



**ETATS FINANCIERS COMBINÉS
AUX 31 DECEMBRE 2021, 2020, 2019**

SOMMAIRE

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

1. États financiers combinés

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

Compte de résultat combiné

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2021	2020	2019
Chiffre d'affaires	8.1.	324,3	301,4	264,7
Autres produits liés à l'activité		0,2	0,0	5,5
Produits des activités opérationnelles		324,5	301,5	270,2
Services extérieurs		(29,0)	(23,5)	(19,5)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,7)	(0,7)	(0,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(1,6)	-	-
Autres charges liées à l'activité		0,2	0,1	(2,9)
Charges des activités opérationnelles		(31,1)	(24,1)	(23,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		293,4	277,3	247,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement		278,7	44,3	49,2
Résultat sur acquisitions		(1,1)	(1,5)	(7,2)
Résultat sur cessions		(0,0)	0,2	(1,9)
RESULTAT OPERATIONNEL		571,0	320,3	287,3
Coût de l'endettement brut		(28,3)	(23,9)	(18,5)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(7,7)	(11,2)	(13,9)
Coût de l'endettement financier net		(36,0)	(35,1)	(32,4)
Autres produits et charges financiers		(4,1)	(26,4)	(2,1)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(40,2)	(61,5)	(34,5)
Charge d'impôt	9.1.	(2,1)	(4,2)	(2,7)
RESULTAT NET		528,7	254,6	250,1
- Dont résultat net, part du Groupe		521,6	255,2	250,1
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		7,1	(0,6)	-
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	12,62	6,34	6,53
Résultat dilué par action (en €)		12,62	6,34	6,53

État du résultat global combiné

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020	2019
RESULTAT NET DE LA PERIODE	528,7	254,6	250,1
Autres éléments du résultat global :			
Recyclables en compte de résultat : couverture de flux de trésorerie	19,3	(9,5)	(12,8)
- Variations de juste valeur	18,7	(8,9)	(12,4)
- Recyclage par résultat	0,5	(0,7)	(0,4)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	19,3	(9,5)	(12,8)
Dont transféré dans le résultat net	0,5	(0,7)	(0,4)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	548,0	245,1	237,3
- Dont résultat global, part du Groupe	541,0	245,7	237,3
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	7,1	(0,6)	-

État de la situation financière combinée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	5.1.	6 656,6	5 657,3	5 287,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1	-
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	58,7	30,9	4,0
Dérivés actifs	6.1.3.	0,3	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		6 715,7	5 688,2	5 291,3
Créances clients	8.2.1.	7,8	11,1	9,9
Créances d'impôts	9.	6,7	4,0	-
Créances diverses	8.2.2.	8,8	15,0	8,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	171,9	501,7	443,7
ACTIFS COURANTS		195,2	531,8	462,0
TOTAL DES ACTIFS		6 910,9	6 220,1	5 753,3

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Capital	7.3	601,1	577,4	575,5
Primes liées au capital		865,1	898,7	986,3
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(15,2)	(34,5)	(24,9)
Autres réserves		2 113,7	1 882,0	1 627,5
Résultat net - part du Groupe		521,6	255,2	250,1
Capitaux propres - part du Groupe		4 086,3	3 578,8	3 414,5
Participations ne donnant pas le contrôle		38,0	20,6	15,9
CAPITAUX PROPRES		4 124,3	3 599,3	3 430,4
Provisions	10.1.	0,9	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 042,2	2 167,2	1 993,3
Dettes de location	8.3.	3,4	3,3	1,9
Dettes d'impôts	9.	8,5	10,5	15,0
Passifs d'impôts différés	9.3	3,1	-	-
Autres passifs financiers	6.1.5.	14,8	14,1	13,5
Dérivés passifs	6.1.3.	15,3	35,7	27,2
PASSIFS NON COURANTS		2 088,0	2 230,8	2 050,8
Provisions	10.1.	0,0	-	-
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	451,3	311,1	196,4
Dettes de location	8.3.	0,1	0,1	-
Dettes d'impôts	9.	13,6	13,3	15,7
Dettes fournisseurs		16,3	15,0	15,7
Dettes diverses	8.2.2.	215,9	49,7	43,5
Dérivés passifs	6.1.3.	1,3	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		698,5	389,9	272,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 910,9	6 220,1	5 753,3

Tableau des flux de trésorerie combinés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		528,7	254,6	250,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions		0,3	0,2	2,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(278,7)	(44,3)	(49,6)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,3	(0,8)	-
Autres produits et charges calculés		(0,4)	1,3	(1,7)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(0,0)	(0,2)	1,7
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(0,1)	-	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		250,0	210,7	203,4
Coût de la dette financière nette		36,1	32,6	27,2
Charge d'impôt		2,1	4,2	2,7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		288,2	247,5	233,3
Intérêts payés		(35,6)	(36,0)	(34,8)
Impôt payé (a)		(4,8)	(20,0)	(14,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		175,6	(9,0)	3,8
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		423,4	182,5	187,9
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(502,0)	(225,5)	(279,6)
- cessions		3,8	0,2	18,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(27,3)	(23,3)	(1,6)
Investissements opérationnels		(525,6)	(248,5)	(262,8)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		(228,4)	(27,3)	(414,3)
- cessions		12,6	-	-
- incidences des variations de périmètre		1,5	0,1	103,9
Investissements financiers		(214,4)	(27,1)	(310,4)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(739,9)	(275,7)	(573,2)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires d'Icade Santé		159,1	172,7	310,0
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade Santé	7.2.	(193,1)	(172,9)	(153,1)
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(0,8)	-	-
Rachat de titres en autocontrôle		-	(79,7)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(34,7)	(79,8)	156,9
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		51,0	645,1	808,2
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,1)	(0,1)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(136,4)	(53,6)	(224,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		106,9	(360,0)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	21,5	231,5	583,4
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(13,2)	151,6	740,3
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		(329,8)	58,5	355,0
TRÉSORERIE NETTE A L'OUVERTURE		501,6	443,1	88,1
TRÉSORERIE NETTE A LA CLOTURE		171,8	501,6	443,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)	6.1.6	171,9	501,7	443,7
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(0,1)	(0,1)	(0,6)
TRÉSORERIE NETTE		171,8	501,6	443,1

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

Tableau de variation des capitaux propres combinés

<i>(en millions d'euros)</i>	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 AU 01/01/2019	552,0	992,2		(12,2)	1 492,2	3 024,2		3 024,2
Résultat net					250,1	250,1		250,1
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie								
- Variations de valeur				(12,4)		(12,4)		(12,4)
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)		(0,4)
Résultat global de l'exercice				(12,8)	250,1	237,3		237,3
Dividendes versés		(102,3)			(50,8)	(153,1)		(153,1)
Augmentation de capital	23,5	96,4			186,3	306,2	3,8	310,0
Autres variations						0,0	12,0	12,0
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019	575,5	986,3		(24,9)	1 877,6	3 414,5	15,9	3 430,4
Résultat net					255,2	255,2	(0,6)	254,6
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie								
- Variations de valeur				(8,9)		(8,9)		(8,9)
- Recyclage par résultat				(0,7)		(0,7)		(0,7)
Résultat global de l'exercice				(9,5)	255,2	245,7	(0,6)	245,1
Dividendes versés		(96,1)			(76,8)	(172,9)		(172,9)
Augmentation de capital (a)	1,9	8,4	79,7		81,1	171,1	1,7	172,7
Réduction de capital par annulation d'actions propres (b)			(79,7)			(79,7)		(79,7)
Autres variations						0,0	3,6	3,6
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020	577,4	898,7		(34,5)	2 137,2	3 578,8	20,6	3 599,3
Résultat net					521,6	521,6	7,1	528,7
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie								
- Variations de valeur				18,7		18,7		18,7
- Recyclage par résultat				0,5		0,5		0,5
Résultat global de l'exercice				19,3	521,6	540,9	7,1	548,0
Dividendes versés		(148,2)			(44,9)	(193,1)	(0,8)	(193,8)
Augmentation de capital (c)	23,7	114,3			20,7	158,7	0,4	159,1
Autres variations (d)		0,2			0,7	0,9	10,7	11,6
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	601,1	865,1		(15,2)	2 635,4	4 086,3	38,0	4 124,3

(a) L'augmentation de capital au second semestre 2020 a été réalisée par création de 1 069 069 actions (cf. note 7.3.).

(b) Au second semestre 2020, Icade Santé a racheté à l'un de ses actionnaires 946 744 actions pour 79,7 millions d'euros et les a immédiatement annulées dans le cadre d'une réduction de capital (cf. note 7.3.).

(c) L'augmentation de capital 2021 a été réalisée par création de 1552 828 actions (cf. note 7.3.).

(d) En 2021, IHE a cédé à Icade SA une quote-part de sa participation dans les entités allemandes (cf. note 12.5)

2. Notes annexes aux états financiers combinés

NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
1.1. Présentation de l'activité et contexte de préparation des états financiers combinés	8
1.2. Référentiel comptable	9
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers combinés	12
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS	14
2.1. Crise sanitaire	14
2.2. Investissements et cessions réalisés	14
2.3. Opérations de financement	15
2.4. Transformation de la Société Icade Santé et modification des statuts	15
2.5. Organisation de la Société Icade Santé	15
2.6. Evolution du capital social	15
2.7. Distribution de dividendes	15
NOTE 3 . PRINCIPES DE CONSOLIDATION ET PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON.....	16
3.1. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2021	16
3.2. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2020	16
3.3. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2019	17
NOTE 4 . INFORMATION SECTORIELLE	18
4.1. Résultats sectoriels	18
4.2. État de la situation financière sectorielle	18
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	18
NOTE 5 . PATRIMOINE IMMOBILIER	19
5.1. Immeubles de placement	19
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité	22
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	24
NOTE 6 . FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	25
6.1. Structure financière et contribution au résultat	25
6.2. Gestion des risques financiers	33
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	38
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	40
7.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires	40
7.2. Dividendes	40
7.3. Résultat par action	40
7.4. Participations ne donnant pas le contrôle	41
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	43
8.1. Revenus locatifs	43
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	44
8.3. Dettes de location	46
NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	47
9.1. Charge d'impôt	48
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	48
NOTE 10 . PROVISIONS	49
10.1. Provisions	49
10.2. Passifs éventuels	49
NOTE 11 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL.....	50
11.1. Avantages à court terme	50
11.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	51
11.3. Effectifs	53
NOTE 12 . AUTRES INFORMATIONS.....	54
12.1. Parties liées	54
12.2. Engagements hors bilan	59
12.3. Événements postérieurs à la clôture	60
12.4. Périmètre	60

Note 1 . Principes généraux

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

1.1.1. Présentation de l'activité

Le Groupe Icade opère sur trois secteurs d'activité différents, correspondant à ses trois secteurs opérationnels : la foncière tertiaire, la foncière santé et la promotion immobilière. L'activité de foncière santé accompagne les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en Europe à travers un portefeuille d'une valeur à fin 2021 de 6,7 Md€ comprenant 207 actifs dont 151 en France et 56 à l'International (Allemagne, Italie, Espagne et Portugal).

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

Au 31 décembre 2021, l'activité de Foncière santé du groupe Icade est opérée en France et à l'International par Icade Santé SA et ses filiales, détenue par Icade à hauteur de 58,30 % (58,30% au 31 décembre 2020 et 56,84% au 31 décembre 2019), et via *Icade Healthcare Europe* (« IHE ») et ses filiales, détenue par Icade SA à hauteur de 59,39%. Icade détient par ailleurs une participation directe dans certaines filiales portant des actifs en Allemagne à hauteur de 10,10 %. Le Groupe Icade Santé est consolidé par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA, dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130) (cf. note 12.4 pour l'intégralité du scope des comptes combinés).

1.1.2. Contexte de préparation des états financiers combinés

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

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

1.1.3. Constitution du nouveau Groupe Icade Santé

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

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

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

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers combinés du Groupe Combiné au 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 aux 31 décembre 2020 et 2019, établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe Combiné pour l'établissement des états financiers combinés au 31 décembre 2021 sont identiques à celles retenues pour les états financiers combinés au 31 décembre 2020, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-après.

