

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 08174

Numéro SIREN : 318 251 600

Nom ou dénomination : Icade Santé

Ce dépôt a été enregistré le 16/04/2021 sous le numéro de dépôt 22915

ICADE SANTE

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux associés
ICADE SANTE
27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

A l'assemblée générale de la société ICADE SANTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE SANTE (« la Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

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

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

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

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles
(Note « Règles et méthodes comptables – 5. » de l’annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 2 850 millions d’euros au 31 décembre 2020, soit 79% de l’actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l’actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d’évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d’évaluations internes.

L’évaluation de la juste valeur d’un actif immobilier est un exercice complexe d’estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d’actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d’accompagnement (franchises de loyers, travaux, etc.) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l’évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l’audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d’estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs ~~biens~~ immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la Société ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives);
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2020 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SANTE par votre assemblée générale du 22 juin 2007 pour le cabinet Mazars et du 18 décembre 2019 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2020, le cabinet Mazars était dans la quatorzième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la deuxième année, dont deux années pour les deux cabinets depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en

œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur Seine et Paris La Défense, le 18 février 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

Eric Bulle

Gilles Magnan

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	50 981 038		50 981 038	26 705 235
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	64 217 548	564 555	63 652 993	69 614 035
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	516 708 368	3 967 534	512 740 834	507 960 161
Constructions	2 795 023 719	726 326 904	2 068 696 815	2 076 695 516
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	184 839 730	15 932 084	168 907 646	69 059 339
Immobilisations en cours	77 405 331		77 405 331	58 197 981
Avances et acomptes	22 163 533		22 163 533	11 108 286
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	17 955 537	331 777	17 623 760	212 867 423
Créances rattachées à des participations	327		327	
Autres titres immobilisés	28 022		28 022	28 022
Prêts				
Autres immobilisations financières	123 499 232	1 267 094	122 232 138	119 654 312
ACTIF IMMOBILISE	3 852 822 385	748 389 948	3 104 432 437	3 151 890 310
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	473 792		473 792	55 070
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	12 882 268	3 125 853	9 756 415	8 774 114
Autres créances	491 041 473		491 041 473	385 166 250
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	10 515 503		10 515 503	5 662 602
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 368 998		1 368 998	1 329 718
ACTIF CIRCULANT	516 282 035	3 125 853	513 156 181	400 987 753
Frais d'émission d'emprunts à étaler	8 684 298		8 684 298	6 398 197
Primes de remboursement des obligations	3 133 356		3 133 356	2 993 750
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	4 380 922 073	751 515 801	3 629 406 272	3 562 270 010

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel (dont versé : 577 412 290)	577 412 290	575 547 749
Primes d'émission, de fusion, d'apport	898 668 539	986 323 664
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)	196 252	196 252
Réserve légale	28 255 017	23 904 635
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	47 338 658	81 143 410
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	1 551 870 756	1 667 115 710
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 103 124 372	500 693 306
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	764 135 409	782 762 790
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	159 400 553	569 339 805
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 788 873	1 720 341
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 920 419	3 741 089
Dettes fiscales et sociales	23 143 257	12 566 466
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 805 588	19 334 332
Autres dettes	2 707 628	1 483 907
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	2 509 417	3 512 264
DETTES	2 077 535 516	1 895 154 300
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	3 629 406 272	3 562 270 010

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	275 122 724		275 122 724	258 478 157
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	275 122 724		275 122 724	258 478 157
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			3 778 067	14 041 266
Autres produits			24 411 249	24 480 010
PRODUITS D'EXPLOITATION			303 312 040	296 999 432
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			46 465 551	50 638 612
Impôts, taxes et versements assimilés			28 440 684	28 471 627
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			102 969 341	96 204 106
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			4 925 712	2 045 931
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			611 792	2 928 856
Dotations aux provisions				
Autres charges			37 965	11
CHARGES D'EXPLOITATION			183 451 045	180 289 144
RESULTAT D'EXPLOITATION			119 860 995	116 710 288
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			3 096 176	2 801 548
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			19 851	27 580
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			637 215	892 655
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			3 753 241	3 721 783
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			1 621 766	46 250
Intérêts et charges assimilées			54 551 634	29 512 899
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			56 173 400	29 559 149
RESULTAT FINANCIER			-52 420 159	-25 837 366
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			67 440 836	90 872 922

