

1. États financiers consolidés

Le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021, le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement. Les états comparatifs ont été retraités et les impacts des retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

Compte de résultat consolidé

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

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

État du résultat global consolidé

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

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

État de la situation financière consolidée

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

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

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

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

Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

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

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

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| Note 1. Principes généraux | 241 | Note 8. Données opérationnelles | 267 |
| 1.1. Informations générales | 241 | 8.1. Produits des activités ordinaires | 267 |
| 1.2. Référentiel comptable | 241 | 8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement | 268 |
| 1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés | 245 | 8.3. Dettes de location | 271 |
| Note 2. Faits marquants de l'exercice 2021 | 245 | Note 9. Autres actifs non courants | 272 |
| 2.1. Crise sanitaire | 245 | 9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles | 272 |
| 2.2. Investissements et cessions | 245 | 9.2. Titres mis en équivalence | 274 |
| 2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net | 246 | Note 10. Impôts sur les résultats | 275 |
| 2.4. Distribution de dividendes | 246 | 10.1. Charge d'impôt | 277 |
| Note 3. Périmètre de consolidation | 246 | 10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif | 277 |
| Note 4. Information sectorielle | 248 | 10.3. Actifs et passifs d'impôts différés | 277 |
| 4.1. Résultats sectoriels | 248 | Note 11. Provisions | 278 |
| 4.2. État de la situation financière sectorielle | 249 | 11.1. Provisions | 278 |
| 4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement | 249 | 11.2. Passifs éventuels | 278 |
| Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur | 249 | Note 12. Rémunérations et avantages au personnel | 278 |
| 5.1. Patrimoine immobilier | 249 | 12.1. Avantages à court terme | 279 |
| 5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses | 252 | 12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme | 279 |
| 5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 255 | 12.3. Paiements fondés sur des actions | 281 |
| Note 6. Financement et instruments financiers | 256 | 12.4. Effectifs | 283 |
| 6.1. Structure financière et contribution au résultat | 256 | Note 13. Autres informations | 283 |
| 6.2. Gestion des risques financiers | 261 | 13.1. Parties liées | 283 |
| 6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers | 263 | 13.2. Engagements hors bilan | 284 |
| Note 7. Capitaux propres et résultat par action | 264 | 13.3. Événements postérieurs à la clôture | 286 |
| 7.1. Capital social et actionnariat | 264 | 13.4. Honoraires des commissaires aux comptes | 286 |
| 7.2. Dividendes | 265 | 13.5. Périmètre | 287 |
| 7.3. Participations ne donnant pas le contrôle | 265 | | |
| 7.4. Résultat par action | 266 | | |

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

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

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

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

1.2. Référentiel comptable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les principes comptables appliqués en la matière conformément à IAS 40 sont décrits dans la note 5.

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

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

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

L'incidence de ce changement de méthode sur les capitaux propres consolidés du Groupe à l'ouverture au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 4 281,7 millions d'euros dont 3 530,4 millions d'euros pour la part Groupe. La suppression des charges d'amortissements et de dépréciations comptabilisées au titre des immeubles de placement, la constatation de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier ainsi que la correction des résultats de cessions ont conduit à augmenter le résultat net consolidé du Groupe de l'exercice 2020 de 123,2 millions d'euros dont 55,3 millions d'euros pour la part Groupe (soit de 0,75 euro par action).

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

Compte de résultat consolidé : passage du publié au retraité

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

État du résultat global consolidé : passage du publié au retraité

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

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

| Actif (en millions d'euros) | 31/12/2020 retraité | Retraitement | 31/12/2020 publié | 01/01/2020 retraité | Retraitement | 01/01/2020 publié |
|--|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Immeubles de placement nets | 14 497,7 | 4 511,8 | 9 985,9 | 14 148,5 | 4 387,8 | 9 760,7 |
| Titres mis en équivalence | 143,8 | 21,8 | 122,0 | 154,8 | 22,8 | 132,1 |
| Autres actifs non courants | 200,6 | | 200,6 | 173,1 | | 173,1 |
| ACTIFS NON COURANTS | 14 842,2 | 4 533,7 | 10 308,5 | 14 476,4 | 4 410,6 | 10 065,8 |
| Autres actifs courants | 2 362,8 | (146,4) | 2 509,2 | 2 296,6 | (141,3) | 2 437,8 |
| Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées | - | - | - | 9,8 | - | 9,8 |
| ACTIFS COURANTS | 2 362,8 | (146,4) | 2 509,2 | 2 306,4 | (141,3) | 2 447,7 |
| TOTAL DES ACTIFS | 17 205,0 | 4 387,3 | 12 817,7 | 16 782,8 | 4 269,3 | 12 513,5 |

| Passif (en millions d'euros) | 31/12/2020 retraité | Retraitement | 31/12/2020 publié | 01/01/2020 retraité | Retraitement | 01/01/2020 publié |
|---|------------------------|----------------|----------------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Capitaux propres - part du Groupe | 6 464,1 | 3 607,6 | 2 856,5 | 6 699,1 | 3 530,4 | 3 168,7 |
| Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | 1 692,3 | 797,4 | 894,9 | 1 677,4 | 751,3 | 926,1 |
| CAPITAUX PROPRES | 8 156,3 | 4 404,9 | 3 751,4 | 8 376,5 | 4 281,7 | 4 094,8 |
| PASSIFS NON COURANTS | 6 605,1 | 0,0 | 6 605,1 | 6 377,1 | | 6 377,1 |
| PASSIFS COURANTS | 2 443,6 | (17,7) | 2 461,2 | 2 029,2 | (12,4) | 2 041,6 |
| TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES | 17 205,0 | 4 387,3 | 12 817,7 | 16 782,8 | 4 269,3 | 12 513,5 |

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

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

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

1.2.2. Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2021

- Amendements IAS 39 – IFRS 7 – IFRS 9 « Réforme des taux d'intérêt de référence (Ibor) – Étape 2 » :

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

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

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

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

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

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

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

- Amendements IFRS 4 :

Ces amendements ne sont pas applicables au groupe Icade.