Les présents états financiers combinés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration d'Icade santé SA du 15 février 2022.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations applicables de manière obligatoire

Au 1er Janvier 2021

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

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

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

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

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

Les états financiers du Groupe Combiné n'ont pas été impactés significativement par les conséquences de ces amendements compte tenu de la faible exposition du Groupe Combiné à l'indice Eonia. Les travaux de mise à jour de la documentation contractuelle portant sur les instruments financiers du Groupe Combiné 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 Combiné 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 Combiné.

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 Combiné, cette décision n'a pas eu d'impact sur les états financiers combinés.

- ◆ 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 Combiné 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.

Au 1er janvier 2020

- ◆ Amendement à la norme IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité (un « *business* »)

L'Union Européenne a adopté le 21 avril 2020 un amendement à la norme IFRS 3 portant sur la définition d'une activité. Pour être qualifié de *business*, un ensemble d'activités et de biens doit inclure, a minima, une entrée (« *input* ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« *output* »).

En pratique, cet amendement recentre la définition d'un *business* sur les biens et services fournis à des clients, introduit un test de concentration optionnel (quasi-totalité de la juste valeur des actifs acquis concentrée ou non sur un actif unique) et précise l'appréciation du caractère substantiel d'un processus. Il supprime par ailleurs la présomption d'existence d'un *business* lorsque l'acquisition comporte un goodwill, ainsi que deux conditions qui permettraient préalablement de qualifier une acquisition de *business* (à savoir la capacité des participants du marché à remplacer un *input* ou un processus et la capacité de l'ensemble acquis à réduire les coûts de l'acquéreur).

L'application prospective de cet amendement à compter du 1er janvier 2020 n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers Combinés du Groupe Combiné au 31 décembre 2020.

- ◆ Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1 et 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement est réparti en deux phases :

La phase 1 d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2020, a été appliquée par anticipation par le Groupe Combiné dans ses états financiers combinés au 31 décembre 2019 ;

La phase 2 d'application rétrospective obligatoire à compter du 1er janvier 2021, avec une application anticipée possible (sous réserve d'adoption par l'Union européenne) n'a pas été appliquée par anticipation par le Groupe Combiné dans ses états financiers combinés au 31 décembre 2020.

Cet amendement s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOR ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'Euribor hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

La phase 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe Combiné, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 6.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1er janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié.

La phase 2 de la réforme introduit des simplifications sur les conséquences comptables liées aux modifications contractuelles des instruments financiers découlant de la réforme des taux d'intérêts de référence. Elle propose de traiter tout changement dans la base de détermination des flux de trésorerie lié à la réforme IBOR comme une réestimation prospective du taux d'intérêt effectif, sans impact sur le résultat net, si et seulement si ce changement :

- est une conséquence directe de la réforme IBOR ;
- est réalisé sur une base économique équivalente.

Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes initiés dès 2019 par le Groupe Combiné avec ses partenaires bancaires se sont poursuivis en 2020 et seront finalisés d'ici 2022. L'application de la phase 1 de cet amendement n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers combinés aux 31 décembre 2019 et 2020. Par ailleurs, le Groupe Combiné n'a pas appliqué par anticipation la phase 2 de la réforme IBOR dans ses comptes consolidés 2020 et ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1er janvier 2021.

- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 - Allègements de loyer liés à la COVID-19

L'Union Européenne a adopté le 9 octobre 2020 un texte portant sur les allègements de loyer liés à la COVID-19, applicable au plus tard à partir du 1er juin 2020 ou après cette date, sans retraitement des comparatifs.

Il prévoit la possibilité pour le preneur d'un contrat de location, à qui le bailleur aurait accordé des aménagements de loyers du fait de la crise de la COVID-19, de ne pas apprécier si ces aménagements constituent ou non une modification du contrat de location et de les comptabiliser comme s'ils ne constituaient pas une modification.

Le Groupe Combiné n'ayant pas bénéficié d'aménagements de loyers, il n'est pas concerné par cet amendement.

Au 1er janvier 2019

- ◆ Norme IFRS 16 – Contrats de location

Cette nouvelle norme d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle supprime, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Le preneur est tenu de comptabiliser tous les contrats (hors exemptions proposées par la norme IFRS 16 et appliquées par le preneur) selon des

modalités similaires à celles précédemment prévues par IAS 17 pour les contrats de location-financement, à savoir comptabiliser dans l'état de la situation financière consolidée un droit d'utilisation de l'actif loué et une dette de location au titre de l'obligation de paiement des loyers, et ce sur la durée raisonnablement certaine de location.

Les impacts pour le Groupe Combiné de l'application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sont décrits ci-dessous. Les principes comptables relatifs à la norme IFRS 16 appliqués aux états financiers consolidés au 31 décembre 2019 sont décrits dans les notes 5. Patrimoine immobilier et 8.3. Dettes de location.

- Dispositions transitoires adoptées par le Groupe Combiné :

Le Groupe Combiné a utilisé la méthode rétrospective simplifiée à partir du 1^{er} janvier 2019, qui consiste à ne retraiter que les contrats de location en cours à cette date, sans retraitement des périodes comparatives. En conséquence, les périodes comparatives n'ont pas fait l'objet de retraitement. Le Groupe Combiné a opté pour les mesures de simplification suivantes :

- Mesure permettant de ne pas appliquer la norme IFRS 16 aux contrats qui n'avaient pas été antérieurement identifiés comme contenant un contrat de location en application d'IAS 17 et d'IFRIC 4 ;
- Exclusion des contrats de location dont la durée résiduelle de location est inférieure ou égale à 12 mois ;
- Exclusion des contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 000 euros.

Les contrats de location identifiés par le Groupe Combiné sont des baux à construction.

Le montant de la dette de location comptabilisée au 1^{er} janvier 2019 correspond à la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location.

Le taux utilisé au 1^{er} janvier 2019 pour calculer la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location est le taux d'emprunt marginal du Groupe Combiné. Il correspond au taux au 1^{er} janvier 2019 pour les contrats en cours à cette date et est fonction de la durée restante de location.

La détermination de la durée raisonnablement certaine de location fait l'objet d'une appréciation de la Direction qui tient compte des caractéristiques de chaque contrat de location (ex : existence de clauses de résiliation anticipée, avec ou sans pénalités significatives, existence de clauses de prolongation du contrat, ...).

Les dettes de location sont présentées au passif de l'état de la situation financière consolidée sur la ligne « Dettes de location », avec une ventilation entre les engagements à moins d'un an et les engagements à plus d'un an.

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 sans distinction possible. 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. De ce fait, lors de la première application d'IFRS 16, le Groupe Combiné a réintégré la valeur de la dette de location à la valeur des actifs de placement présentés à l'actif de l'état de la situation financière consolidée sur la ligne « Immeubles de placement », afin de ne pas comptabiliser deux fois ce passif, conformément à IAS 40.

Au sein du tableau des flux de trésorerie consolidés, le remboursement du principal de la dette de location affecte les flux de financement et le paiement des intérêts de la dette affecte les flux opérationnels.

- Incidences sur l'état de la situation financière consolidée au 1^{er} janvier 2019 :

Au titre de la première application de la norme IFRS 16, l'état de la situation financière combinée au 1^{er} janvier 2019 est impacté de la manière suivante :

- Des « Dettes de location » sont reconnues au passif de l'état de la situation financière consolidée pour un montant total de 1,9 million d'euros, avec une ventilation entre passifs courants et passifs non courants ;
- La correction de la juste valeur des actifs faisant l'objet des baux à construction est reconnue sur la ligne « Immeubles de placement » pour un montant de 1,9 million d'euros.

◆ Autres interprétations et amendements

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

- Interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat
Cette interprétation clarifie l'application des dispositions de la norme IAS 12 - *Impôts sur le résultat*, concernant la détermination des éléments liés à l'impôt sur le résultat, lorsqu'il y a une incertitude sur les traitements retenus par le Groupe Combiné en la matière, au regard des dispositions fiscales applicables.
- Amendements à la norme IFRS 9 - Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative.
- Amendements à la norme IAS 28 - Intérêts à long terme dans des co-entreprises et entreprises associées.
- Amendements à la norme IAS 19 - Modification, réduction ou liquidation d'un régime.
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015 – 2017).

L'application de ces textes n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe Combiné.

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

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 37 – Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat
Ces amendements précisent les coûts à retenir lors de l'analyse de contrats déficitaires.

- ◆ Amendements à la norme IFRS 3 - Mise à jour du cadre conceptuel.
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2018 / 2020 (amendements mineurs des normes IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16).
- ◆ Amendements à la norme IAS 16 – Immobilisations corporelles - Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

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

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

- ◆ Amendements à la norme IAS 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 Combiné.
- ◆ 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 combinés

1.3.1. Méthode de combinaison

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

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

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

Le périmètre du Groupe Combiné est décrit en note 12.4.

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

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

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

Capitaux propres

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

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

Les variations des capitaux propres sur les périodes concernées reflètent :

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

Résultat par action

Le résultat par action a été inclus dans les états financiers combinés. La norme IAS33 ne traitant pas spécifiquement le cas des comptes combinés, et notamment la méthode de détermination du nombre d'actions à prendre en compte lors du calcul, celui-ci a été déterminé de la manière suivante : détermination du nombre moyen d'actions non dilué et du nombre moyen d'action dilué d'Icade Santé SA, auquel a été ajouté le nombre moyen d'actions théorique qui auraient été émises par Icade Santé SA pour rémunérer l'apport d'IHE. Ce nombre a été calculé sur la base de la parité découlant du rapport entre la valorisation d'IHE et celle d'Icade Santé à l'ouverture et à la clôture de chaque exercice (cf. note 7.3. pour plus de détail). Ce traitement a pour objectif d'obtenir un résultat par action pertinent, le résultat du Groupe Combiné intégrant le résultat d'IHE et ses filiales.

Evènements postérieurs à la clôture

Les états financiers combinés aux 31 décembre 2021, 2020 et 2019 ont été établis à partir de la contribution d'Icade Santé SA et de IHE et de leurs filiales dans les comptes consolidés d'Icade SA du 31 décembre 2021, 2020 et 2019, arrêtés par le conseil d'administration du 18 février 2022, 19 février 2021 et 14 février 2020 respectivement et approuvés par l'assemblée générale des actionnaires. Ces états financiers combinés intègrent les ajustements liés à la revalorisation du patrimoine à la juste valeur pour les exercices 2020 et 2019. A la date d'arrêtés des comptes combinés le 31 décembre 2021, aucun événement post clôture n'est venu modifier les états financiers tels qu'ils ont été arrêtés initialement.

1.3.2. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.3. Recours à des jugements et estimations

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

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

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe Combiné ont concerné en particulier les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers combinés au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire et économique qui a perduré en 2021 (« Crise de la COVID-19 ») et qui reste marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe Combiné a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise.

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

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

Note 2 . Faits marquants

2.1. Crise sanitaire

L'environnement économique de l'année 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19 déclarée comme une pandémie mondiale en mars 2020 par l'Organisation Mondiale de la Santé. Les actions et mesures entreprises par le Groupe Combiné en 2020 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires se sont poursuivies en 2021. Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impacts significatifs sur les comptes du Groupe Combiné en 2021 et en 2020.

2.2. Investissements et cessions réalisés

Exercice 2021 :

Les principales transactions réalisées en 2021 portent sur :

FONCIERE SANTE FRANCE

- ◆ L'acquisition de douze établissements soit six EHPAD, trois SSR, deux cliniques MCO et un hôpital psychiatrique situés à Rouffiac-Tolosan (31), Grenoble (38), Le Chambon-sur-Lignon (43), Olivet (45), Valenciennes (59), Vaivre-et-Montoille (70), Grainville-sur-Odon (14), Champcueil (91) et en Ile-de-France ;
- ◆ La poursuite des investissements réalisés au titre du pipeline de développement avec la livraison de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérations de santé et de soins aux seniors et avec la construction de cliniques situées à Caen (14), Blagnac (31), La Roche sur Yon (85) et au Perreux-sur-Marne (94) ainsi que d'un EHPAD à Bellerive-sur-Allier (03).