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	28 603	32 295
Produits exceptionnels sur opérations en capital	39 724 811	23 175 721
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	39 753 414	23 208 016
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 464
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	39 686 226	32 931 111
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	39 686 226	32 932 575
RESULTAT EXCEPTIONNEL	67 188	-9 724 560
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	20 169 366	4 953
TOTAL DES PRODUITS	346 818 696	323 929 231
TOTAL DES CHARGES	299 480 037	242 785 821
BENEFICE OU PERTE	47 338 658	81 143 410

Faits marquants

1. Environnement de crise lié à l'urgence sanitaire de la COVID-19

En Mars 2020, l'Organisation Mondiale de la Santé a déclaré que la maladie infectieuse respiratoire COVID-19 constituait une pandémie mondiale. Cette pandémie, ci-après « la crise de la COVID-19 », a engendré des effets significatifs sur l'économie mondiale avec un fort ralentissement de l'économie pour la quasi-totalité des secteurs d'activité, notamment pendant les périodes de confinement et de reconfinement. La Société a pris une série de mesures d'urgence dès l'annonce du confinement en France afin d'assurer au mieux la poursuite de ses activités, le maintien de sa solidité financière et la préservation de ses besoins en liquidité. Au 31 décembre 2020, la structure financière de la Société et sa liquidité restent très solides.

Sur l'exercice 2020, la crise de la COVID-19 n'a pas d'effet significatif sur les états financiers de la Société, étant précisé que les estimations retenues ont été réalisées conformément à la note 2 des principes et méthodes comptables « Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations ».

De par sa typologie d'actifs, la Société n'a pas enregistré d'impact sur les revenus locatifs de la période. A noter qu'elle a octroyé à certains de ses locataires des reports d'échéance (report de terme à échoir à terme échu) des loyers du deuxième trimestre. Les échéances reportées ont été réglées au cours du 2nd semestre.

Au 31 décembre 2020, la Société n'a pas anticipé de risque de défaillance accru pour les locataires ayant bénéficié de mesures de report d'échéance au cours de l'exercice.

Enfin, comme pour chaque clôture, les immobilisations corporelles ont fait l'objet d'une évaluation externe réalisée par des experts immobiliers indépendants selon les méthodologies et le contexte de marché tels que décrits dans la note 5 des principes et méthodes comptables « Immobilisations corporelles ».

2. Acquisitions d'actifs

Au cours de l'exercice 2020, la Société a poursuivi ses investissements immobiliers dans le secteur des établissements de santé, notamment avec deux nouveaux exploitants Orpéa et Groupe Bordeaux Nord Aquitaine, avec l'acquisition directe ou indirecte des murs de 6 EHPAD et d'une clinique MCO, comme détaillé ci-dessous :

- Acquisition en juin 2020 de l'intégralité des actions de la SAS LE CHATEAU, pour un montant total (hors droits et frais) de 4.761 milliers d'euros, cette société détenant les murs d'un EHPAD à Carcassonne (11) ;
- Acquisition en septembre 2020 des murs d'un EHPAD exploité par le groupe Orpea à Marseille (13), pour un montant total (droits et frais inclus) de 22.565 milliers d'euros ;
- Acquisition en octobre 2020 de l'intégralité des parts sociales de la SCI HAUTERIVE, pour un montant total (hors droits et frais) de 15.639 milliers d'euros, cette société détenant les murs de la Polyclinique de Navarre à Pau (64) ;
- Acquisition en décembre 2020 de 4 EHPAD exploités par le groupe Korian, pour un montant total (droits et frais inclus) de 33.601 milliers d'euros.

La Société a également procédé, au cours de l'exercice, à l'acquisition de deux réserves foncières, adjacentes à des établissements existants, pour un montant de 603 milliers d'euros (droits et frais inclus).