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

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

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

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

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

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

Normes, amendements et interprétations publiés, applicables par anticipation au 1^{er} janvier 2021 et adoptés par l'Union européenne

- Amendements à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat » :

Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.

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

- Amendements à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ».

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

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

- Amendements à la norme IAS 1 « Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables » :

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

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

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

- Amendements à la norme IAS 8 « Définition d'une estimation comptable » :

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

- Norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (en remplacement d'IFRS 4) : Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

- Amendements à la norme IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction » :

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;

- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 8.2) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1).

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

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

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

Par ailleurs, la direction a exercé son jugement pour :

- la détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;
- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- la qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2021

2.1. Crise sanitaire

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

2.2. Investissements et cessions

Foncière Tertiaire

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

Foncière Santé France

L'année 2021 a été principalement marquée par :

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

Foncière Santé International

Les opérations de croissance externe se sont poursuivies avec :

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

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

Promotion

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

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

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

- Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625 %, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans.

En décembre 2021, dans le cadre de l'actualisation de son *Green Financing Framework*, Icade a sollicité le consentement des porteurs des obligations de la souche de 600 millions d'euros, émises en janvier 2021, afin de les requalifier en obligations vertes (*Green Bonds*).

Par ailleurs, le Groupe a procédé au remboursement anticipé de deux lignes obligataires :

- souche obligataire 2021, pour 257,1 millions d'euros, le 18 janvier 2021 ;
 - souche obligataire 2022, pour 395,7 millions d'euros, le 24 février 2021.
- Le Groupe a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 228,4 millions d'euros de *swaps*. Conformément à la norme IFRS 9, le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 22,0 millions d'euros.

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

2.4. Distribution de dividendes

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

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

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

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

Note 3. Périmètre de consolidation

Principes comptables

Principes de consolidation

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

Filiales

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

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

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

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

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

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

Coentreprises et entreprises associées

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

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

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

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

Autres participations

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

Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un goodwill est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du goodwill complet ;
- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun goodwill n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du goodwill partiel.

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

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

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

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

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

Activités abandonnées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 4. Information sectorielle

Principes comptables

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

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

- l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;

- l'activité de **Foncière Santé** qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;
- l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

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

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

4.1. Résultats sectoriels

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

4.2. État de la situation financière sectorielle

| (en millions d'euros) | Foncière Tertiaire | | Foncière Santé | | Promotion | | Inter-métiers et autres | | Total | |
|---|--------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 retraité ^(a) | 31/12/2021 | 31/12/2020 retraité ^(a) | 31/12/2021 | 31/12/2020 retraité ^(a) | 31/12/2021 | 31/12/2020 retraité ^(a) | 31/12/2021 | 31/12/2020 retraité ^(a) |
| Immeubles de placement | 8 527,0 | 8 839,6 | 6 656,6 | 5 658,1 | - | - | - | - | 15 183,6 | 14 497,7 |
| Autres actifs | 3 236,8 | 3 306,5 | (1 115,5) | (702,3) | 1 281,8 | 1 188,6 | (977,8) | (1 085,5) | 2 425,3 | 2 707,3 |
| TOTAL DES ACTIFS | 11 763,8 | 12 146,1 | 5 541,1 | 4 955,8 | 1 281,8 | 1 188,6 | (977,8) | (1 085,5) | 17 608,9 | 17 205,0 |
| Capitaux propres, part du Groupe | 5 610,2 | 5 567,5 | 1 046,5 | 841,4 | 94,2 | 83,3 | (29,1) | (28,1) | 6 721,8 | 6 464,1 |
| Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle | 199,4 | 194,5 | 1 708,1 | 1 493,7 | 10,0 | 4,1 | - | - | 1 917,5 | 1 692,3 |
| Dettes financières | 5 520,0 | 5 862,6 | 2 493,5 | 2 478,3 | 460,2 | 376,0 | (846,4) | (1 053,2) | 7 627,2 | 7 663,8 |
| Autres passifs | 434,2 | 521,5 | 293,0 | 142,4 | 717,4 | 725,2 | (102,3) | (4,2) | 1 342,4 | 1 384,8 |
| TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES | 11 763,8 | 12 146,1 | 5 541,1 | 4 955,8 | 1 281,8 | 1 188,6 | (977,8) | (1 085,5) | 17 608,9 | 17 205,0 |

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

| (en millions d'euros) | Foncière Tertiaire | | Foncière Santé | | Promotion | | Inter-métiers et autres | | Total | |
|-----------------------------|--------------------|---------|----------------|---------|-----------|-------|-------------------------|------|-----------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Flux de trésorerie : | | | | | | | | | | |
| ▣ acquisitions | (517,3) | (308,1) | (502,6) | (222,4) | (6,8) | (0,1) | - | - | (1 026,7) | (530,6) |
| ▣ cessions | 376,5 | 4,6 | 3,8 | 0,2 | - | 19,7 | - | - | 380,3 | 24,6 |

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

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

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

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

Droits d'utilisation des baux à construction

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

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

Coûts d'emprunt

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

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

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

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Investissements/acquisitions

Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 451,7 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- l'acquisition des immeubles Equinove au Plessis-Robinson (92) pour 184,2 millions d'euros et Le Prairial à Nanterre (92) pour 60,9 millions d'euros ;
- les immeubles en développement ou en VEFA à hauteur de 131,4 millions d'euros dont :
 - trois actifs livrés en 2021 (Origine à Nanterre, Fresk à Issy-les-Moulineaux et West Side Park à La Défense) pour 59,4 millions d'euros,
 - des opérations en cours de construction pour 72,0 dont les opérations Jump sur le Parc des Portes de Paris et Grand Central à Marseille à hauteur de 30,1 millions d'euros ;
- le solde des investissements regroupant les Capex et autres pour 75,1 millions d'euros est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 739,8 millions d'euros au cours de la période et concernent principalement :