FONCIERE SANTE INTERNATIONAL

Les opérations de croissance externe se sont poursuivies avec :

En Italie

- ◆ L'acquisition de deux maisons de retraite en exploitation, une à Castenaso (qui finalise l'accord de 2019 portant sur un portefeuille de sept EHPAD) et une à Grosseto ;
- ◆ L'acquisition de cinq établissements exploités par La Villa, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Emilie-Romagne ;
- ◆ La signature d'un protocole pour des opérations de sale & lease- back avec Gruppo Villa Maria portant sur l'acquisition entre fin 2021 et fin 2022 de quatre maisons de retraite situées dans les régions de Toscane, Ligurie, Emilie- Romagne et Pouilles. Un des actifs a été acquis fin décembre 2021 à Bologne.

En Allemagne

- ◆ L'acquisition de deux maisons de retraite situées à Berlin et à Papenbrug.

Le Groupe combiné a également réalisé ses premiers investissements en Espagne et au Portugal avec :

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 fin décembre 2021 de 100% des titres du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* détenant un portefeuille de quatre hôpitaux privés.

Exercice 2020 :

Les investissements du Groupe Combiné en 2020 s'élèvent à 325,8 millions d'euros. Ils concernent la France pour 174,3 millions d'euros dont principalement les acquisitions suivantes :

- ◆ En juin 2020 : un Ehpac exploité par Korian à Carcassonne (11) ;
- ◆ En septembre 2020 : un Ehpac exploité par Orpéa à Marseille (13) ;
- ◆ En octobre 2020 : les murs de la Polyclinique de Navarre à Pau (64), dont l'exploitation est assurée par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine (GBNA) ;
- ◆ En décembre 2020 : quatre Ehpac exploités par Korian à Beaune (21), Thise (25), Saint-Saturnin-du-Bois (17) et Saint-Georges-de-Didonne (17).

Les investissements à l'International s'élèvent à 151,6 millions et portent principalement sur :

- ◆ L'acquisition au troisième trimestre de sept maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne auprès de l'opérateur ORPEA,
- ◆ L'acquisition au quatrième trimestre d'une maison médicalisée exploitée par le groupe Gheron, cette opération s'intégrant à la promesse d'achat de 7 établissements de Santé en Italie du Nord signée auprès de Lagune International.

Ces investissements ont été financés en partie par les augmentations de capital réalisées sur la période pour 172,7 millions d'euros.

Exercice 2019 :

Les investissements réalisés en 2019 par le Groupe Combiné s'élevaient à 771,9 millions d'euros.

Ils concernent la France pour 467,1 millions d'euros dont l'acquisition de quinze nouveaux établissements de santé de court, moyen et long séjour.

Les investissements à l'International s'élevaient à 304,8 millions incluant le premier investissement sur l'Allemagne pour 256,7 millions d'euros portant sur dix-neuf maisons médicalisées pour personnes âgées acquis auprès du groupe MK Kliniken AG fin décembre 2019.

Ces investissements ont été financés en partie par les augmentations de capital réalisées sur la période pour 310,0 millions d'euros.

Se référer à la note 5. Patrimoine immobilier pour plus de détail sur les investissements et les cessions réalisés par le Groupe Combiné pour les périodes présentées.

2.3. Opérations de financement

Exercice 2021 :

Outre l'amortissement naturel des emprunts, le Groupe Combiné a procédé à des remboursements par anticipation.

Se référer à la note 6 Financements et instruments financiers pour plus de détail sur les sources de financement du Groupe pour les périodes présentées.

Exercice 2020 :

- ◆ Des augmentations de capital chez Icade Santé et IHE à hauteur de de 172,7 millions d'euros ;
- ◆ La première émission obligataire « sociale » (« *social bond* ») d'un montant de 600 millions d'euros, à échéance 2030 et avec un coupon fixe de 1,375%. Le financement a été levé avec une marge de 155 points de base au-dessus du taux de référence ;
- ◆ Le remboursement par anticipation par Icade Santé de trois prêts envers Icade SA pour un montant global de 360,0 millions d'euros.
- ◆ Les avances complémentaires en compte courant entre Icade SA et IHE pour 81,9 millions d'euros.

Exercice 2019 :

- ◆ Des augmentations de capital chez Icade Santé et chez IHE à hauteur de de 310,0 millions d'euros ;
- ◆ L'émission, le 4 novembre 2019, de son premier emprunt obligataire d'un montant de 500,0 millions d'euros d'une maturité de 10 ans (amortissement in fine) et avec un coupon de 0,875% ;
- ◆ La mise en place de trois financements bancaires « *corporate* » pour un montant total de 300,0 millions d'euros à échéance mai 2026, juin 2026 et juin 2027 ;
- ◆ Le remboursement par anticipation d'un emprunt bancaire « *corporate* » pour un montant de 150,0 millions d'euros ;
- ◆ La prorogation à échéance de juin 2021 de la convention d'avance de trésorerie entre Icade Santé et Icade SA de 200,0 millions d'euros signée en avril 2028 avec Icade SA ;
- ◆ La mise en place d'avances en compte courant entre Icade SA et IHE pour un total de 102,3 millions d'euros à fin décembre 2019.

2.4. Transformation de la Société Icade Santé et modification des statuts

- ◆ L'Assemblée générale du 21 septembre 2021 a décidé de la transformation de la Société Icade Santé en société anonyme à conseil d'administration entraînant la fin des mandats des dirigeants et des membres du Comité de Supervision, l'adoption de nouveaux statuts et la nomination des administrateurs composant le conseil d'administration ;
- ◆ Le conseil d'administration du 21 septembre 2021 a notamment adopté le mode de direction de la Société Icade Santé et nommé Monsieur Olivier WIGNIOLLE aux fonctions de Président du conseil d'administration de la Société et Monsieur Xavier CHEVAL aux fonctions de Directeur Général de la Société.

2.5. Organisation de la Société Icade Santé

Depuis le 1er octobre 2021, la Société s'est dotée de salariés (cf. Note 11. Rémunérations et avantages au personnel) et les conventions avec Icade SA ont été revues (cf. Note 12.1. Parties liées).

2.6. Evolution du capital social

- ◆ En décembre 2021, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital par création de 1 552 828 actions nouvelles représentant 138 millions d'euros dont 23,7 millions d'euros de capital social et 114,3 millions d'euros de primes liées au capital ;
- ◆ En 2021, IHE a également procédé à une augmentation de capital par création de 35 834 237 actions nouvelles représentant 21 millions d'euros.

2.7. Distribution de dividendes

Les dividendes versés par la Société Icade Santé à ses actionnaires se sont élevés à 193,1 millions d'euros en 2021 (172,9 millions d'euros en 2020), soit 5,10 euros par action (4,58 euros par action en 2020).

Se référer à la note 7. Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2021.

Note 3 . Principes de consolidation et périmètre de combinaison

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

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

◆ Filiales

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

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

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

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

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe Combiné sont éliminées dans les comptes combinés.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe Combiné. 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 ».

Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de combinaison est présentée en note 12.5.

3.1. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2021

Acquisition des titres du fonds « *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste* »

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

Cette acquisition répondant à la définition d'une activité selon les termes de l'amendement à la norme IFRS 3 a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 révisée. Ainsi, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition de cette société. Cela s'est notamment traduit par la reconnaissance d'immeubles de placement pour un montant de 210,6 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 2,7 millions d'euros et d'impôts différés passif pour un montant de 3,1 millions d'euros, soit un actif net réévalué part du Groupe estimé à 204,3 millions d'euros. Aucun goodwill n'a été comptabilisé, néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

Les autres variations de périmètre concernent principalement la cession par IHE à Icade SA d'une quote-part de sa participation dans ses filiales allemandes et la fusion d'entités juridiques sur la période.

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.

3.2. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2020

En 2020, les variations de périmètre concernent la fusion d'entités juridiques sur la période.

3.3. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2019

Acquisition de la SCI Club Santé CBI

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de diversification, le 31 juillet 2019, le Groupe Combiné a finalisé l'acquisition d'un portefeuille de 12 établissements (7 EPHAD et 5 cliniques) auprès d'un fonds de développement immobilier géré par la société de gestion de portefeuille Swiss Life. Dans ce contexte, la Société a procédé à l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SCI Club Santé CBI pour un montant de 15,9 millions d'euros.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris de la SCI Club Santé CBI en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers du Groupe Combiné, d'immeubles de placement pour un montant de 43,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 27,9 millions d'euros, d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 0,7 million d'euros et d'un badwill pour un montant de 0,6 million d'euros.

Acquisition du Groupe Confluent

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de développement, le Groupe Combiné a finalisé, le 15 novembre 2019, l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SA NCN Associés pour un montant de 210,8 millions d'euros. La SA NCN Associés est une société holding détenant elle-même la totalité des parts de la SCI Société du Confluent qui possède les murs de l'Hôpital privé du Confluent à Nantes.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers du Groupe Combiné, d'immeubles de placement pour un montant de 194,0 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 44,0 millions d'euros, d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 62,2 millions d'euros et d'un badwill pour un montant de 1,4 million d'euros.

Acquisition d'un portefeuille de 20 entités juridiques en Allemagne

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de diversification à l'international, le Groupe Combiné a finalisé, le 19 décembre 2019, l'acquisition pour un montant de 199,5 millions d'euros, de 19 maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne auprès du groupe MK Kliniken AG par le biais de l'acquisition d'un portefeuille de 20 entités juridiques allemandes.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers du Groupe Combiné, d'immeubles de placement pour un montant de 256,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 59,5 millions d'euros et d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 2,4 millions d'euros.

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.

Les activités du Groupe Combiné consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé de court et moyen séjour du secteur médical et de long séjour pour personnes âgées en Europe.

Les mesures de performance de ces activités sur lesquelles s'appuie le principal décideur opérationnel sont organisés par pays. Les pays autres que la France, représentant individuellement moins de 10% des indicateurs clés du Groupe Combiné, sont regroupés dans le secteur International.

La colonne inter-métiers comprend les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Inter-métiers	Total Groupe Combiné		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
CHIFFRE D'AFFAIRES	297,9	284,7	269,5	27,3	16,8	0,7	(0,8)	324,5	301,4	270,2
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	272,0	263,5	249,1	21,9	13,8	(1,9)	(0,5)	293,4	277,3	247,2
RESULTAT OPERATIONNEL	525,5	311,5	294,7	45,5	8,9	(7,4)	-	571,0	320,3	287,3
RESULTAT FINANCIER	(33,4)	(58,9)	(34,2)	(6,8)	(2,6)	(0,3)	-	(40,2)	(61,5)	(34,5)
RESULTAT NET	490,8	249,6	257,7	37,9	5,0	(7,6)	-	528,7	254,6	250,1
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	7,1	(0,6)	-	-	7,1	(0,6)	-
RESULTAT NET : PART GROUPE	490,8	249,6	257,7	30,8	5,6	(7,6)	-	521,6	255,2	250,1

En 2021, le chiffre d'affaires du Groupe Combiné est réalisé à 91,6 % en France (94,4% en 2020 et 99,8% en 2019), à 5,8 % en Allemagne (4,5% en 2020 et 0,2% en 2019) et à 2,6 % en Italie (1,1% en 2020).