Enfin, la Société est devenue pleinement propriétaire des murs de la Polyclinique du Parc à Caen (14), suite à la levée de l'option d'achat anticipée d'un contrat de crédit-bail relatif à la maternité, ce qui s'est traduit par un complément d'investissement de 107 milliers d'euros.



Faits marquants

Au 31 décembre 2020, la Société détient, directement et indirectement via ses filiales détenues à 100%, un portefeuille de 139 établissements de santé, dont 81 établissements de court séjour, 29 établissements de moyen séjour et 29 établissements de long séjour, pour un total de 23.094 lits et places.

3. Restructurations juridiques

La Société a procédé aux restructurations suivantes :

- Les fusions simplifiées de SCI DU CONFLUENT et SA NCN ASSOCIES en septembre 2020 (détenant l'actif « Hôpital Privé du Confluent » acquis en novembre 2019),
- La fusion simplifiée de la SAS LE CHATEAU (acquise en juin) en date du 2 décembre 2020.

Ces opérations ont été réalisées à la valeur comptable et sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

Société absorbée	Société absorbante	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Régime fiscal de l'opération	Incidence comptable
SA NCN ASSOCIES	SAS ICADE SANTE	Fusion simplifiée	25/09/2020	01/01/2020	210 A	Mali 90 935 K€
SCI DU CONFLUENT	SAS ICADE SANTE	Fusion simplifiée	28/09/2020	01/01/2020	210 A	Mali 3 396 K€
SAS LE CHATEAU	SAS ICADE SANTE	Fusion simplifiée	02/12/2020	01/10/2020	210 A	Mali 5 901 K€

Les incidences sur le bilan d'ICADE SANTE sont les suivantes :

Impacts totaux des fusions 2020	
En milliers d'euros	
Immobilisations incorporelles	5
Autres immobilisations incorporelles - Malis techniques	
Immeubles de placement	69 100
Autres immobilisations corporelles	1
Autres immobilisations corporelles - Malis techniques	100 231
Titres de participation	-215 594
Titres de participation - Malis techniques	
Autres immobilisations financières	34
Créances	343
Disponibilités	50 766
Comptes de régularisation	
Frais d'émission d'emprunts à étaler	
IMPACTS SUR POSTES DE L'ACTIF	4 886
Capitaux propres (bonis de fusions)	
Résultat (bonis de fusions)	
Dettes financières	35
Dettes d'exploitation	4 441
Dettes diverses	390
Produits constatés d'avance	22
IMPACTS SUR POSTES DU PASSIF	4 886



Faits marquants

4. Investissements travaux

ICADE SANTE a poursuivi en 2020 ses investissements de travaux, en particulier sur des opérations de développement, extensions et restructurations d'établissements, pour un montant d'environ 53,5 millions d'euros (frais et honoraires inclus). Par ailleurs les autres investissements (CAPEX) s'élèvent à 11,4 millions d'euros.

Les reports de livraison des opérations en développement consécutifs à la crise de la COVID-19 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2020.

Enfin, la Société a procédé à la sortie du régime de TVA sur l'actif de Confluent, ce qui s'est traduit par un complément d'investissement de 7.436 milliers d'euros.

5. Gestion locative

Sur le plan de la gestion locative, la Société a enregistré une hausse significative de ses revenus du fait de la perception sur une année complète des revenus tirés de la location des immeubles acquis et des cliniques livrées en 2019, des indexations de loyers intervenues en cours d'année, des mises en loyers des travaux achevés en 2020 ainsi que des acquisitions réalisées en 2020.

6. Financements

La Société a procédé, en septembre 2020, à l'émission de son premier « social bond » pour un montant de 600 millions d'euros à échéance 2030 et avec un coupon fixe de 1,375%.

D'autre part, elle a procédé au remboursement anticipé de 3 prêts envers ICADE SA pour un montant global de 360,0 millions d'euros.

En décembre 2020, la Société a procédé :

- A la mise en place d'un contrat de crédit-bail portant sur le terrain et les travaux en cours de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11), pour un montant total maximum de financement de 49,0 millions d'euros. Le contrat sera d'une durée de 12 ans à compter de sa date de prise d'effet en 2021 ;
- A la mise en place d'un avenant de 10,2 millions d'euros au contrat de crédit-bail portant sur la construction d'une extension de la clinique Saint Roch à Casbestany (66) d'une durée restante de 6,5 ans.