- **Santé France** à hauteur de 319,1 millions d'euros :
 - des acquisitions en France à hauteur de 210,0 millions d'euros incluant notamment l'acquisition de plusieurs Ehpad, cliniques

et SSR situés principalement en Île-de-France (75), à Grenoble (38), Olivet (45), Valenciennes (59), et Choisy-le-Roi (94),

- les opérations de développement pour 90,8 millions d'euros portant sur des établissements de santé situés notamment à Bellerive-sur-Allier (03), Caen (14), Blagnac (31), La Roche-sur-Yon (85) et Le Perreux-sur-Marne (94),
- les autres dépenses d'investissement pour 18,4 millions d'euros ;
- **Santé International** à hauteur de 420,6 millions d'euros :
 - en Italie à hauteur de 147,0 millions d'euros, avec l'acquisition de maisons de retraite, d'un établissement psychiatrique et d'un hôpital privé,
 - au Portugal avec un premier investissement d'une valeur de 210,6 millions d'euros portant sur l'acquisition de quatre hôpitaux privés,
 - en Allemagne avec l'acquisition, pour une valeur de 63,0 millions d'euros, d'une maison de retraite médicalisée et d'un établissement mixte Ehpad et RSS (résidence services senior).

Cessions

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

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

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'Afrefim (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'*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 plans* établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

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

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

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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

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

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

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

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

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

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

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

Portefeuille de la Foncière Santé

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

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

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du

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

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

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

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

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

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

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

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

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

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

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

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

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

Dettes financières

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

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

Instruments de couverture

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

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

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

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

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

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

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

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

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

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

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

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

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

- les mouvements sur les emprunts obligataires d'Icade en janvier 2021 :
 - émission d'un nouvel emprunt de 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625 %,
 - remboursement anticipé de deux souches pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- l'augmentation nette de l'en-cours des *NEU Commercial Papers* pour 98,0 millions d'euros ;
- l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscription et tirage de nouvelles lignes pour 30,6 millions d'euros,

- amortissements naturels et remboursements anticipés pour 136,8 millions d'euros ;
- l'augmentation des dettes de crédit-bail :
 - nouveaux contrats pour 51 millions d'euros,
 - amortissements naturels et remboursements anticipés pour 53,2 millions d'euros.

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

6.1.2. Composante de la dette financière

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

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

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

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

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

Caractéristiques des emprunts obligataires

| ISIN | Date d'émission | Date d'échéance | Nominal à l'émission | Taux | Profil de remboursement | Nominal au 31/12/2020 | Augmentation | Remboursement anticipé | Nominal au 31/12/2021 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| FR0011577188 | 30/09/2013 | 29/09/2023 | 300,0 | Taux fixe 3,375 % | In fine | 279,2 | - | - | 279,2 |
| FR0011847714 | 16/04/2014 | 16/04/2021 | 500,0 | Taux fixe 2,25 % | In fine | 257,1 | - | 257,1 | - |
| FR0012942647 | 14/09/2015 | 14/09/2022 | 500,0 | Taux fixe 1,875 % | In fine | 395,7 | - | 395,7 | - |
| FR0013181906 | 10/06/2016 | 10/06/2026 | 750,0 | Taux fixe 1,75 % | In fine | 750,0 | - | - | 750,0 |
| FR0013218393 | 15/11/2016 | 17/11/2025 | 500,0 | Taux fixe 1,125 % | In fine | 500,0 | - | - | 500,0 |
| FR0013281755 | 13/09/2017 | 13/09/2027 | 600,0 | Taux fixe 1,5 % | In fine | 600,0 | - | - | 600,0 |
| FR0013320058 | 28/02/2018 | 28/02/2028 | 600,0 | Taux fixe 1,625 % | In fine | 600,0 | - | - | 600,0 |
| FR0013457967 | 04/11/2019 | 04/11/2029 | 500,0 | Taux fixe 0,875 % | In fine | 500,0 | - | - | 500,0 |
| FR0013535150 | 17/09/2020 | 17/09/2030 | 600,0 | Taux fixe 1,375 % | In fine | 600,0 | - | - | 600,0 |
| FR00140011M0 | 18/01/2021 | 18/01/2031 | 600,0 | Taux fixe 0,625 % | In fine | - | 600,0 | - | 600,0 |
| EMPRUNTS OBLIGATAIRES | | | | | | 4 482,0 | 600,0 | 652,8 | 4 429,2 |

6.1.3. Instruments dérivés

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

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

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

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

Variation des réserves de couverture

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

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

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

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

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

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

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

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

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

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

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

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

6.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

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

- actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

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

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

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

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

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

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

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

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

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

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

Ventilation des actifs financiers

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

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

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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

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

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

6.2. Gestion des risques financiers

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

6.2.1. Risque de liquidité

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

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

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

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

6.2.2. Risque de taux

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 37,9 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

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

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. Risque de crédit

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

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

une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une politique de contrepartie bancaire pilotée par la direction financière du Groupe. Le contexte de crise de la Covid-19 n'a pas mis en exergue de facteur spécifique sur ce risque.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit - 132,1 millions d'euros au 31 décembre 2021.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

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

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

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

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

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

Ratio de LTV bancaire

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

Ratio de couverture bancaire (ICR)

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

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

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

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

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

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

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

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

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

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

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

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1. Capital social

Au cours de l'année 2021 :

- ▣ l'assemblée générale du 23 avril 2021 a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action (en ce compris l'acompte 2,01 euros brut par action payé le 5 mars 2021) assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80 % du solde du dividende (soit 1,60 euro brut par action) en actions nouvelles ;
- ▣ le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé par le conseil d'administration, à 59,20 euros. Ce prix correspondant à 95 % de la

moyenne des cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant l'assemblée générale, diminuée du montant net de la fraction du solde du dividende ;

Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles, portant jouissance à compter du 1^{er} janvier 2021, et a engendré une augmentation du capital d'un montant total de 100 569 196,80 euros (2 589 463,35 euros de nominal ainsi que 97 979 733,45 euros de prime d'émission).