4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Inter-métiers	Total Groupe Combiné		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	5 758,3	5 205,3	4 983,2	898,3	452,0	303,9	-	6 656,6	5 657,3	5 287,0
Autres actifs	215,9	495,4	445,0	54,9	67,5	21,4	(16,6)	254,3	562,8	466,3
TOTAL DES ACTIFS	5 974,2	5 700,6	5 428,1	953,2	519,4	325,2	(16,6)	6 910,9	6 220,1	5 753,3
Capitaux propres, part du Groupe	3 755,9	3 300,9	3 223,4	330,4	277,9	191,1	-	4 086,3	3 578,8	3 414,5
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	38,0	20,6	15,9	-	38,0	20,6	15,9
Dettes financières	2 125,8	2 277,8	2 087,3	382,8	200,5	102,4	(15,1)	2 493,5	2 478,3	2 189,7
Autres passifs	92,5	121,9	117,4	202,0	20,4	15,8	(1,5)	293,1	142,4	133,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5 974,2	5 700,6	5 428,1	953,2	519,4	325,2	(16,6)	6 910,9	6 220,1	5 753,3

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

(en millions d'euros)	Santé France			Santé International			Inter-métiers	Total Groupe Combiné		
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
FLUX DE TRESORERIE :										
- acquisitions	(294,6)	(134,6)	(231,4)	(207,4)	(90,9)	(48,2)	-	(502,0)	(225,5)	(279,6)
- cessions	3,8	0,2	18,3	-	-	-	-	3,8	0,2	18,3

Note 5 . Patrimoine immobilier

5.1. 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 selon le modèle de la juste valeur.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont initialement évalués 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 éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ◆ Du coût des travaux de réhabilitation ;
- ◆ De tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, 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 à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

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

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

La variation de juste valeur du patrimoine 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 déterminée sur la base des dernières expertises.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2021	
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 657,3	510,6	210,6	18,6	(20,9)	280,4	6 656,6	
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5.3	5 657,3	510,6	210,6	18,6	(20,9)	280,3	6 656,6
Répartition du patrimoine :								
Santé France	5 205,3	300,8	-	18,4	(20,9)	254,7	5 758,3	
Santé international	452,0	209,8	210,6	0,2	-	25,7	898,3	
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5.3	5 657,3	510,6	210,6	18,6	(20,9)	280,3	6 656,6

La valeur comptable du patrimoine immobilier correspond à la juste valeur déterminée sur la base des expertises réalisées selon les méthodologies et hypothèses décrites en note 5.2, retraitées des dettes de location résiduelles.

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés au cours de l'exercice 2021 pour 739,8 millions d'euros concernent principalement :

- ◆ Des acquisitions en France à hauteur de 210,0 millions d'euros incluant notamment l'acquisition de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés principalement en Ile de France (75), Grenoble (38), Olivet (45), Valenciennes (59), et Choisy-le-Roi et (94) ;
- ◆ Des acquisitions à l'international à hauteur de 420,4 millions d'euros dont quatre hôpitaux privés au Portugal (situés à Lisbonne, Porto, Albufeira et Lagos) suite à l'acquisition du fonds *Fundo de Investimento Imobiliario Fechado Saudeinveste*. Elles incluent également plusieurs maisons de retraite médicalisées et établissements psychiatriques acquis en Italie dans le cadre de la poursuite du développement dans ce pays et la diversification dans le court séjour. Le Groupe combiné a également poursuivi son développement en Allemagne avec plusieurs établissements ;
- ◆ Les opérations de développement pour 90,8 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé en cours à Bellerive-sur-Allier (03), Le Perreux sur Marne (94), Blagnac (31), Caen (14), Cabestany (66), La Roche sur Yon (85) et ainsi que les cliniques livrées sur la période à Narbonne (11), Saintes (17), Perpignan (66) et Lunel (34) ;
- ◆ Les autres dépenses d'investissements pour 18,6 millions d'euros.

Aucune **cession** significative n'est intervenue au cours de l'année 2021.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Acquisitions et effets des variations de périmètre	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2020
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	5 287,0	248,9	-	77,0	-	44,3	5 657,3
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 287,0	248,9	-	77,0	-	44,3	5 657,3
Répartition du patrimoine :							
Santé France	4 983,2	99,8	-	74,4	-	47,9	5 205,3
Santé international	303,9	149,2	-	2,5	-	(3,6)	452,0
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 287,0	249,0	-	77,0	-	44,3	5 657,3

Les **investissements** (acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre) réalisés en 2020 pour 325,9 millions d'euros concernaient principalement :

- ◆ Des acquisitions à l'International, à hauteur de 149,2 millions d'euros, de plusieurs EHPAD et Polycliniques en Allemagne exploités par le groupe Orpéa et en Italie exploités par le groupe Gheron ;
- ◆ Des acquisitions en France, à hauteur de 99,8 millions d'euros, de plusieurs EHPAD et d'une polyclinique qui sont situés à Pau (64), Marseille (13), Carcassonne (11), Beaune (21), Saint-Georges-de-Didonne (17), Thise (25) et Saint-Saturnin-du-Bois (17). Ces établissements sont exploités par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine, Orpéa ou Korian ;
- ◆ Des opérations de développement pour 49,9 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé situés à Montredon-des-Corbières (11), Caen (14), Lunel (34), Perpignan (66), La Roche-sur-Yon (85) et Cabestany (66) ;
- ◆ D'autres dépenses d'investissement pour 26,0 millions d'euros.

Aucune **cession** significative n'était intervenue au cours de l'année 2020.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018	Acquisitions et effets des variations de périmètre	Regroupement d'entreprise	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements	31/12/2019
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	4 483,7	277,8	494,3	-	(20,0)	49,2	2,0	5 287,0
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	4 483,7	277,8	494,3	-	(20,0)	49,2	2,0	5 287,0
Répartition du patrimoine :								
Santé France	4 483,7	277,8	189,5	-	(20,0)	49,2	2,0	4 983,2
Santé international	-	-	304,8	-	-	-	-	303,9
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	4 483,7	277,8	494,3	-	(20,0)	49,2	2,0	5 287,0

Les **investissements** (acquisitions et travaux et effets des variations de périmètre) réalisés en 2019 pour 771,9 millions d'euros concernaient principalement :

- ◆ La France pour 467,1 millions d'euros avec principalement :
 - La poursuite de la diversification de l'activité avec l'acquisition de 9 EHPAD pour 99,2 millions d'euros ;
 - L'acquisition de 4 cliniques SSR et d'une clinique psychiatrique pour 108,4 millions d'euros ;
 - L'acquisition de l'Hôpital privé du Confluent pour une valeur d'actif de 194,0 millions d'euros au travers du Groupe NCA Associés ;
 - Les opérations du *pipeline* de développement pour 37,0 millions d'euros incluant les projets d'établissement de santé situés à Narbonne, Saint-Herblain, Caen et Puilboreau ;
 - Les autres dépenses d'investissement pour 28,4 millions d'euros.
- ◆ L'international pour 304,8 millions d'euros avec l'acquisition de 26 maisons médicalisées dont 7 en Italie pour 48,1 millions d'euros et 19 en Allemagne pour 256,7 millions d'euros fin décembre 2019 exploitées par le groupe EMVIA LIVING.

Les **cessions** réalisées en 2019 portaient sur deux cliniques situées à Ploemeur et Vitry-sur-Seine.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies, hypothèses et sensibilité

5.2.1. Missions d'expertise

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

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

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière) en ce qui concerne le patrimoine français.

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

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

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

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en 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 Combiné s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

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

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement). A noter que, dans le cadre de la crise sanitaire de la COVID-19, certaines visites d'EHPAD ont dû être repoussées ou limitées à une visite extérieure de l'établissement.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe Combiné, la totalité du patrimoine, y compris les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise à chaque clôture, à l'exception néanmoins :

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

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

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques sur les trois exercices présentés dans les états financiers combinés et prennent en compte l'évolution des données de marché dans un contexte de crise sanitaire et économique.

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondante, en général, 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.

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

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

Les murs de cliniques au Portugal ayant été acquis moins de trois mois avant la fin de l'exercice (en l'occurrence dans les derniers jours de décembre), la valorisation retenue au 31 décembre 2021 est la valeur d'acquisition (droits inclus) des actifs. La première expertise pour ces actifs sera réalisée dans le courant du premier semestre 2022.

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 Combiné, le Groupe Combiné a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf note 1.3.2), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe Combiné.

Hypothèses 2021

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

(a) Actifs acquis fin décembre 2021, non expertisés. La valorisation retenue est le prix d'acquisition droits inclus.

Hypothèses 2020

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)
Ile-de-France	Capitalisation et DCF	4,9% - 6,8%	4,8% - 6,7%	4,5% - 6,2%
Province	Capitalisation et DCF	4,7% - 8,6%	4,4% - 8,3%	4,2% - 7,6%
International	DCF	4,2% - 8,0%	3,7% - 7,5%	n/a

Hypothèses 2019

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

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Taux de rendement (a)					
	+50 bps			-50 bps		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019
SANTE						
Ile France	(77,3)	(60,4)	(59,6)	95,7	73,1	72,2
Province	(445,8)	(384,3)	(366,4)	545,4	465,5	443,2
International	(87,8)	(42,7)	(28,9)	110,3	53,6	36,4
TOTAL SANTE	(610,9)	(487,4)	(454,8)	751,4	592,2	551,7

(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, 2020 et 2019 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020	2019
Santé France	254,1	47,9	50,2
Santé International :	24,7	(3,6)	(1,0)
- Santé Italie	3,7	(1,0)	(1,0)
- Santé Allemagne	21,2	(2,6)	-
- Santé Portugal	(0,2)	-	-
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT	278,7	44,3	49,2
Autres (a)	1,6	-	-
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	280,3	44,3	49,2

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

La variation de juste valeur des immeubles de placement est principalement liée à la compression des taux de rendement sur les marchés cibles d'Icade Santé. Cette évolution positive reflète l'appétit des investisseurs pour la classe d'actifs santé, en France comme en Europe, qui se traduit par des compressions de taux (rendement et actualisation) des actifs composant le patrimoine.

Note 6 . Financements 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. Lors de leur comptabilisation initiale, les frais et primes d'émission viennent impacter en diminution la valeur nominale de l'emprunt et sont étalés en résultat 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.

Dérivés et comptabilité de couverture

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

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

Le Groupe Combiné utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie) 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 combiné », 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 appliquer la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des dérivés non qualifiés de couverture 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 se décompose comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2021
		Souscriptions	Remboursements				
Emprunts obligataires	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	763,2	-	(50,5)	-	-	-	712,6
Dettes de crédit-bail	220,2	51,0	(36,1)	-	(17,1)	-	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	-	(49,8)	2,7	-	-	2,7
Total des Emprunts	2 133,1	51,0	(136,4)	2,7	(17,1)	-	2 033,3
Dettes envers Icade SA (b)	334,2	240,2	(127,3)	(0,0)	0,0	-	447,1
Autres comptes courants	15,4	-	(5,0)	5,4	0,0	-	15,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	(0,0)	-	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 482,9	291,2	(268,7)	8,1	(17,1)	-	2 496,4
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,6)	-	-	0,0	1,7	-	(2,9)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)	6.1.2. 2 478,3	291,2	(268,7)	8,1	(15,4)	-	2 493,5
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 36,4	-	(1,0)	-	(19,1)	-	16,2
Actifs financiers (d)	6.1.5. (0,1)	-	-	-	(0,0)	-	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	6.1.6. (501,7)	-	-	(1,5)	331,3	-	(171,9)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	2 012,9	291,2	(269,7)	6,6	296,8	-	2 337,8

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

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 50 millions d'euros de dettes long terme au 31 décembre 2021 (100 millions d'euros au 31 décembre 2020). Le solde résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 049,9 millions de dettes financières non courantes et 446,5 millions de dettes financières courantes.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 65,9 millions au 31 décembre 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020).

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

- ◆ L'amortissement naturel des emprunts auprès des établissements de crédit pour 14,9 millions d'euros et des dettes de crédit-bail pour 36,1 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation des autres emprunts pour 49,8 millions d'euros, des emprunts auprès des établissements de crédit pour 35,5 millions d'euros et la diminution des dettes de crédit-bail de 17,1 millions d'euros suite à la cession d'un contrat ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail de 51,0 millions d'euros consécutive à trois tirages réalisés pour des opérations en développement.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 21,5 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (291,2 millions d'euros d'augmentation et 269,7 millions d'euros de diminution).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2020
		Souscriptions et	Remboursements			
Emprunts obligataires	500,0	600,0	-	-	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	781,3	-	(29,5)	-	11,4	763,2
Dettes de crédit-bail	196,7	45,1	(21,6)	-	-	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	52,3	-	(2,4)	-	-	49,8
NEU Commercial Papers	-	-	-	-	-	-
Total des Emprunts	1 530,2	645,1	(53,6)		11,4	2 133,1
Dettes envers Icade SA (b)	659,7	-	(325,5)	-	-	334,2
Autres comptes courants	1,1	-	(28,4)	41,9	0,9	15,4
Découverts bancaires	0,6	-	-	-	(0,5)	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 191,6	645,1	(407,4)	41,9	11,7	2 482,9
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(2,0)	-	-	0,9	(3,5)	(4,6)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)	8.2.	2 189,6	645,1	(407,4)	42,8	2 478,3
Instrument dérivé sur risque de taux d'intérêt	8.2.1.	27,7	-	-	8,7	36,4
Actifs financiers (d)	8.3.	-	-	0,0	(0,1)	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	9.	(443,7)	-	(0,2)	(57,8)	(501,7)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		1 773,6	645,1	(407,4)	42,6	2 012,9

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

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 510,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 et 100 millions d'euros au 31 décembre 2020 de dettes long terme. Le résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 2 167,2 millions de dette financière non courante et 311,1 millions de dette financière courante.