7. Opérations sur le capital

Au cours de l'exercice 2020, la Société a procédé à plusieurs opérations affectant son capital social :

- En septembre, le rachat de ses propres actions auprès d'un actionnaire minoritaire de 946 744 actions pour un montant de 79,7 millions d'euros, immédiatement annulé dans le cadre d'une réduction de capital. A la suite de cette opération, le capital social et les primes liées au capital ont respectivement été réduits de 14,4 et 65,3 millions d'euros.
- En décembre, une augmentation de capital par création de 1 069 069 actions nouvelles représentant 90,0 millions d'euros dont 16,3 millions d'euros de capital social et 73,7 millions d'euros de primes liées au capital.

Règles et Méthodes Comptables

1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'ICADE SANTE ('la Société') sont établis au 31 décembre 2020 conformément aux dispositions du Code de commerce, du Plan Comptable Général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le Président le 18 février 2021. Les derniers comptes annuels publiés par la Société au 31 décembre 2019 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au § 5, des immobilisations financières comme indiqué au § 8 et l'évaluation des provisions comme indiqué au § 11.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Au 31 décembre 2020 elles ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit au § 1 des faits marquants, générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières, et en tenant compte des informations fiables disponibles à la date de préparation des états financiers. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation

➤ Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société correspond exclusivement aux revenus locatifs issus des contrats de location.

➤ Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des refacturations de charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux.

4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles de la Société correspondent principalement d'une part aux droits incorporels relatifs aux contrats de crédit-bail immobiliers acquis, et d'autre part à des malis techniques immobiliers affectés à des contrats de crédit-bail immobiliers.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :



Règles et Méthodes Comptables

- Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées des malis techniques affectés aux actifs immobiliers.

Les immobilisations en cours correspondent à des immeubles en cours de construction.

Conformément au Règlement ANC N° 2016-07, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

➤ Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte 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 en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. § 7).

➤ Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC N° 2016-07, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Règles et Méthodes Comptables

COMPOSANTS	Durées
Voirie, réseaux, distribution	80
Gros œuvre, structure	80
Structures extérieures	20-40
Installations générales et techniques	20-35
Agencements intérieurs	10-40
Équipements spécifiques	20-35

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

Les plans d'amortissements des malis techniques ont une durée résiduelle identique aux composants auxquels ils ont été affectés.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

➤ Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

Le Règlement ANC n°2016-07 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

➤ Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, la Société ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs

Règles et Méthodes Comptables

immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société met des actifs à disposition en vertu de contrats de location et peut utiliser des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail.

➤ Côté bailleur

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

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

➤ Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

7. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt 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'emprunt 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.

Règles et Méthodes Comptables

8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charge au moment de l'acquisition.

➤ Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Concernant les titres des sociétés foncières, ils sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants, et le cas échéant la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

➤ Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

➤ Autres immobilisations financières

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). A titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

9. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au

Règles et Méthodes Comptables

cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

10. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

11. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

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.

12. Dettes financières et couverture de taux

➤ Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

➤ Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux et swaptions) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs,...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

Règles et Méthodes Comptables

13. Impôt

La société ICADE SANTE est éligible au régime de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC, prévu par l'article 208 C du Code général des impôts) depuis le 1er janvier 2008. Ce régime prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- 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.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES (en euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2020
Droits immobiliers - CBI	26 705 235	-	24 304 710	-	(28 907)	50 981 038
Malis techniques	56 115 423	-	-	-	(4 464 674)	51 650 749
Autres immobilisations incorporelles - CBI	14 063 167	17 400	1 365 409	(17 400)	(2 861 777)	12 566 798
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	96 883 824	17 400	25 670 120	(17 400)	(7 355 358)	115 198 586
Terrains	509 044 822	4 246 537	6 942 513	(3 758 484)	232 981	516 708 368
Constructions	1 379 944 488	108 142 262	7 934 052	-	2 283 175	1 498 303 977
Constructions - Installations et agencements	1 277 713 817	2 708 121	11 383 115	-	4 914 688	1 296 719 742
Autres immobilisations corporelles	79 376 597	100 998 459	-	-	4 464 674	184 839 730
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	<i>17 483 748</i>	<i>47 053 919</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>359 840</i>	<i>64 897 508</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions</i>	<i>61 892 849</i>	<i>53 177 234</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 104 833</i>	<i>119 174 916</i>
Immobilisations en cours	58 197 981	219 035	59 447 797	(35 919 322)	(4 540 161)	77 405 331
Avances et acomptes	11 108 286	-	11 055 247	-	-	22 163 533
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 315 385 992	216 314 413	96 762 723	(39 677 807)	7 355 358	3 596 140 680
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	3 412 269 816	216 331 813	122 432 843	(39 695 207)	-	3 711 339 266