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

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

7.1.2. Actionnariat

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

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

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

7.2. Dividendes

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

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

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

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

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

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

7.4. Résultat par action

Principes comptables

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

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

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

7.4.1. Résultat de base par action

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

7.4.2. Résultat dilué par action

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

Principes comptables

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

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

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

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

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

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

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières

et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

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

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

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

Revenus de location-financement

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

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

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

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

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

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

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

des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

Concernant l'activité de Promotion, le *backlog*, incluant les coentreprises, s'élève à 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, dont 623,0 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

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

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

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

| (en millions d'euros) | 2021 | 2020 |
|--|-------------|--------------|
| Foncière Tertiaire | 15,7 | 16,8 |
| Foncière Santé | 67,9 | (5,4) |
| Promotion | (52,1) | 173,1 |
| TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 31,5 | 184,6 |

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

■ une augmentation des autres dettes de 63,1 millions d'euros et une diminution des créances clients de 22,3 millions d'euros, compensée par une diminution des dettes fournisseurs pour 8,3 millions d'euros pour les activités de Foncière ;

■ une augmentation des stocks pour 81,9 millions d'euros et une diminution des dettes fournisseurs pour 25,0 millions d'euros, compensée en partie par une diminution des autres créances pour 28,2 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs pour 17,6 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

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

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

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

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

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

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

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

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

8.2.4. Créances et dettes diverses

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

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

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

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

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

8.3. Dettes de location

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Goodwills

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations incorporelles

Durée d'utilité

| Contrats et relations clientèles acquis | Durée des contrats |
|---|--------------------|
| Autres ^(a) | 1 à 3 ans |

(a) Principalement des logiciels.

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

Test de dépréciation des goodwills et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

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

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;

- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

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

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

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Goodwill

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

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

9.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

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

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

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

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

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

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

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

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

Durée raisonnablement certaine de location

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

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

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

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

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

9.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

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

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

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de

valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

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

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

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

9.2.2. Information sur les co-entreprises et entreprises associées

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

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

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

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 1.2.

Note 10. Impôts sur les résultats

Principes comptables

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

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

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

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

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

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

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

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

Les entités relevant du régime des SPICAV doivent distribuer :

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

Entrée dans le régime SIIC

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

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

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

Impôt au taux de droit commun

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

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

Régime fiscal des actifs situés en Allemagne

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

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

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

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

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

Régime fiscal du REIF en Italie

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

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

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

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

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

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

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

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

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

10.1. Charge d'impôt

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

| (en millions d'euros) | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Impôt exigible au taux de droit commun | 0,2 | (4,8) |
| Impôt différé | (4,3) | 6,2 |
| Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) | (4,3) | (6,5) |
| CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT | (8,4) | (5,2) |

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

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

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

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

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

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

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

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

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

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

Note 11. Provisions

11.1. Provisions

Principes comptables

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

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

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

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

11.2. Passifs éventuels

Principes comptables

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

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

Au 31 décembre 2021, la procédure est en cours.

Note 12. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

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

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

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

12.1. Avantages à court terme

Principes comptables

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

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

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

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

Principes comptables

Avantages postérieurs à l'emploi

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

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

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

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

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

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

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

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

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

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

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

Autres avantages à long terme

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

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

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

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

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

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 0,91 % au 31 décembre 2021 et 0,33 % au 31 décembre 2020.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2021 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2021 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021,
 - tables INSEE hommes-femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

12.2.2. Autres avantages à long terme

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

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

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

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

12.2.4. Flux prévisionnels

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

(en millions d'euros)

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

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

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

(en millions d'euros)

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

12.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.4. Effectifs

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

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

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

Note 13. Autres Informations

13.1. Parties liées

Principes comptables

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

- d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;

- d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société,
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

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

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

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

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- les filiales de la Société ;
- les coentreprises et entreprises associées de la Société ;

- les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

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

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants du Groupe

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

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

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

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

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

13.2. Engagements hors bilan

Principes comptables

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

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires

et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

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

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

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

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

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

Engagements reçus

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

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

(a) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

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

Location-financement

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

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

Locations simples

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

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

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Icade a procédé, avec succès, à l'émission d'un nouveau *Green Bond* de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00 %. Cette nouvelle émission verte a été sursouscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit

d'Icade. Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

| | Mazars | | | | Pricewaterhouse Coopers Audit | | | |
|---|-----------------------|------------|----------------|----------------|-------------------------------|------------|----------------|----------------|
| | (en millions d'euros) | | (en %) | | (en millions d'euros) | | (en %) | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | | | | | | | | |
| ■ Émetteur | 0,4 | 0,4 | 32,5 % | 38,5 % | 0,4 | 0,4 | 33,0 % | 35,5 % |
| ■ Filiales intégrées globalement | 0,6 | 0,6 | 46,6 % | 56,2 % | 0,6 | 0,6 | 44,4 % | 50,1 % |
| Services autres que la certification des comptes | | | | | | | | |
| ■ Émetteur | 0,0 | 0,0 | 0,8 % | 2,4 % | 0,0 | 0,0 | 1,8 % | 1,5 % |
| ■ Filiales intégrées globalement | 0,3 | 0,0 | 20,1 % | 2,9 % | 0,3 | 0,2 | 20,8 % | 12,8 % |
| TOTAL | 1,4 | 1,1 | 100,0 % | 100,0 % | 1,3 | 1,2 | 100,0 % | 100,0 % |