(d) Hors dépôts de garantie versés.

(e) La trésorerie est constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 459,0 millions au 31 décembre 2020 (371,8 millions d'euros au 31 décembre 2019).

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

- ◆ L'émission d'un emprunt obligataire « social » (Social Bond) d'un montant de 600,0 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement par anticipation de trois prêts auprès d'Icade SA pour 360,0 millions d'euros ayant généré le versement d'une indemnité sur l'exercice de 24,9 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail pour 45,1 millions d'euros et des emprunts auprès des établissements de crédit pour 11,4 millions d'euros suite aux acquisitions de la période, avec la mise en place d'un contrat de crédit-bail (49,0 millions d'euros dont 38,5 millions d'euros tirés) pour la construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11) ;
- ◆ L'amortissement naturel des emprunts auprès des établissements de crédit (29,5 millions d'euros), des dettes de crédit-bail (21,6 millions d'euros), des dettes envers Icade SA (47,4 millions d'euros) et des autres emprunts (2,4 millions d'euros).

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 231,5 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (645,1 millions d'euros d'augmentation et 407,5 millions d'euros de diminution) et l'acquisition d'actifs financiers (5,9 millions d'euros).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations (a)	31/12/2019
		Emissions et	Remboursements			
Emprunts obligataires	-	500,0	-	-	-	500,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	648,5	300,0	(197,8)	30,6	-	781,3
Dettes de crédit-bail	204,9	8,1	(24,6)	8,2	-	196,7
Autres emprunts et dettes assimilées	54,5	0,1	(2,3)	-	-	52,3
Total des Emprunts	907,9	808,2	(224,7)	38,8		1 530,2
Dettes envers Icade SA (b)	567,4	92,3	-	-	-	659,7
Autres comptes courants	-	(90,0)	-	91,1	-	1,1
Découverts bancaires	0,4	-	-	-	0,2	0,6
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 475,7	810,4	(224,7)	129,9	0,2	2 191,6
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	3,9	-	-	1,6	(7,5)	(2,0)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (c)	1 479,6	810,4	(224,7)	131,6	(7,3)	2 189,6
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	15,7	-	(0,4)	-	12,4	27,7
Actifs financiers (d)	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (e)	(88,5)	-	-	(103,9)	(251,3)	(443,7)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	1 406,7	810,4	(225,1)	27,7	(246,2)	1 773,6

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

(b) Les dettes envers Icade SA comprennent 557,4 millions d'euros au 31 décembre 2018 et 510,0 millions d'euro au 31 décembre 2019 de dettes long terme. Le résiduel est constitué de dettes court terme et comptes courants.

(c) La dette financière brute se décompose en 1 993,3 millions de dette financière non courante et 196,4 millions de dette financière courante

(d) Hors dépôts de garantie versés.

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

- ◆ L'émission par la société, le 4 novembre 2019, d'un premier emprunt obligataire d'un montant de 500,0 millions d'euros d'une maturité de 10 ans (amortissement in fine) et avec un coupon de 0,875% ;
- ◆ La souscription de trois nouveaux emprunts bancaires « corporate » pour 300,0 millions d'euros à échéance mai 2026, juin 2026 et juin 2027 et la mise en place d'un crédit-bail pour 8,1 millions d'euros ;
- ◆ Le remboursement d'emprunts bancaires pour 197,8 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 583,4 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (810,1 millions d'euros d'augmentation et 225,1 millions d'euros de diminution) et Le remboursement des autres passifs financiers (1,9 millions euros).

6.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute portant intérêt (Dette financière brute hors intérêts courus et frais d'émissions étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt), s'élève à 2 496,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, à 2 482,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, et à 2 191,6 millions d'euros au 31 décembre 2019. Elles se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2021	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2021
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
Dettes à taux fixe	1 302,5	74,7	9,1	9,3	65,8	7,3	1 136,2	1 311,7
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 099,9
Dettes de crédit-bail	86,6	8,9	9,1	9,3	15,8	7,3	36,2	91,2
Dettes envers Icade SA	100,0	50,0	-	-	50,0	-	-	102,9
Autres comptes courants	15,9	15,9	-	-	-	-	-	17,6
Dettes à taux variable	1 193,9	371,8	28,3	164,6	132,6	310,1	186,5	1 206,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	712,6	12,9	13,1	141,8	118,1	303,3	123,4	725,9
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 envers Icade SA	347,1	347,1	-	-	-	-	-	347,1
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2021	2 496,4	446,5	37,3	174,0	198,4	317,4	1 322,8	2 517,7

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2020	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur au 31/12/2020
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
Dettes à taux fixe	1 365,1	82,6	61,3	10,8	8,7	65,1	1 136,6	1 427,2
Emprunt obligataire	1 100,0	-	-	-	-	-	1 100,0	1 146,4
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	3,0	3,1	2,4	-	-	-	9,1
Dettes de crédit-bail	91,1	14,2	8,2	8,4	8,6	15,1	36,6	100,0
Dettes envers Icade SA	150,0	50,0	50,0	-	-	50,0	-	156,3
Autres comptes courants	15,4	15,4	-	-	-	-	-	15,4
Dettes à taux variable	1 117,9	221,0	25,3	61,2	186,8	132,4	491,2	1 143,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	754,6	14,4	14,6	14,9	165,8	118,1	426,8	769,1
Dettes de crédit-bail	129,1	19,7	8,1	43,7	18,4	11,7	27,5	131,7
Autres emprunts et dettes assimilées	49,8	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	36,9	57,0
Dettes envers Icade SA	184,2	184,2	-	-	-	-	-	185,0
Découverts bancaires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2020	2 482,9	303,6	86,6	71,9	195,5	197,5	1 627,8	2 570,3

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2019	Courant		Non Courant			Part à plus de 5 ans	Juste valeur au 31/12/2019
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
Dettes à taux fixe	1 132,5	24,0	67,2	211,3	10,6	8,5	810,8	1 176,9
Emprunt obligataire	500,0	-	-	-	-	-	500,0	487,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	11,4	2,9	3,0	3,1	2,4	-	-	12,4
Dettes de crédit-bail	101,0	11,2	14,2	8,1	8,2	8,5	50,8	109,9
Dettes envers Icade SA	520,0	10,0	50,0	200,0	-	-	260,0	566,9
Dettes à taux variable	1 059,2	168,1	31,3	24,7	27,0	186,2	621,7	1 075,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	769,8	15,2	14,4	14,6	14,9	165,8	544,9	776,4
Dettes de crédit-bail	95,7	9,1	14,5	7,6	9,5	17,8	37,1	97,7
Autres emprunts et dettes assimilées	52,3	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6	39,7	59,1
Dettes envers Icade SA	139,7	139,7	-	-	-	-	-	140,2
Autres comptes courants	1,1	1,1	-	-	-	-	-	1,1
Découverts bancaires	0,6	0,6	-	-	-	-	-	0,6
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS AU 31/12/2019	2 191,6	192,2	98,6	236,0	37,7	194,7	1 432,5	2 252,0

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 5,6 ans au 31 décembre 2021, contre 6,5 ans au 31 décembre 2020 et contre 5,9 au 31 décembre 2019 soit une diminution de 0,9 et 0,3 année respectivement.

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	Diminution	Nominal au 31/12/2021
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
Emprunts obligataires						1 100,0	-	-	1 100,0

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2019	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2020
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
Emprunts obligataires						500,0	600,0	-	1 100,0

6.1.3. Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

Les instruments dérivés passifs sont principalement constitués d'instruments dérivés de taux cash-flow hedge pour un montant de 16,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 36,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 27,7 millions au 31 décembre 2019.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2021 (7) = de (1) à (6) inclus
Swaps de taux - payeur fixe	(36,4)	-	1,0	-	0,4	18,7	(16,2)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(36,4)	-	1,0	-	0,4	18,7	(16,2)
Dont Instruments dérivés Actif	(0,0)	-	-	-	0,0	0,3	0,3
Dont Instruments dérivés Passif	(36,4)	-	1,0	-	0,4	18,4	(16,6)

(en millions d'euros)	31/12/2019 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2020 (7) = de (1) à (6) inclus
Swaps de taux - payeur fixe	(27,7)	-	-	-	0,2	(8,9)	(36,4)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(27,7)	-	-	-	0,2	(8,9)	(36,4)
Dont Instruments dérivés Actif	0,2	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-
Dont Instruments dérivés Passif	(27,9)	-	-	-	0,2	(8,7)	(36,4)

(en millions d'euros)	31/12/2018 (1)	Entrée de périmètre (2)	Cessions (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Variation de juste valeur en capitaux propres (6)	31/12/2019 (7) = de (1) à (6) inclus
Swaps de taux - payeur fixe	(15,7)	0,4	-	-	-	(12,4)	(27,7)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	(15,7)	0,4	-	-	-	(12,4)	(27,7)
Dont Instruments dérivés Actif	-	-	-	-	0,1	0,1	0,2
Dont Instruments dérivés Passif	(15,7)	0,4	-	-	-	(12,5)	(27,9)

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 Combiné pour la couverture du risque de taux (partie efficace). La variation des réserves de couverture pour les périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Début de période	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	Fin de période
2021	(34,5)	0,5	18,7	(15,2)
2020	(24,9)	(0,7)	(8,9)	(34,5)
2019	(12,2)	(0,4)	(12,4)	(24,9)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2021, 2020 et 2019 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
		Montant	Montant	Montant
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	714,8	98,4	382,6	233,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	714,8	98,4	382,6	233,8
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	757,9	15,5	301,9	440,5
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020	757,9	15,5	301,9	440,5
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	777,8	20,0	226,7	531,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2019	777,8	20,0	226,7	531,2

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 net principalement constitué des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés ;
- ◆ 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 Combiné représente une charge nette de 40,2 millions d'euros pour l'exercice 2021 (contre une charge nette de 61,5 millions d'euros pour l'exercice 2020 et de 34,5 millions d'euros pour l'exercice 2019). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés et pénalités de remboursement anticipé.

<i>(en millions d'euros)</i>	2021	2020	2019
Charges d'intérêts sur dettes financières	(21,3)	(17,5)	(12,7)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(7,5)	(7,1)	(6,6)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,5	0,7	0,8
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	(7,7)	(11,2)	(13,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(36,0)	(35,1)	(32,4)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,3	0,1	-
Commissions de non utilisation	(1,9)	(1,0)	(0,7)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(2,6)	(24,9)	(0,6)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,3)	(0,3)	(0,2)
Autres produits et charges financiers	0,4	(0,3)	(0,6)
Total des autres produits et charges financiers	(4,1)	(26,4)	(2,1)
RESULTAT FINANCIER	(40,2)	(61,5)	(34,5)

(a) En 2020, les coûts de restructurations de passifs financiers correspondent à des indemnités de remboursement anticipé de dettes financières vis-à-vis d'Icade SA.

6.1.5. Autres actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme 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 Combiné 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 Combiné sont composés de deux catégories :

- ◆ Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés évalués 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 évalués au coût amorti :

Ils sont principalement composés des dépôts et cautionnements versés et évalués au coût amorti à la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe Combiné applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant 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.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés et s'élèvent à 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 (contre 30,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 4,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, entièrement composés de dépôts et cautionnements versés). L'échéance de 90% des actifs financiers au 31 décembre 2021 est prévue à l'horizon 3 ans et le solde au-delà de 5 ans.

Les passifs financiers correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, 14,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 13,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2021, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est essentiellement (96,9%) prévue au-delà de 5 ans.

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

Le poste trésorerie et équivalent de trésorerie comprend les disponibilités et les comptes à terme.