Au titre de l'exercice 2020, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 637 milliers d'euros.

Les effets des fusions et les principaux investissements sont détaillés au chapitre des « faits marquants ».

La diminution des immobilisations corporelles pour 39.678 milliers d'euros s'explique principalement par la mise en place d'un contrat de crédit-bail sur l'opération de Narbonne, telle qu'évoquée au § « financements » du chapitre des « faits marquants ».

Amortissements-Dépréciations des immobilisations

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (en euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2020
Droits immobiliers - CBI	(564 555)	-	-	-	-	(564 555)
Malis techniques	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - CBI	-	(12 347)	-	12 347	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(564 555)	(12 347)	-	12 347	-	(564 555)
Terrains	(1 084 661)	-	(2 882 873)	-	-	(3 967 534)
Constructions	(178 660 152)	(44 932 622)	(36 350 248)	103 361	-	(259 839 662)
Constructions - Installations et agencements	(402 302 638)	(1 283 424)	(62 901 181)	-	-	(466 487 242)
Autres immobilisations corporelles	(10 317 259)	(765 995)	(4 848 831)	-	-	(15 932 084)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur constructions</i>	(10 317 259)	-	(4 848 831)	-	-	(15 166 090)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(592 364 709)	(46 982 040)	(106 983 133)	103 361	-	(746 226 522)
AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (1)	(592 929 263)	(46 994 387)	(106 983 133)	115 708	-	(746 791 076)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	2 819 340 553	169 337 426	15 449 710	(39 579 499)	-	2 964 548 190

(1) Dont dépréciations cumulées au 31 décembre 2020 de 7.864 milliers d'euros contre 3 041 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Immobilisations financières

IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Créations acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2020
Titres de participations	213 148 922	(215 593 699)	20 400 314	-	17 955 537
Créances rattachées à des participations	-	327	-	-	327
Autres titres immobilisés	28 022	-	79 706 377	(79 706 377)	28 022
Malis techniques	100 377 681	-	-	-	100 377 681
Dépôts de garantie	1 000 000	33 964	-	-	1 033 964
Avances bailleurs - CBI	18 276 631	-	6 900 000	(3 089 044)	22 087 587
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	332 831 256	(215 559 408)	107 006 691	(82 795 421)	141 483 119

DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en euros)	31/12/2019	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2020
Titres de participations	(281 499)	-	(50 278)	-	(331 777)
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Malis techniques	-	-	(1 267 094)	-	(1 267 094)
Dépôts de garantie	-	-	-	-	-
Avances bailleurs - CBI	-	-	-	-	-
DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	(281 499)	-	(1 317 372)	-	(1 598 871)

La variation des titres de participations s'explique :

- Par l'acquisition (puis la fusion) des titres de la SAS LE CHATEAU le 30 juin 2020 pour un montant de 4.761 milliers d'euros ;
- Par l'acquisition des parts sociales de la SCI HAUTERIVE le 30 octobre 2020 pour un montant de 15.639 milliers d'euros ;
- Par les fusions de SCI DU CONFLUENT et SA NCN ASSOCIES avec effet 1^{er} janvier 2020 (valeur de titres de 210.833 milliers d'euros).