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

13.5. Périmètre

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

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 | |
| FONCIÈRE TERTIAIRE | | | | | | |
| ICADE SA | SA | Société mère | | IG | | |
| GIE ICADE MANAGEMENT | GIE | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES | | | | | | |
| BATI GAUTIER | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| PARC DU MILLÉNAIRE | SCI | | Fusion | | 100,00 | |
| 68 VICTOR HUGO | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| PDM 1 | SCI | | Fusion | | 100,00 | |
| PDM 2 | SCI | | Fusion | | 100,00 | |
| ICADE LÉO LAGRANGE (ex-VILLEJUIF) | SCI | | Fusion | | 100,00 | |
| MESSINE PARTICIPATIONS | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| MORIZET | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| 1 TERRASSE BELLINI | SCI | 33,33 | Coentreprise | MEE | 33,33 | |
| ICADE RUE DES MARTINETS | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| TOUR EQHO | SAS | 51,00 | | IG | 51,00 | |
| LE TOLBIAC | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SAS ICADE TMM | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SNC LES BASSINS À FLOTS | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI LAFAYETTE | SCI | 54,98 | | IG | 54,98 | |
| SCI STRATÈGE | SCI | 54,98 | | IG | 54,98 | |
| SCI SILKY WAY | SCI | | Cession | | 100,00 | |
| SCI FUTURE WAY | SCI | 50,55 | | IG | 50,55 | |
| SCI NEW WAY | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI ORIANZ | SCI | 65,31 | | IG | 65,31 | |
| SCI FACTOR E. | SCI | 65,31 | | IG | 65,31 | |
| POINTE MÉTRO 1 | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI QUINCONCES TERTIAIRE | SCI | 51,00 | | IG | 51,00 | |
| SCI QUINCONCES ACTIVITÉS | SCI | 51,00 | | IG | | |
| SNC ARCADE | SNC | 100,00 | | IG | | |
| SNC NOVADIS | SNC | 100,00 | | IG | | |
| AUTRES ACTIFS | | | | | | |
| BASSIN NORD | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP. PONTOISE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI BSM DU CHU DE NANCY | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI IMMOBILIER HÔTELS | SCI | 77,00 | | IG | 77,00 | |
| SCI BASILIQUE COMMERCE | SCI | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 | |
| AUTRES | | | | | | |
| ICADE 3.0 | SASU | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| CYCLE-UP | SAS | 48,61 | Coentreprise | MEE | 48,61 | |
| URBAN ODYSSEY | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 | |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 |
| FONCIÈRE SANTÉ | | | | | |
| SANTÉ FRANCE | | | | | |
| ICADE SANTÉ | SAS | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI TONNAY INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SNC SÉOLANES INVEST | SNC | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI SAINT AUGUSTINVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI CHAZAL INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI DIJON INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI COURCHELLETES INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI ORLÉANS INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI GRAND BATAILLER INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI SAINT CIERS INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI SAINT SAVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI BONNET INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI GOULAINÉ INVEST | SCI | 58,30 | | IG | 58,30 |
| SCI HAUTERIVE | SCI | | Fusion | | 58,30 |
| SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS | SCI | | Acquisition puis fusion | | |
| SCI DENTELLIÈRE | SCI | | Acquisition puis fusion | | |
| SAS ROLLIN LECLERC | SAS | | Acquisition puis fusion | | |
| SANTÉ INTERNATIONAL | | | | | |
| OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE | SPPICAV | 59,39 | | IG | 59,39 |
| SALUTE ITALIA - FUND | REIF | 59,39 | | IG | 59,39 |
| SAS IHE SALUD IBÉRICA | SAS | 59,39 | | IG | 59,39 |
| SAS IHE GESUNDHEIT | SAS | 63,49 | | IG | 59,39 |
| SAS IHE RADENSLEBEN | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE NEURUPPIN | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE TREUENBRIETZEN | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE ERKNER | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE KYRITZ | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE HENNIGSDORF | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE COTTBUS | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE BELZIG | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE FRIEDLAND | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE KLAUSA | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE AUENWALD | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE KLT GRUNDBESITZ | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE ARN GRUNDBESITZ | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE BRN GRUNDBESITZ | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE FLORA MARZINA | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE KOPPENBERGS HOF | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE LICHTENBERG | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE TGH GRUNDBESITZ | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS IHE BREMERHAVEN | SAS | 63,49 | | IG | 61,83 |
| SAS ORESC 7 | SAS | 30,29 | | IG | 30,29 |
| SAS ORESC 8 | SAS | 53,39 | | IG | 53,39 |
| SAS ORESC 12 | SAS | 30,29 | | IG | 30,29 |
| IHE SPAIN 1 | SLU | 59,39 | | IG | |
| IHE GESTIONE ITALIANA | SRL | 58,30 | | IG | |
| IHE SALUD MANAGEMENT | SL | 58,30 | | IG | |
| SAS ISIHE 1 | SAS | 58,30 | | IG | |
| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST | - | 58,83 | | IG | |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 | |
| PROMOTION | | | | | | |
| PROMOTION LOGEMENT | | | | | | |
| SCI DU CASTELET | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES | SARL | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| ST CHARLES CHANCEL | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES | SARL | 86,00 | | IG | 86,00 | |
| MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION | SARL | 86,00 | | IG | 86,00 | |
| SCI ST CHARLES PARVIS SUD | SCI | 58,00 | | IG | 58,00 | |
| MSH | SARL | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE | SARL | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SNC LE CLOS DU MONESTIER | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI LES ANGLES 2 | SCI | 75,50 | | IG | 75,50 | |
| SNC MARINAS DEL SOL | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI LES JARDINS D'HARMONY | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI ROYAL PALMERAIE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI LA SEIGNEURIE | SCI | 62,50 | | IG | 62,50 | |
| ICADE PROMOTION LOGEMENT | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| CAPRI PIERRE | SARL | 99,92 | | IG | 99,92 | |
| SNC CHARLES | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI TERRASSE GARONNE | SCI | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 | |
| SCI MONNAIE - GOUVERNEURS | SCI | 70,00 | | IG | 70,00 | |
| SCI ERSTEIN LA FILATURE 3 | SCI | | Dissolution | | 50,00 | |
| SCI STIRING WENDEL | SCI | 75,00 | | IG | 75,00 | |
| STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE | SCI | 33,00 | Coentreprise | MEE | 33,00 | |
| SNC LES SYMPHONIES | SNC | 66,70 | | IG | 66,70 | |
| SCI LES PLÉIADES | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SNC LA POSÉIDON | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| MARSEILLE PARC | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES | SARL | 96,00 | | IG | 96,00 | |
| SNC MONTBRILLAND | SNC | 87,00 | | IG | 87,00 | |
| SCI BRENIER | SCI | 95,00 | | IG | 95,00 | |
| SCI GERLAND ÎLOT 4 | SCI | | Dissolution | | 40,00 | |
| PARC DU ROY D'ESPAGNE | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI JEAN DE LA FONTAINE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI 101 CHEMIN DE CREMAT | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| MARSEILLE PINATEL | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SNC 164 PONT DE SÈVRES | SNC | 65,00 | | IG | 65,00 | |
| SCI LILLE LE BOIS VERT | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI LES LYS DE MARGNY | SCI | | Dissolution | | 50,00 | |
| SCI GARCHES 82 GRANDE RUE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI RUEIL CHARLES FLOQUET | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME | SCI | 75,00 | | IG | 75,00 | |
| SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI BOULOGNE SEINE D2 | SCI | 17,33 | Entr. associée | MEE | 17,33 | |