Les découverts bancaires sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes au sein de l'état de la situation financière.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	10,0	10,0	5,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir) (a)	161,9	491,7	438,7
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	171,9	501,7	443,7

(a) La trésorerie est principalement constituée d'un compte courant de cash-pooling avec Icade SA à hauteur de 65,9 millions au 31 décembre 2021 (459,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 371,8 millions d'euros au 31 décembre 2019).

6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

Au 31 décembre 2021, la trésorerie nette du Groupe Combiné s'élève à 171,9 millions d'euros. Le Groupe Combiné dispose également d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes accordées par Icade :

- ◆ Icade Santé bénéficie d'une avance de 200,0 millions d'euros au 31 décembre 2021 comme aux 31 décembre 2020 et 2019, totalement libre d'utilisation ; et
- ◆ IHE dispose de plusieurs avances, pour un montant cumulé de 575,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 (tirés à hauteur de 347,1 millions d'euros), contre 274,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 (tirés à hauteur de 184,2 millions d'euros) et 129,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 (tirés à hauteur de 102,3 millions d'euros). A noter que les avances à IHE ont vocation à être remboursées à Icade, dans le cadre de la constitution du Groupe Combiné, pour être portées directement par Icade Santé.

Par ailleurs, le Groupe Combiné veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dettes comme l'illustre le tableau ci-dessous. Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

31/12/2021

<i>(en millions d'euros)</i>	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	-	12,6	-	25,3	-	25,3	1 100,0	46,1	1 100,0	109,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	12,9	3,8	154,9	13,8	421,4	9,7	123,4	3,5	712,6	30,8	743,5
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	-	-	2,7	-	-	-	-	-	2,7	-	2,7
Dettes envers Icade SA	397,1	2,0	-	1,4	50,0	0,5	-	-	447,1	3,9	451,0
Autres comptes courants	15,9	-	-	-	-	-	-	-	15,9	-	15,9
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	446,5	21,5	211,3	46,2	515,8	39,3	1 322,8	54,2	2 496,4	161,1	2 657,6
Instruments financiers dérivés	-	6,8	-	5,9	-	2,1	-	1,5	-	16,2	16,2
Dettes de location	0,1	0,3	0,1	0,5	0,1	0,5	3,2	6,7	3,5	8,0	11,4
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	29,9	-	8,5	-	-	-	-	-	38,4	-	38,4
TOTAL	476,5	28,5	219,9	52,6	515,9	41,8	1 326,0	62,4	2 538,3	185,4	2 723,6

31/12/2020

<i>(en millions d'euros)</i>	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	-	12,7	-	25,5	-	25,5	1 100,0	59,3	1 100,0	123,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	17,4	4,3	35,1	8,2	283,9	7,5	426,8	4,3	763,2	24,2	787,4
Dettes de crédit-bail	33,9	3,3	68,3	5,2	53,8	3,6	64,2	2,5	220,2	14,6	234,8
Autres emprunts et dettes assimilées	2,5	0,9	5,1	1,7	5,3	1,5	36,9	4,6	49,8	8,7	58,5
Dettes envers Icade SA	234,2	3,2	50,0	2,7	50,0	1,2	-	-	334,2	7,1	341,3
Autres Comptes courants	15,4	-	-	-	-	-	-	-	15,4	-	15,4
Découverts bancaires	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	303,6	24,4	158,5	43,3	393,0	39,2	1 627,8	70,7	2 482,9	177,7	2 660,6
Instruments financiers dérivés	-	7,8	-	13,6	-	9,2	-	5,4	-	36,0	36,0
Dettes de location	0,1	0,3	0,1	0,5	0,1	0,5	3,1	6,7	3,4	7,9	11,3
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	28,4	-	10,5	-	-	-	-	-	38,8	-	38,8
TOTAL	332,1	32,5	169,0	57,3	393,1	49,0	1 630,9	82,8	2 525,1	221,6	2 746,7

31/12/2019

(en millions d'euros)	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	-	4,4	-	8,8	-	8,8	500,0	21,9	500,0	43,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	18,1	5,5	35,2	11,8	183,1	14,2	544,9	13,3	781,3	44,7	826,0
Dettes de crédit-bail	20,3	3,9	44,4	6,2	44,1	4,8	87,9	8,8	196,7	23,7	220,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,4	1,1	5,0	2,0	5,2	1,8	39,7	6,1	52,3	11,0	63,3
Dettes envers Icade SA	149,7	14,4	250,0	26,1	-	14,7	260,0	7,3	659,7	62,5	722,2
Autres Comptes courants	1,1	-	-	-	-	-	-	-	1,1	-	1,1
Découverts bancaires	0,6	-	-	-	-	-	-	-	0,6	-	0,6
Total de la dette financière brute portant intérêts	192,2	29,2	334,6	54,9	232,4	44,2	1 432,5	57,3	2 191,6	185,6	2 377,3
Instruments financiers dérivés	-	7,0	-	11,3	-	6,0	-	2,9	-	27,2	27,2
Dettes de location	-	0,3	0,1	0,5	0,1	0,5	1,8	6,9	1,9	8,1	10,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	31,4		15,0		-		-		46,4		46,4
TOTAL	223,7	36,4	349,6	66,6	232,4	50,7	1 434,2	67,1	2 239,9	220,9	2 460,8

6.2.2. Risque de taux

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

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

31/12/2021

(en millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	712,6	712,6
Dettes de crédit-bail	86,6	131,4	218,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	2,7	2,7
Dettes envers Icade SA	100,0	347,1	447,1
Autres comptes courants	15,9	-	15,9
Découverts bancaires	-	0,1	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 302,5	1 193,9	2 496,4
Répartition des emprunts (en %)	52%	48%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3. 714,8	(714,8)	0,0
REPARTITION APRES COUVERTURE	2 001,4	479,0	2 480,4
Répartition après couverture (en %)	81%	19%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

(en millions d'euros)	31/12/2020		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 100,0	-	1 100,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	8,6	754,6	763,2
Dettes de crédit-bail	91,1	129,1	220,2
Autres emprunts et dettes assimilées	-	49,8	49,8
Dettes envers Icade SA	150,0	184,2	334,2
Autres comptes courant	15,4	-	15,4
Découverts bancaires	-	0,1	0,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 365,1	1 117,9	2 482,9
Répartition des emprunts (en %)	55%	45%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3.	757,9	(757,9)
REPARTITION APRES COUVERTURE	2 122,9	360,0	2 482,9
Répartition après couverture (en %)	86%	14%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

(en millions d'euros)	31/12/2019		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	500,0	-	500,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	11,4	769,8	781,3
Dettes de crédit-bail	101,0	95,7	196,7
Autres emprunts et dettes assimilées	-	52,3	52,3
Dettes envers Icade SA	520,0	139,7	659,7
Autres comptes courant	-	1,1	1,1
Découverts bancaires	-	0,6	0,6
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	1 132,5	1 059,2	2 191,6
Répartition des emprunts (en %)	52%	48%	100%
Effet des instruments de couverture de taux (a)	6.1.3.	777,8	(777,8)
REPARTITION APRES COUVERTURE	1 910,3	281,4	2 191,6
Répartition après couverture (en %)	87%	13%	100%

(a) Prise en compte des instruments de couverture du risque de taux mis en place par le Groupe (cf note 6.1.3.).

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

Au 31 décembre 2021, la dette totale du Groupe Combiné, composée à 52% de dette à taux fixe et à 48% de dette à taux variable, est couverte à 81% contre le risque de taux d'intérêt contre 86% au 31 décembre 2020 et 87% au 31 décembre 2019.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,7 ans, celle des couvertures associées est à 4,0 ans.

Le Groupe Combiné a poursuivi une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe Combiné et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global de 18,7 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre un impact négatif de (8,9) millions d'euros au 31 décembre 2020 et de (12,4) millions d'euros au 31 décembre 2019.

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	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	26,0	0,1
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(27,7)	(0,2)

(en millions d'euros)	31/12/2020	
	Impact en capitaux propres	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	34,8	0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(37,3)	(0,2)

(en millions d'euros)	31/12/2019	
	Impact en capitaux propres	Impact en résultat avant impôts
	avant impôts	avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	41,3	0,2
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(44,6)	(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 contrepartie et de crédit

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

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

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

L'exposition du Groupe Combiné au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires. Aux 31 décembre 2021, 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019, les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances, l'exposition du Groupe Combiné est nulle.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

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

Covenants		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
LTV bancaire	Maximum < 60%	35,1%	35,6%	33,6%
ICR	Minimum > 2	8,1x	7,9x	7,6x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum > 2 ou 3 Md€	6,7 Md€	5,7 Md€	5,3 Md€
Suretés sur actifs	Maximum < 30% de la valeur du patrimoine	4,5%	7,6%	9,0%

Des emprunts contractés par le Groupe Combiné peuvent faire l'objet de *covenants* fondés sur des ratios financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 31 décembre 2021, 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019, les ratios sont respectés.

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 35,1 % au 31 décembre 2021 vs 35,6% au 31 décembre 2020 et 33,6% au 31 décembre 2019.

Ratio de couverture des intérêts (ICR) bancaire

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 8,1x sur l'exercice 2021 (vs 7,9x en 2020 et 7,6x en 2019). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe Combiné 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 des exercices présentés est détaillée ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2021
ACTIFS					
Actifs financiers	58,8	58,7	-	0,1	58,8
Instruments dérivés	0,3	-	0,3	-	0,3
Créances clients	7,8	7,8	-	-	7,8
Autres créances d'exploitation (a)	2,3	2,3	-	-	2,3
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	79,2	68,8	0,3	10,1	79,2
PASSIFS					
Dettes financières	2 493,5	2 493,5	-	-	2 517,7
Dettes de location	3,5	3,5	-	-	3,5
Autres passifs financiers	14,8	14,8	-	-	14,8
Instruments dérivés	16,6	-	16,6	-	16,6
Dettes fournisseurs	16,3	16,3	-	-	16,3
Autres dettes d'exploitation (a)	209,8	209,8	-	-	209,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 754,3	2 737,8	16,6	-	2 778,5

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

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2020
ACTIFS					
Actifs financiers	31,0	30,9	-	0,1	31,0
Créances clients	11,1	11,1	-	-	11,1
Autres créances d'exploitation (a)	7,4	7,4	-	-	7,4
Equivalents de trésorerie	10,0	-	-	10,0	10,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	59,4	49,3	-	10,1	59,4
PASSIFS					
Dettes financières	2 478,3	2 478,3	-	-	2 570,3
Dettes de location	3,4	3,4	-	-	3,4
Autres passifs financiers	14,1	14,1	-	-	14,1
Instruments dérivés	36,4	-	36,4	-	36,4
Dettes fournisseurs	15,0	15,0	-	-	15,0
Autres dettes d'exploitation (a)	42,9	42,9	-	-	42,9
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 590,0	2 553,6	36,4	-	2 682,0

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31/12/2019	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2019
ACTIFS					
Actifs financiers	4,0	4,0	-	-	4,0
Dérivés	0,2	-	0,2	-	0,2
Créances clients	9,9	9,9	-	-	9,9
Autres créances d'exploitation (a)	2,0	2,0	-	-	2,0
Equivalents de trésorerie	5,0	-	-	5,0	5,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	21,1	15,9	0,2	5,0	21,1
PASSIFS					
Dettes financières	2 189,6	2 189,6	-	-	2 252,0
Dettes de location	1,9	1,9	-	-	1,9
Autres passifs financiers	13,5	13,5	-	-	13,5
Instruments dérivés	27,9	-	27,9	-	27,9
Dettes fournisseurs	15,7	15,7	-	-	15,7
Autres dettes d'exploitation (a)	28,0	28,0	-	-	28,0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 276,7	2 248,7	27,9	-	2 339,1

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et 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 Combiné en accord avec la norme IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.2.