Provisions et dépréciations

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires		67 507	67 507	
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES		67 507	67 507	
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.				
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	3 041 433	4 925 712	103 361	7 863 784
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	281 499	50 278		331 777
Dépréciations autres immobilis. financières		1 267 094		1 267 094
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	2 959 026	611 792	444 965	3 125 853
Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS	6 281 958	6 854 876	548 326	12 588 509
TOTAL GENERAL	6 281 958	6 922 383	615 833	12 588 509
Dotations et reprises d'exploitation		5 537 504	548 326	
Dotations et reprises financières		1 317 372		
Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES (en euros)	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2020
	31/12/2019	Réserves	Dividendes		
Capital	575 547 749	-	-	1 864 541	577 412 290
Primes d'émission	952 101 342	(96 084 030)	-	8 428 904	864 446 216
Primes de fusion	9 469 012	-	-	-	9 469 012
<i>Dont boni de fusion</i>	9 469 012	-	-	-	9 469 012
Primes d'apport	24 753 311	-	-	-	24 753 311
Écarts de réévaluation	196 252	-	-	-	196 252
Réserve légale	23 904 635	4 350 382	-	-	28 255 017
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	172 877 057	(172 877 057)	-	-
Résultat de l'exercice 2019	81 143 410	(81 143 410)	-	-	-
Résultat de l'exercice 2020	-	-	-	47 338 658	47 338 658
CAPITAUX PROPRES	1 667 115 710	-	(172 877 057)	57 632 103	1 551 870 756

Au cours de l'exercice 2020, les dividendes versés par la Société à ses actionnaires se sont élevés à 172,9 millions d'euros (contre 153,1 millions d'euros en 2019), soit 4,58 euros par action (contre 4,34 euros par action en 2019).

Par ailleurs, les opérations sur le capital sont explicitées au chapitre des « faits marquants ».

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES		Montant brut	1 an au plus	plus d'un an	
Créances rattachées à des participations		327	327		
Prêts					
Autres immobilisations financières		123 499 232	2 358 848	121 140 384	
Clients douteux ou litigieux		3 125 853	3 125 853		
Autres créances clients		9 756 415	9 756 415		
Créance représentative de titres prêtés					
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux					
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices		3 250 859	3 250 859		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée		3 282 270	3 282 270		
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés					
Etat, autres collectivités : créances diverses					
Groupe et associés		480 232 835	480 232 835		
Débiteurs divers		4 275 509	4 275 509		
Charges constatées d'avance		1 368 998	1 368 998		
TOTAL GENERAL		628 792 299	507 651 915	121 140 384	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice					
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice					
Prêts et avances consentis aux associés					
ETAT DES DETTES		Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires		1 103 124 372	3 124 372		1 100 000 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine		18 375 211	18 375 211		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine		745 760 197		319 004 095	426 756 103
Emprunts et dettes financières divers		156 451 986	50 795 417	100 908 606	4 747 963
Fournisseurs et comptes rattachés		1 920 419	1 920 419		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		485 173	485 173		
Etat : impôt sur les bénéfices		20 630 572	10 180 307	10 450 265	
Etat : taxe sur la valeur ajoutée		671 150	671 150		
Etat : obligations cautionnées					
Etat : autres impôts, taxes et assimilés		1 356 362	1 356 362		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		17 805 588	17 805 588		
Groupe et associés		2 948 567	2 948 567		
Autres dettes		5 496 501	5 496 501		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance		2 509 417	2 509 417		
TOTAL GENERAL		2 077 535 516	115 668 484	430 362 966	1 531 504 066
Emprunts souscrits en cours d'exercice		600 554 660			
Emprunts remboursés en cours d'exercice		425 508 000			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés					

Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019
PRODUITS A RECEVOIR			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	6 833 767	4 661 329
41811910	CLIENTS - ECARTS LOYERS LINEARISES	846 936	1 038 710
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		7 680 703	5 700 038
AUTRES CREANCES			
40980010	FOURNISSEURS D'EXPLOITATION - RRR A	238 892	390 647
40980020	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS - RR	2 995 356	1 678
44871000	D - ÉTAT - PRODUITS A RECEVOIR		249 883
45580000	ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERET	45 469	6 262
46870000	PRODUITS A RECEVOIR		14 542
46871000	COMMISSIONS BANCAIRES DE NON UTILIS	185	
TOTAL AUTRES CREANCES		3 279 902	663 012
BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS			
45111000	GROUPE - ICNE ZBA A RECEVOIR	1 754	5 543
TOTAL BANQUES,ETABLISSEMENTS FINANCIERS		1 754	5 543
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		10 962 359	6 368 593

Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2020	31/12/2019
CHARGES A PAYER			
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES			
16883000	INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS OBLIGA	3 124 372	693 306
16884000	INTERETS COURUS SUR EMPRUNTS AUPRES	198 924	245 131
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES		3 323 296	938 437
DETTE FOURNISSEURS CPTE RATTACH			
40810000	FOURNISSEURS FACTURES NON PARVENUES	1 392 304	2 689 896
40812000	FOURNISSEURS FNP - PAIEMENTS D'AVAN	-1 056	-13 620
40812100	FOURNISSEURS FNP - PAIEMENTS D'AVAN	-1 973 706	-604 670
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTE RATTACH		-582 458	2 071 605
DETTE SUR IMMOBILISATIONS			
40840000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACT	18 300 975	19 575 977
40841000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FACT		434 476
40842000	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FNP	-3 000 550	-3 237 543
40842100	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS FNP	-498 556	-242 650
TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS		14 801 869	16 530 260
AUTRES DETTES			
41980000	CLIENTS RABAIS REMISES ET RISTOURNE	79 272	16 212
45580001	ASSOCIES - COMPTES COURANTS INTERET	1	1
46810000	COMMISSIONS BANCAIRES DE NON UTILIS	221 419	166 755
TOTAL AUTRES DETTES		300 692	182 969
DETTE FISCALE ET SOCIALE			
43866000	ORGANISMES SOCIAUX - ND - CONTRIBUT	481 481	374 027
44868000	D - ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	1 312 521	1 327 302
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		1 794 002	1 701 329
TOTAL CHARGES A PAYER		19 637 402	21 424 601

Nature des transferts	Montant	Imputation au compte
79100001 Frais sur emprunts étalés	3 198 021	48160003
79111000 Transfert d'assurances	31 720	
79600000 Charges financières incorporées aux coûts des travaux	637 215	23100003
TOTAL	3 866 956	



Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	37 863 101	1 069 009	946 744	15,25
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Engagements de crédit-bail

Rubriques	Terrains	Constructions	Matériel outillage	Autres immobilisations	Total
VALEUR D'ORIGINE				539 786 155	539 786 155
AMORTISSEMENTS					
Cumul exercices antérieurs				45 137 492	45 137 492
Exercice en cours				41 070 914	41 070 914
TOTAL				86 208 405	86 208 405
VALEUR NETTE				453 577 749	453 577 749
REDEVANCES PAYEES					
Cumul exercices antérieurs				83 889 092	83 889 092
Exercice en cours				19 955 382	19 955 382
TOTAL				103 844 474	103 844 474
REDEVANCES A PAYER					
A un an au plus				32 983 735	32 983 735
A plus d'un an et moins de 5 ans				106 993 666	106 993 666
A plus de cinq ans				62 905 241	62 905 241
TOTAL				202 882 643	202 882 643
VALEUR RESIDUELLE					
Montant pris en charge ds exerc.					

Engagements financiers

Engagements donnés

(en euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés aux financements	293 766 937	47 155 815	138 711 077	107 900 044
Hypothèques	121 154 043	10 851 075	59 659 799	50 643 169
Lignes de crédit non utilisées	5 609 802	5 609 802	-	-
Cessions de créances données en garantie d'emprunts	167 003 092	30 694 938	79 051 278	57 256 875
Engagements liés aux activités opérationnelles	101 643 396	86 081 786	13 225 703	2 335 907
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :	98 754 430	85 971 174	12 783 256	-
Engagements résiduels sur marchés de travaux - Immeubles en construction et restructuration	81 883 889	73 827 905	8 055 984	-
Promesses de vente données - Immeubles de placement	1 800 000	1 800 000	-	-
Promesses d'achat données - Immeubles de placement	-	-	-	-
Autres engagements donnés	15 070 541	10 343 269	4 727 272	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :	2 888 966	110 612	442 447	2 335 907
Locations simples - Loyers minimaux à payer	2 888 966	110 612	442 447	2 335 907