| BOULOGNE VILLE A2C | SCI | 17,53 | Entr. associée | MEE | 17,53 | |
| BOULOGNE VILLE A2D | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 | |
| BOULOGNE VILLE A2E | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 | |
| BOULOGNE VILLE A2F | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 | |
| BOULOGNE PARC B1 | SCI | 18,23 | Entr. associée | MEE | 18,23 | |
| BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME | SCI | 13,21 | Entr. associée | MEE | 13,21 | |
| BOULOGNE PARC B2 | SCI | 17,30 | Entr. associée | MEE | 17,30 | |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 |
| SCI LIEUSAIN RUE DE PARIS | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| BOULOGNE PARC B3A | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 |
| BOULOGNE PARC B3F | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 |
| SCI ROTONDE DE PUTEAUX | SCI | 33,33 | Coentreprise | MEE | 33,33 |
| SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS | SCI | 49,90 | Coentreprise | MEE | 49,90 |
| ESSEY LES NANCY | SCI | 75,00 | | IG | 75,00 |
| SCI LE CERCE DES ARTS - LOGEMENT | SCI | 37,50 | | IG | 37,50 |
| LE CLOS STANISLAS | SCI | 75,00 | | IG | 75,00 |
| LES ARCHES D'ARS | SCI | 75,00 | | IG | 75,00 |
| ZAC DE LA FILATURE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT | SCI | 37,50 | | IG | 37,50 |
| SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT | SCI | 37,50 | | IG | 37,50 |
| LES CÔTEAUX DE LORRY | SARL | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL | SCI | 72,50 | | IG | 72,50 |
| SCI BOULOGNE VILLE A3 LA | SCI | 17,40 | Entr. associée | MEE | 17,40 |
| SNC NANTERRE MH17 | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SNC SOISY AVENUE KELLERMAN | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SNC ST FARGEAU HENRI IV | SNC | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES | SCI | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 |
| RUE DE LA VILLE | SNC | 99,99 | | IG | 99,99 |
| BEAU RIVAGE | SCI | 99,99 | | IG | 99,99 |
| RUE DU 11 NOVEMBRE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| RUE GUSTAVE PETIT | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| RUE DEBLORY | SCI | | Dissolution | | 100,00 |
| RUE DU MOULIN | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| IMPASSE DU FORT | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI AVENUE DE GUISE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| LE GAND CHÊNE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| BALCONS DU SOLEIL | SCI | | Dissolution | | 40,00 |
| CDP THONON | SCI | 33,33 | Coentreprise | MEE | 33,33 |
| SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI RÉSID. HÔTEL DU PALAIS | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI LE VERMONT | SCI | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 |
| SCI HAGUENAU RUE DU FOULON | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SNC URBAVIA | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI GERTWILLER 1 | SCI | 50,00 | | IG | 50,00 |
| SCCV LES VILLAS DU PARC | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI RUE BARBUSSE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI SOPHIA PARK | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| LES HAUTS DE L'ESTAQUE | SCI | | Dissolution | | 51,00 |
| ROUBAIX RUE DE L'OUEST | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES | SCI | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 PP | SCI | 33,33 | Entr. associée | MEE | 33,33 |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 D1 | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 E | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE | SCI | 27,82 | Entr. associée | MEE | 27,82 |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE | SCI | 27,82 | Entr. associée | MEE | 27,82 |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 | |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 F | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 | |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 C1 | SCI | 16,94 | Entr. associée | MEE | 16,94 | |
| SCCV SAINTE MARGUERITE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SNC ROBINI | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCI DES AUBÉPINES | SCI | 60,00 | | IG | 60,00 | |
| SCI LES BELLES DAMES | SCI | 66,70 | | IG | 66,70 | |
| SCI PLESSIS LÉON BLUM | SCI | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCCV RICHEL | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI BOULOGNE PARC B4B | SCI | 20,00 | Entr. associée | MEE | 20,00 | |
| SCI ID | SCI | 53,00 | | IG | 53,00 | |
| SNC PARIS MACDONALD PROMOTION | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| RÉSIDENCE LAKANAL | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| CŒUR DE VILLE | SARL | 70,00 | | IG | 70,00 | |
| SCI CLAUSE MESNIL | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| ROUEN VIP | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| OVALIE 14 | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCCV VILLA ALBERA | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI ARKADEA LA ROCHELLE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.1 | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 | |
| SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.2 | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 | |
| SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 3 | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI L'ENTREPÔT MALRAUX | SCI | 65,00 | | IG | 65,00 | |
| SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| MULHOUSE LES PATIOS D'OR | SCCV | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 | |
| SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE | SCCV | 90,00 | | IG | 90,00 | |
| SCCV NICE GARE SUD | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SEP COLOMBES MARINE | SEP | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 | |
| SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS | SCI | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE | SCI | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCCV ÉCOPARK | SCCV | 90,00 | | IG | 90,00 | |
| SCI FI BAGNOLET | SCI | 90,00 | | IG | 90,00 | |
| SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCCV HORIZON PROVENCE | SCCV | 58,00 | | IG | 58,00 | |
| SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE | SCI | 70,00 | Coentreprise | MEE | 70,00 | |
| SCCV SÈTE - QUAI DE BOSQ | SCCV | 90,00 | | IG | 90,00 | |
| SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2 | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCI BLACK SWANS | SCI | 85,00 | | IG | 85,00 | |
| SCCV CANAL STREET | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCCV BLACK SWANS TOUR B | SCCV | 85,00 | | IG | 85,00 | |
| SCCV ORCHIDÉES | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 | |
| SCCV MEDICADE | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 | |
| SCI PERPIGNAN LESAGE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCI TRIGONES NÎMES | SCI | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 | |
| SCCV BAILLY CENTRE VILLE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR | SCI | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 | |
| SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 | |
| SCCV CARENA | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 | |
| SCCV BLACK SWANS TOUR C | SCCV | 85,00 | | IG | 85,00 | |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 |
| SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÈS | SCCV | | Dissolution | | 99,96 |
| SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN | SCI | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCI CAPITAINE BASTIEN | SCI | 80,00 | | IG | 80,00 |
| SCCV THERESIANUM CARMÉLITES | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI LILLE WAZEMMES | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV ANTONY | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV CARIVRY | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV L'ÉTOILE HOCHE | SCCV | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCCV LES PINS D'ISABELLA | SCCV | 49,90 | Coentreprise | MEE | 49,90 |
| SCCV LES COTEAUX LORENTINS | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURÈS | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV CARETTO | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV MASSY CHÂTEAU | SCCV | 50,00 | | IG | 50,00 |
| SCCV MASSY PARC | SCCV | 50,00 | Entr. associée | MEE | 50,00 |
| SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B | SCCV | 44,45 | | IG | 44,45 |