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

Au 31 décembre 2021, 2020 et 2019 les instruments financiers du Groupe Combiné sont constitués :

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

Au 31 décembre 2021, le Groupe combiné 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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021			Juste Valeur au 31/12/2021
		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					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge			0,3		0,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat				0,1	0,1
Equivalents de trésorerie		10,0			10,0
PASSIFS					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat				-	-
Instruments dérivés			16,6		16,6

Note 7 . Capitaux propres et résultat par action

7.1. Augmentations de capital souscrites par les actionnaires

Durant les périodes 2021, 2020 et 2019, les actionnaires du Groupe Combiné ont souscrit les augmentations de capital suivantes :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Icade Santé	138,0	90,0	120,0
Icade Healthcare Europe	21,1	82,7	190,0
Augmentation de capital	159,1	172,7	310,0

7.2. Dividendes

Le total des dividendes distribués sur les exercices 2021, 2020 et 2019 au titre respectivement des résultats des exercices 2020, 2019 et 2018 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Versement aux actionnaires d'Icade Santé	193,1	172,9	153,1
Total	193,1	172,9	153,1
Nombre d'actions	37 863 101	37 740 836	36 198 224
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,10€	4,58€	4,23€

7.3. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires 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 *prorata 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 et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

7.3.1. Détermination du nombre d'actions

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

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

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL A L'OUVERTURE	37 863 101	577,4	37 740 836	575,5	36 198 224	552,0
Augmentation de capital	1 552 828	23,7	1 069 009	16,3	1 542 612	23,5
Réduction de capital	-	-	(946 744)	(14,4)	-	-
CAPITAL SOCIAL DE CLOTURE	39 415 929	601,1	37 863 101	577,4	37 740 836	575,5
Nombre moyen d'actions avant dilution de la période	37 992 503		37 514 339		37 098 081	

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 39 415 929 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution	37 992 503	37 514 339	37 098 081
Ajustement du nombre d'actions Icade Santé SA pour rémunérer les apports d'IHE	3 356 629	2 759 035	1 209 977
Nombre moyen d'actions Icade Santé SA avant dilution après ajustement	41 349 132	40 273 373	38 308 058

7.3.2. Détermination du résultat par action

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées	-	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies	521,6	255,2	250,1
Résultat net Part du Groupe (A)	521,6	255,2	250,1
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	37 863 101	37 740 836	36 198 224
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital	-	-	-
Nombre moyen d'actions avant dilution (B)	41 349 132	40 273 373	38 308 058
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros) (A/B)	12,62€	6,34€	6,53€

7.3.3. Détermination du résultat par action dilué

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

7.4. Participations ne donnant pas le contrôle

7.4.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
SITUATION A L'OUVERTURE	20,6	15,9	-
Augmentation de capital Icade Santé souscrite par les minoritaires	0,4	1,7	-
Effets des variations de périmètre (a)	10,7	3,6	15,9
Résultat	7,1	(0,6)	-
Dividendes	(0,8)	-	-
SITUATION A LA CLOTURE	38,0	20,6	15,9
Dont Santé International	38,0	20,6	15,9

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

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	74,6	41,7	21,2
Autres actifs non courants	1,5	0,9	0,1
Total des actifs non courants	76,1	42,7	21,2
Total des actifs courants	4,0	2,0	0,9
TOTAL DES ACTIFS	80,2	44,7	22,2
Dettes financières non courantes	0,0	-	-
Autres passifs non courants	0,9	0,6	0,5
Total des passifs non courants	0,9	0,6	0,5
Dettes financières courantes	36,9	22,8	5,5
Autres passifs courants	4,3	0,8	0,3
Total des passifs courants	41,2	23,6	5,8
TOTAL DES PASSIFS	42,1	24,1	6,3
ACTIF NET	38,0	20,6	15,9

Aux 31 décembre 2021, 2020 et 2019, le montant de la part du résultat et les flux de trésorerie sont non significatifs.

Note 8 . Données opérationnelles

8.1. Revenus locatifs

PRINCIPES COMPTABLES

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location dans lesquels le Groupe Combiné agit en tant que bailleur. Ces revenus comprennent les loyers des établissements de santé et de services aux séniors.

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

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée de location qui correspond généralement à 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 8.2.1.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe Combiné 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 Combiné comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « services extérieurs » du compte de résultat combiné.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
Groupe Elsan	152,0	47,0%	152,2	50,5%	144,2	54,5%
Groupe Ramsay Santé	72,7	22,5%	71,7	23,8%	72,4	27,4%
Autres exploitants	70,6	21,8%	60,7	20,2%	47,4	17,9%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	295,3	91,3%	284,7	94,4%	264,0	99,8%
EMVIA LIVING	12,7	3,9%	12,7	4,2%	-	0,0%
SERENI ORIZZONTI	1,6	0,5%	1,6	0,5%	0,3	0,1%
ORPEA	6,2	1,9%	0,9	0,3%	-	0,0%
KOS	2,8	0,9%	0,7	0,2%	-	0,0%
GHERON	2,6	0,8%	0,4	0,1%	-	0,0%
Autres exploitants	1,2	0,4%	0,4	0,1%	0,3	0,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE international	27,1	8,4%	16,7	5,6%	0,6	0,2%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	322,4	99,6%	301,4	100,0%	264,7	100,0%
Autres revenus locatifs	1,2	0,4%	-	0,0%	-	0,0%
REVENUS LOCATIFS	323,6	100,0%	301,4	100,0%	264,7	100,0%

Le Groupe Combiné a enregistré des revenus locatifs bruts de 324,3 millions d'euros en 2021 (301,4 millions d'euros en 2020 et 264,7 en 2019) soit une croissance de 7,6% par rapport à 2020, contre une croissance de 13,9% en 2020 par rapport à 2019.

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

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat combiné s'élève à 28,5 millions d'euros au 31 décembre 2021 et 25,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 et 24,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

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

8.2.1. Créances clients

PRINCIPES COMPTABLES

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

Les créances clients comprennent principalement les loyers à recevoir des preneurs et l'effet de l'étalement des avantages (franchises et paliers étalés) accordés aux locataires.

Les créances clients ont varié de la manière suivante:

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2021
Créances clients - Valeur brute	14,2	(3,9)	-	10,3
Créances clients - Dépréciation	(3,1)	0,0	0,6	(2,5)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	11,1	(3,9)	0,6	7,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2020
Créances clients - Valeur brute	12,9	(0,0)	-	14,2
Créances clients - Dépréciation	(3,0)	-	(0,2)	(3,1)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	9,9	(0,0)	(0,2)	11,1

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2019
Créances clients - Valeur brute	6,8	4,8	-	12,9
Créances clients - Dépréciation	(0,0)	-	(2,9)	(3,0)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	6,8	4,8	(2,9)	9,9

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2019, 2020 et 2021 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute des créances clients	12,9	9,7	0,6		1,2	0,6	0,7
Perte de valeur des créances clients	(3,0)	(3,0)					
Valeur nette des créances clients au 31/12/2019	9,9	6,8	0,6	-	1,2	0,6	0,7
Valeur brute des créances clients	14,2	9,4	1,2	0,1		2,8	0,6
Perte de valeur des créances clients	(3,1)					(2,5)	(0,6)
Valeur nette des créances clients au 31/12/2020	11,1	9,4	1,2	0,1	-	0,3	0,0
Valeur brute des créances clients	10,3	5,1	2,0		0,4	2,8	0,0
Perte de valeur des créances clients	(2,5)				(0,3)	(2,3)	
Valeur nette des créances clients au 31/12/2021	7,8	5,1	2,0	-	0,2	0,5	0,0

Le Groupe Combiné a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance. Au 31 décembre 2021, le Groupe Combiné n'a pas anticipé de risque de défaillance accru pour les locataires ayant bénéficié de mesures de report d'échéance.

8.2.2.Créances et dettes diverses

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

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Avances fournisseurs	1,2	6,3	0,4
Charges constatées d'avance	1,5	3,9	1,7
Créances fiscales et sociales	5,0	3,8	4,7
Autres créances	1,0	1,1	1,5
TOTAL CREANCES DIVERSES	8,8	15,0	8,4

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

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Avances clients	1,5	3,1	1,8
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	28,5	36,2	24,6
Produits constatés d'avance	1,7	2,5	3,9
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	3,7	4,3	11,5
Autres dettes (a)	179,7	3,6	1,7
TOTAL DETTES DIVERSES	215,9	49,7	43,5

(a) incluant à fin décembre 2021 un montant de 176,3 millions d'euros au titre des souscriptions reçues par IHE en vue de son augmentation de capital, en attente de la publication des valeurs liquidatives à la clôture.

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de IFRS 16 :

- ◆ Les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière combinée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction ;
- ◆ Le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat combiné inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ◆ Le poste « Remboursements des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie combinés 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 combinés 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 Combiné ; il est fonction de la durée restante de location.

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

La durée raisonnablement certaine de location correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

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

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)

Dettes de location

	Dettes de location
31/12/2018	
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	1,9
Charge financière de la période	0,2
Remboursement de la dette (a)	(0,1)
Intérêts payés (a)	(0,2)
31/12/2019	1,9
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	1,5
Charge financière de la période	0,3
Remboursement de la dette (a)	(0,1)
Intérêts payés (a)	(0,2)
31/12/2020	3,4
Charge financière de la période	0,3
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,3)
31/12/2021	3,4
Part à moins d'un an	0,1
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,1
Part à plus de cinq ans	3,2

(a) : le montant du loyer s'élève à 0,3 million d'euros en 2021 (0,2 million d'euros en 2020 et 2019)

La charge locative des contrats non comptabilisés en application des mesures de simplification de la norme IFRS 16 est non significative pour les exercices 2021, 2020 et 2019.

Note 9 . Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe Combiné qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe Combiné sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- ◆ La charge d'impôt exigible en France au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- ◆ La charge d'impôt exigible à l'étranger au taux de droit commun ;
- ◆ La cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) pour les immeubles exploités en France.

Régime fiscal des SIIC et des SPICAV en France

Les Sociétés du Groupe Combiné 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.

Entrée dans le régime SIIC

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

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

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

Régime fiscal du REIF en Italie

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

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 des actifs situés en Espagne

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

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

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

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

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

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

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

9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2021, 2020 et 2019 est composée comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(2,8)	(2,7)
Charge d'impôt courante et différée	(0,5)	(1,4)	-
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(2,1)	(4,2)	(2,7)

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

L'impôt théorique est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt anticipé en France à la date de clôture considérée. Le rapprochement de la charge d'impôt théorique avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
RESULTAT NET	528,7	254,6	250,1
Charge d'impôt	2,1	4,2	2,7
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,6)	(2,8)	(2,7)
RESULTAT AVANT IMPÔT ET APRES CVAE	529,3	256,0	250,1
Taux d'impôt théorique	25,8%	32,0%	32,0%
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(136,7)	(82,0)	(80,1)
Incidence sur l'impôt théorique des :			
Différences permanentes (a)	102,7	56,4	49,8
Secteur exonéré du régime SIIC	33,0	24,5	30,9
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	0,2	(0,1)	(0,5)
Différentiels de taux	0,3	(0,1)	0,0
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(0,1)	(0,1)	0,0
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE (b)	(0,6)	(1,4)	0,0
Taux d'imposition effectif	0,1%	0,6%	0,0%

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

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

Note 10 . Provisions

10.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	Dotations	Utilisations	Reprises	Ecarts actuariels	31/12/2021
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	-	0,9	-	-	(0,1)	0,8
Risques et charges - Autres	0,1	-	-	-	-	0,1
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0,1	0,9	-	-	(0,1)	0,9
Provisions non courantes	0,1	0,9	-	-	(0,1)	0,9
Provisions courantes	-	0,0	-	-	-	0,0

Aux 31 décembre 2019, le montant des provisions pour risques et charges comptabilisé par le Groupe Combiné est non significatif.

10.2. 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 combinée.

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

Au 31 décembre 2021, la procédure est en cours.

Note 11 . Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Depuis le 1^{er} octobre 2021, plusieurs collaborateurs d'Icade Management ont été transférés auprès d'Icade Santé. Avant cette date, le Groupe Combiné n'avait pas d'effectif.

Les salariés du Groupe Combiné 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

11.1. Avantages à court terme

PRINCIPES COMPTABLES

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe combiné 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 ses avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière combinée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat combiné 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 Icade en vigueur.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	0,7
Autres avantages à long terme	0,1
TOTAL	0,8

11.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	
PROVISION A L'OUVERTURE	(1)	-
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		0,8
Coût financier de l'exercice		-
Coûts de la période (a)	(3)	0,8
Prestations versées	(4)	-
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,8
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(0,1)
DETTE ACTUARIELLE A LA CLOTURE	(7) = (1) + (2) +(5) +(6)	0,7

(a) : Concerne la provision des indemnités de fin de carrière pour les collaborateurs Icade Management transférés auprès d'Icade Santé.

