.

◆ **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.

**Transactions avec les filiales du Groupe Combiné**

Les transactions entre les filiales du Groupe Combiné ont été éliminées dans les comptes combinés et ne sont pas détaillées dans cette note.

### 10.1.3. Impact sur les états financiers combinés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat combinés des exercices présentés sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	30/06/2021	31/12/2021
Achats consommés	(0,4)	-	
Services extérieurs	(7,3)	(7,5)	(14,8)
<b>Excédent brut opérationnel</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(14,8)</b>
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement		(0,0)	(0,0)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(7,6)</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(14,9)</b>
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(1,0)	(1,6)	(2,9)
Charges d'intérêts sur comptes courants et avances reçues	(3,6)	(2,1)	(5,0)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA	(0,4)	-	-
Commission de non utilisation	(1,0)	(0,8)	(1,9)
<b>Résultat financier</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(4,5)</b>	<b>(9,7)</b>

La trésorerie et les dettes inscrites dans l'état de la situation financière combinée et relatives à des transactions avec les parties liées sont les suivantes :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Créances diverses (a)	2,0	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	112,6	65,9
<b>TOTA ACTIF</b>	<b>114,6</b>	<b>66,7</b>
Dettes envers Icade SA (y compris intérêts courus non échus)	428,2	449,1
Dettes fournisseurs	0,2	3,9
Dettes diverses (c)	0,6	105,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>429,0</b>	<b>558,6</b>

(a) Les créances diverses sont principalement composées de comptes fournisseurs d'immobilisation débiteurs.

(b) La trésorerie et équivalents de trésorerie est composé du compte-courant cash pooling envers Icade SA.

(c) Les dettes diverses sont composées des souscriptions reçues par IHE en vue de son augmentation de capital, en attente de la publication des valeurs liquidatives à fin 2021 et des dettes sur acquisition d'immeubles de placement.

## 10.2. Engagements hors bilan

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

## 10.3. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture du 30 juin 2022.

## 10.4. Périmètre

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

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2022	31/12/2021
		%Intérêt	%Intérêt
<b>Santé France</b>	SA		
ICADE Santé	SAS	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100,00	100,00
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100,00	100,00
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100,00	100,00
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI DIJON INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI SAINT SAVEST	SCI	100,00	100,00
SCI BONNET INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100,00	100,00
SCI HAUTERIVE	SCI		Fusion
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI		Acquisition puis fusion
SCI DENTELLIÈRE	SCI		Acquisition puis fusion
SAS ROLLIN LECLERC	SAS		Acquisition puis fusion
<b>Santé Allemagne</b>			
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	88,10	88,10
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	88,10	88,10
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	88,10	88,10
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	88,10	88,10
SAS IHE ERKNER	SAS	88,10	88,10
SAS IHE KYRITZ	SAS	88,10	88,10
SAS IHE HENNINGSDORF	SAS	88,10	88,10
SAS IHE COTTBUS	SAS	88,10	88,10
SAS IHE BELZIG	SAS	88,10	88,10
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	88,10	88,10
SAS IHE KLAUSA	SAS	88,10	88,10
SAS IHE AUENWALD	SAS	88,10	88,10
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	88,10	88,10
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	88,10	88,10
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	88,10	88,10
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	88,10	88,10
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	88,10	88,10
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	88,10	88,10
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	88,10	88,10
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	88,10	88,10
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	88,10	88,10
SAS ORESC 7	SAS	49,98	49,98
SAS ORESC 8	SAS	88,10	88,10
SAS ORESC 12	SAS	49,98	49,98
SAS IHE 1	SAS	100,00	100,00

	Forme Juridique	30/06/2022	31/12/2021
		%Intérêt	%Intérêt
<b>Santé Italie</b>			
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	98,00	98,00
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100,00	100,00
<b>Santé Espagne</b>			
SAS IHE Salud Ibérica	SAS	Fusion	98,00
IHE SPAIN 1	SLU	100,00	98,00
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100,00	100,00
IHE SPAIN 2	SLU	100,00	
<b>Santé Portugal</b>			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	99,02	99,02
<b>Autres pays</b>			
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	98,00	98,00