| SCCV VITA NOVA | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A | SCCV | 44,45 | Entr. associée | MEE | 44,45 |
| SCCV LE RAINCY RSS | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY | SCCV | 90,00 | | IG | 90,00 |
| SCCV 1-3 RUE D'HOZIER | SCCV | 45,00 | Coentreprise | MEE | 45,00 |
| SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT A | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT B | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT D | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT H | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 |
| SCCV LES BERGES DE FLACOURT | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE | SCCV | 75,00 | | IG | 75,00 |
| SCCV QUAI 56 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV CARE44 | SCCV | | Dissolution | | 51,00 |
| SCCV LE PIAZZA | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SCCV ICAGIR RSS TOURS | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV ASNIÈRES PARC B8 B9 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945 | SCCV | 100,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY | SCCV | 100,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV MASSY PARC 2 | SCCV | 50,00 | Entr. associée | MEE | 50,00 |
| SCCV CANTEROUX | SCCV | 50,00 | | IG | 50,00 |
| SCCV SOHO | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV IPK NÎMES CRESPON | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV BÉARN | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCCV ASNIÈRES PARC B2 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELÈS | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF | SCCV | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCCV MAISON FOCH | SCCV | 40,00 | | IG | 40,00 |
| SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE | SCCV | 100,00 | | IG | 50,10 |
| SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 |
| SCCV LA PÉPINIÈRE | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV NICE CARRÉ VAUBAN | SCCV | 95,00 | | IG | 95,00 |
| SNC IP1R | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SNC IP3 M LOGT | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE | SCCV | 50,00 | | IG | 50,00 |
| SCCV LILLE CARNOT LOGT | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV NORMANDIE LA RÉUNION | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SAS AILN DÉVELOPPEMENT | SAS | 25,00 | Coentreprise | MEE | 25,00 |
| SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV DES YOLES NDDM | SCCV | 75,00 | | IG | 75,00 |
| SCCV AVIATEUR LE BRIX | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SARVILEP | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV POMME CANNELLE | SCCV | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCCV RS MAURETTES | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV BRON LA CLAIRIÈRE G3 | SCCV | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 |
| SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C1C2 | SCCV | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 |
| SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C3C4 | SCCV | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 |
| SCCV BRON LA CLAIRIÈRE D1D2 | SCCV | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 |
| SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 |
| SCCV ARGENTEUIL LES BÔCHETTES | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 |
| SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 |
| SCCV URBAN IVRY 94 | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV YNOV CAMBACÉRÈS | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 |
| SCCV MONTPELLIER SW | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS | SCCV | 80,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV BOUL DÉVELOPPEMENT | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCCV BILL DÉVELOPPEMENT | SCCV | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCCV PATIOS VERGERS | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SCCV LILLE PRÉVOYANCE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV IXORA | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 |
| SCCV CAP ALIZE | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 |
| SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV IPSPF CHR1 | SCCV | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 |
| SCCV LORIENT GUESDE | SCCV | 80,00 | | IG | 80,00 |
| SCCV BOHRIE D2 | SCCV | 70,00 | | IG | 70,00 |
| SAS AD VITAM | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF | SCCV | 60,00 | | IG | 60,00 |
| SCI SEINE CONFLUENCES | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV CHÂTENAY LAVALLÉE LOT 1 | SCCV | 50,10 | | IG | |
| SCCV QUINCONCES | SCCV | 33,33 | Coentreprise | MEE | 33,33 |
| SARL BÉATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI | SARL | 100,00 | | IG | |
| SCCV CARTAGENA | SCCV | 95,00 | | IG | |
| SCCV LES HAUTS DE LA VALSIÈRE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV LE SÉRANNE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV VIADORA | SCCV | 30,00 | Entr. associée | MEE | |
| SNC URBAIN DES BOIS | SNC | 100,00 | | IG | |
| SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE | SCCV | 100,00 | | IG | |
| SCCV LES PALOMBES | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 |
| SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | |
| SAS 9 - B2A CITÉ TECHNIQUE | SAS | 25,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV TRÉVOUX ORFÈVRES | SCCV | 65,00 | | IG | |
| SAS SURESNES LIBERTÉ | SAS | 70,00 | | IG | |
| SAS CLICHY 33 MÉDÉRIC | SAS | 45,00 | | IG | |
| SAS L'ORÉE | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV CERDAN | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7 | SCCV | 45,00 | Coentreprise | MEE | |
| SAS BREST COURBET | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV MITTELVEG | SCCV | 70,00 | | IG | |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8 | SCCV | 45,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV TERRASSES ENSOLEILLÉES | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | |
| SCCV CARAIX | SCCV | 51,00 | | IG | |
| SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADEU | SAS | 55,72 | | IG | |
| SCCV SAINT DENIS LANDY 3 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| PROMOTION TERTIAIRE | | | | | |
| SAS AD2B | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 |
| PORTES DE CLICHY | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV SAINT DENIS LANDY 3 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SNC GERLAND 1 | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SNC GERLAND 2 | SNC | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| CITÉ SANITAIRE NAZARIENNE | SNC | 60,00 | | IG | 60,00 |
| ICAPROM | SNC | 45,00 | Coentreprise | MEE | 45,00 |
| SCCV LE PERREUX CANAL | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| ARKADEA SAS | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT | SAS | 35,00 | Coentreprise | MEE | 35,00 |
| MACDONALD BUREAUX | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCI 15 AVENUE DU CENTRE | SCI | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SAS CORNE OUEST VALORISATION | SAS | 25,00 | Entr. associée | MEE | 25,00 |
| SAS ICADE-FF-SANTÉ | SAS | 65,00 | | IG | 65,00 |
| SCI BOURBON CORNEILLE | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCI ARKADEA FORT DE FRANCE | SCI | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV SKY 56 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV OCÉAN COMMERCE | SCCV | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV SILOPARK | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV TECHNOFFICE | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SARL LE LEVANT DU JARDIN | SARL | 50,67 | | IG | 50,67 |
| SCI ARKADEA RENNES TRIGONE | SCI | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 |
| SCI ARKADEA LYON CRÉPET | SCI | 65,00 | Coentreprise | MEE | 65,00 |
| SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV LA VALBARELLE | SCCV | 49,90 | Coentreprise | MEE | 49,90 |
| SAS IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT | SAS | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV HÔTELS A1-A2 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV BUREAUX B-C | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV MIXTE D-E | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 |
| SCCV CASABONA | SCCV | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE | SCCV | 75,00 | | IG | 75,00 |
| SNC IP2T | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC | SCCV | 90,00 | | IG | 90,00 |