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

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ Taux d'actualisation de 0,91 % au 31 décembre 2021.
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2021 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates 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 ;
- ◆ Age 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.

11.2.2. Autres avantages à long-terme

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021
Primes anniversaires	0,1
TOTAL	0,1

11.2.3. 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 à fin décembre 2021 sont présentées dans le tableau ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>			
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
(1,00)%	0,07	0,01	0,08
(0,50)%	0,03	0,00	0,04
1,00%	(0,06)	(0,01)	(0,07)
0,50%	(0,03)	(0,00)	(0,03)

11.2.4. 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	Total
N+1	0,13	0,01	0,13
N+2	0,00	0,01	0,01
N+3	0,07	0,00	0,07
N+4	0,00	0,00	0,00
N+5	0,09	0,01	0,10
Au-delà	0,50	0,04	0,55
TOTAL	0,79	0,08	0,87
Actualisation	(0,06)	(0,00)	(0,07)
Engagements au 31/12/2021	0,73	0,07	0,80

11.2.5. 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 Combiné (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

31/12/2021

Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,5

11.3. Effectifs

Depuis le 1^{er} octobre 2021, quelques collaborateurs d'Icade Management ont été transférés chez Icade Santé. Le Groupe Combiné n'avait pas d'effectif avant cette date.

	Effectif moyen		
	Cadres	Non cadres	Total salariés
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
Groupe Icade Santé	8,4	1,3	9,7
TOTAL DES EFFECTIFS	8,4	1,3	9,7

Les effectifs inscrits du Groupe Combiné au 31 décembre 2021 s'élèvent à 39 personnes.

Note 12 . Autres Informations

12.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

12.1.1. Parties liées identifiées par le Groupe Combiné

Les parties liées identifiées par le Groupe Combiné sont :

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

12.1.2. 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

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

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

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Transactions avec la société mère Icade SA

Contrats non financiers

Période jusqu'au 04 octobre 2021

Icade Santé a signé les contrats et conventions suivants avec sa maison mère Icade SA :

- ◆ **Mandat de gestion immobilière**

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

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

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

Ce contrat a été résilié à effet du 04 octobre 2021.

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

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

Le contrat prévoit également un certain nombre de prestations additionnelles et notamment :

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

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

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

Ce contrat a été résilié à effet du 04 octobre 2021.

Période à compter du 04 octobre 2021

Icade Santé, qui désormais (depuis le 1er octobre 2021) dispose de son propre personnel, a conclu avec sa maison mère Icade SA les contrats de prestations de services et d'assistance suivants :

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

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

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

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

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

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

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

Contrats financiers

◆ Conventions de prêt intragroupe long terme

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

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé	Remboursement	Montant au 31/12/2021
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
15/10/2015	15/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	-	-	-	-	-
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	50,0	-	-	-	50,0
01/10/2015	01/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	-	-	-	-	-
01/10/2015	01/10/2020	in fine	Euribor 3 mois à J-2 ouvert majoré de 146 points de base	-	-	-	-	-
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	50,0	-	-	(50,0)	-
Total				150,0	-	-	(50,0)	100,0

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

Date de signature (a)	Échéance	Remboursement	Taux	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2020
28/06/2018	28/06/2025	in fine	annuel fixe à 1,40%	50,0	-	-	-	50,0
15/10/2015	15/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	110,0	-	(110,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2022	in fine	annuel fixe à 2,54%	200,0	-	(150,0)	-	50,0
01/10/2015	01/10/2025	in fine	annuel fixe à 3,11%	100,0	-	(100,0)	-	-
01/10/2015	01/10/2020	in fine	Euribor 3 mois à J-2 ouvert majoré de 146 points de base	37,4	-	-	(37,4)	-
28/11/2014	01/10/2021	amortissable	annuel fixe à 2,29%	60,0	-	-	(10,0)	50,0
Total				557,4	-	(360,0)	(47,4)	150,0

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

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

◆ Conventions d'avance de trésorerie

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

- Le 30 juin 2020, un second avenant à la convention du 1er avril 2018 a été signé portant l'échéance finale au 30 juin 2025. Désormais l'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 157 points de base.
- Le 30 septembre 2019, un premier avenant à la convention du 1^{er} avril 2018 portant la durée à 39 mois, décalant ainsi l'échéance finale au 30 juin 2021.
- Le 1er avril 2018, une convention d'un montant maximal de 200,0 millions d'euros se substituant intégralement à la précédente convention d'avance de trésorerie de 200,0 millions pour une période allant jusqu'au 31 mars 2020. L'avance porte intérêt au taux Euribor 3 mois moyen du mois M-1 majoré d'une marge de 90 points de base.

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

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2020	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2021
01/02/2019	31/03/2023	EUR3M + 2,64%	14,2	11,8			26,0
10/12/2019	31/12/2023	EUR3M + 1,55%	101,5		(8,3)		93,2
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%	20,5	40,5	(9,1)		51,9
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%	23,6	0,6			24,2
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%	24,4	9,2	(13,9)		19,7
27/04/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,64%		28,6	(17,3)		11,3
08/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,07%		15,5			15,5
21/07/2021	30/06/2023	EUR3M + 2,15%		6,7			6,7
01/10/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%		36,6	(21,7)		14,9
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%		12,3	(7,0)		5,3
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 2,51%		26,0			26,0
10/11/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%		1,4			1,4
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,44%		7,0			7,0
16/12/2021	31/12/2023	EUR3M + 1,82%		44,0			44,0
Total			184,2	240,2	(77,3)	-	347,1

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

(b) Les remboursements anticipés peuvent donner lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

Date de signature (a)	Échéance	Taux	Montant au 31/12/2019	Augmentation	Remboursement anticipé (b)	Remboursement	Montant au 31/12/2020
01/02/2019	31/01/2021	EUR3M + 2,50%	6,3	19,2		11,3	14,2
10/12/2019	10/12/2021	EUR3M + 1,55%	96,0	5,5		-	101,5
22/09/2020	22/09/2022	EUR3M + 2,04%	20,5	20,5		-	20,5
10/11/2020	31/12/2022	EUR3M + 3,00%	23,6	23,6		-	23,6
15/12/2020	31/12/2023	EUR3M + 3,00%	24,4	24,4		-	24,4
Total			102,3	93,2		11,3	184,2

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

(b) Les remboursements anticipés ont donné lieu au versement de pénalités cf note 6.1.4. Résultat Financier.

Transactions avec la SASU Icade Promotion et ses filiales

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

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

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

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

◆ Contrat de promotion immobilière (CPI)

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

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

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

Transactions avec les filiales du Groupe Combiné

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

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

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

12.1.3. Impact sur les états financiers combinés

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Achats consommés	-	-	(2,9)
Services extérieurs	(14,8)	(15,5)	(16,5)
Excédent brut opérationnel	(14,8)	(15,6)	(19,4)
Coûts d'acquisition des titres de participation consolidés	-	(0,5)	(3,1)
Autres coûts et frais attachés aux cessions d'immeubles de placement	(0,0)	-	(0,1)
Résultat opérationnel	(14,9)	(16,1)	(22,6)
Charges d'intérêts sur dettes envers Icade SA	(2,9)	(9,6)	(14,6)
Indemnités de remboursement anticipé de dettes financières envers Icade SA	-	(24,9)	-
Commission de non utilisation	(1,9)	(1,0)	(0,7)
Résultat financier	(9,7)	(37,7)	(15,5)

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Créances diverses (a)	0,7	4,5	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (b)	65,9	459,0	371,8
TOTA ACTIF	66,7	463,5	371,8
Dettes envers Icade SA	449,1	335,8	663,3
Dettes fournisseurs	3,9	1,0	4,7
Dettes diverses (c)	105,6	3,9	2,4
TOTAL PASSIF	558,6	340,7	670,4

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

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

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

Les engagements hors bilan avec les parties liées sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	23,1	32,5	5,8
Engagements donnés	23,1	32,5	5,8
Lignes de crédit non utilisées	428,5	290,0	227,3
Avals et cautions reçus en garantie de financement	18,4	21,0	23,6
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	23,1	32,2	5,8
Engagements reçus	470,1	343,2	256,7

12.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe Combiné 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 Combiné a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de combinaison, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (cautions reçues en garantie de loyer).

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

12.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe Combiné aux 31 décembre 2019, 2020 et 2021 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	-	4,5
Engagements liés à des prises de participations	-	-	4,5
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	292,2	352,0	375,7
Hypothèques	77,2	164,3	178,0
Privilèges de prêteurs de deniers	-	0,8	0,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	215,0	186,8	196,9
ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	363,1	308,3	245,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages			
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	105,6	81,9	82,3
Autres engagements liés aux développements et arbitrages	-	1,8	3,0
Promesses d'achat d'immeubles de placement	249,6	209,6	149,8
Garanties première demande données	3,2	-	-
Autres engagements liés aux développements et arbitrages			
Autres engagements donnés	4,7	15,1	10,3

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe Combiné aux 31 décembre 2019, 2020 et 2021 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	8,0	28,2	26,2
Engagements de prises de participations	-	-	4,5
Garanties de passif	8,0	28,2	21,7
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	225,0	242,5	231,2
Lignes de crédit non utilisées	206,5	221,4	207,7
Avais et cautions reçus	18,4	21,0	23,6
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	3 006,3	2 810,3	2 774,2
Engagements liés au développement et aux arbitrages			
Contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement - Immeubles en construction et restructuration	-	-	5,4
Promesses de vente d'immeubles de placement	249,6	209,6	152,8
Cautions en garantie des loyers	2 733,7	2 533,5	2 558,1
Bail en l'état futur d'achèvement	22,2	66,4	57,9
Autres engagements reçus et liés à l'activité :			
Autres engagements reçus	0,8	0,8	-

12.2.2. Informations relatives aux contrats de location

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
A moins d'un an	342,4	295,5	292,6
De un à cinq ans	1 269,8	1 113,8	1 112,1
Au-delà de cinq ans	1 223,6	973,1	1 178,2
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 835,8	2 382,4	2 582,9

12.3. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture des exercices 2019, 2020 et 2021.

12.4. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de combinaison aux 31 décembre 2021, 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes combinés selon la méthode de l'intégration globale.

	Forme Juridique	2021	2020	2019
		%Intérêt 2021	%Intérêt 2020	%Intérêt 2019
ICADE Santé	SA	Société mère	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SNC SEOLANES INVEST	SNC	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI DIJON INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI BONNET INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI CLUB SANTE CBI	SCI			Acquisition puis fusion
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100,00%	100,00%	100,00%
SCI HAUTERIVE	SCI	Fusion	100,00%	
SA NCN ASSOCIES	SA		Fusion	100,00%
SCI SOCIÉTÉ DU CONFLUENT	SCI		Fusion	100,00%
SAS LE CHÂTEAU	SAS		Acquisition puis fusion	
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI	Acquisition puis fusion		
SCI DENTELLIÈRE	SCI	Acquisition puis fusion		
SAS ROLLIN LECLERC	SAS	Acquisition puis fusion		
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	98,00%	98,00%	98,00%
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	98,00%	98,00%	98,00%
SAS IHE Salud Ibérica	SAS	98,00%	98,00%	98,00%
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	88,10%	98,00%	98,00%
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	88,10%	92,12%	92,12%

	Forme Juridique	2021	2020	2019
		%Intérêt 2021	%Intérêt 2020	%Intérêt 2019
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE ERKNER	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE KYRITZ	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE COTTBUS	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE BELZIG	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE KLAUSA	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE AUENWALD	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	88,10%	92,12%	92,12%
SAS ORESC 7	SAS	49,98%	49,98%	
SAS ORESC 8	SAS	88,10%	88,10%	
SAS ORESC 12	SAS	49,98%	49,98%	
IHE SPAIN 1	SAS	98,00%		
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	100,00%		
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	100,00%		
SAS ISIHE 1	SAS	100,00%		
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	99,02%		