| IG = intégration globale MEE = mise en équivalence | Forme juridique | 2021 | | | 2020 | |
|---|-----------------|-------------------|---|--------------------------|-------------------|--|
| | | % intérêt 12/2021 | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | % intérêt 12/2020 | |
| SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 | |
| SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 | |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1 | SCCV | 55,00 | Coentreprise | MEE | 55,00 | |
| SAS NEWTON 61 | SAS | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 | |
| SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3 | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SAS LA BAUME | SAS | 40,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV PIOM 1 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SCCV PIOM 2 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SCCV PIOM 3 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SCCV PIOM 4 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SAS PIOM 5 | SAS | 100,00 | | IG | | |
| SCCV COLADVIVI | SCCV | 40,00 | Entr. associée | MEE | | |
| SCCV PIOM 6 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SCCV 1 - B1C1 BUREAUX | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV 2 - B1D1 BUREAUX | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV 4 - COMMERCES | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV 5 - B1C1 HÔTEL | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV 6 - B1C3 COWORKING | SCCV | 25,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SCCV PIOM 7 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| SCCV PIOM 8 | SCCV | 100,00 | | IG | | |
| PROMOTION AUTRES | | | | | | |
| SARL DOMAINE DE LA GRANGE | SARL | 51,00 | | IG | 51,00 | |
| RUE CHATEAUBRIAND | SCI | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SNC DU PLESSIS BOTANIQUE | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SARL LAS CLOSES | SARL | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SNC DU CANAL ST LOUIS | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SNC MASSY VILGENIS | SNC | 50,00 | | IG | 50,00 | |
| SAS LE CLOS DES ARCADES | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT | SAS | 49,00 | Coentreprise | MEE | 49,00 | |
| SNC VERSAILLES PION | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SAS MONT DE TERRE | SAS | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 | |
| SNC DU HAUT DE LA TRANCHÉE | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SAS ODESSA DÉVELOPPEMENT | SAS | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 | |
| SAS WACKEN INVEST | SAS | 51,00 | Coentreprise | MEE | 51,00 | |
| SCCV DU SOLEIL | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SAS MEUDON TASSIGNY | SAS | 40,00 | Coentreprise | MEE | 32,00 | |
| SAS DES RIVES DU PETIT CHER | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | 50,00 | |
| SNC LH FLAUBERT | SNC | 100,00 | | IG | 100,00 | |
| SCCV RUEIL EDISON | SCCV | | Dissolution | | 100,00 | |
| SCCV ARCHEVÊCHÉ | SCCV | 40,00 | Coentreprise | MEE | 40,00 | |
| SCCV PALUDATE GUYART | SCCV | 50,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SAS BREST AMÉNAGEMENT | SAS | 50,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SAS NEUILLY VICTOR HUGO | SAS | 54,00 | | IG | | |
| SAS ICADE PIERRE POUR TOUS | SAS | 100,00 | | IG | | |
| SAS BONDY CANAL | SAS | 51,00 | Coentreprise | MEE | | |
| SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF | SAS | 79,60 | | IG | | |
| SAS JALLANS | SAS | 55,72 | | IG | | |
| SNC VILLEURBANNE TONKIN | SNC | 55,72 | | IG | | |
| SAS CLINIQUE 3 | SAS | 55,72 | | IG | | |