Engagements reçus

(en euros)	31/12/2020	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements relatifs aux participations	10 555 114	8 244 874	2 310 240	-
Garanties de passif reçues	10 555 114	8 244 874	2 310 240	-
Promesse de ventes de titres	-	-	-	-
Engagements liés au financement	242 451 084	2 582 420	228 973 935	10 894 729
Lignes de crédit non utilisées	221 421 830	-	210 527 101	10 894 729
Avals et cautions reçus en garantie de financement	21 029 253	2 582 420	18 446 834	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	3 733 853 080	522 755 287	1 959 428 499	1 251 669 294
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :	1 900 540 519	262 691 225	990 944 654	646 904 640
Locations simples - Loyers minimaux à recevoir	1 833 312 561	260 064 062	968 483 845	604 764 654
Promesses de vente reçues - Immeubles de placement	-	-	-	-
Promesses d'achat reçues - Immeubles de placement	-	-	-	-
BEFA - engagements reçus	66 446 455	2 627 163	21 679 306	42 139 986
Autres engagements reçus	781 503	-	781 503	-
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :	1 833 312 561	260 064 062	968 483 845	604 764 654
Cautions reçues en garantie de loyer - Cliniques	1 833 312 561	260 064 062	968 483 845	604 764 654

Notionnels des contrats de couverture

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE (hors effet différé)					Juste valeur au 31/12/2020 (hors ICNE)		Charges et produits d'intérêts de la période
(en euros)	Taux moyen	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	31/12/2020		
Swaps	0,489 %	774 203 946	-	(16 318 905)	757 885 041	(35 736 578)	(7 037 578)
Options de taux	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		774 203 946	-	(16 318 905)	757 885 041	(35 736 578)	(7 037 578)
Échéance inférieure à un an					15 537 525		
Échéance entre un et cinq ans					301 851 613		
Échéance supérieure à cinq ans					440 495 903		

Les variations s'expliquent par l'amortissement naturel des notionnels.

Filiales et participations

En euros (chiffres au 31/12/2020)

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	VB titres	Prêts, avances (hors ICNE)	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres (hors capital social)	Divid.encaiss.	VNC titres	Cautions	Résultat

FILIALES (plus de 50%)

SCI TONNAY INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 96 372	100 -	8 350 8 350	96 372 0	703 669 96 372
SCI PONT DU CHATEAU INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 207 598	100 -	4 667 4 667	1 897 854 0	451 776 207 598
SNC SEOLANES INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	270 000 750 157	100 -	1 198 124 1 198 124	1 418 319 0	960 661 750 257
SCI SAINT AUGUSTINVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 11 447	100 -	6 181 6 181	23 844 0	557 836 11 447
SCI CHAZAL INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 325 593	100 -	305 256 305 256	325 593 0	971 879 325 593
SCI DIJON INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 387 670	100 -	136 178 136 178	387 670 0	916 809 387 670
SCI COURCHELLETES INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 198 785	100 -	73 242 73 242	198 785 0	540 499 198 785
SCI ORLEANS INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 259 561	100 -	88 551 88 551	259 561 0	620 044 259 561
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 310 383	100 -	137 880 137 880	583 886 0	655 738 310 383
SCI GRAND BATAILLER INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 140 157	100 -	50 278 0	1 518 890 0	626 163 140 157
SCI SAINT CIERES INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 -37 393	100 -	6 373 6 373	252 377 0	484 410 -37 393
SCI SAINT SAVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 -33 726	100 -	6 716 6 716	0 0	580 272 -33 726
SCI BONNET INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 128 811	100 -	5 173 5 173	1 813 811 0	423 221 128 811
SCI GOULAIN INVEST 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	1 000 295 961	100 -	7 680 7 680	695 364 0	578 082 196 445
SCI HAUTERIVE 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY- LES-MOULINEAUX	2 972 757 2 973 522	100 -	15 639 390 15 639 390	11 753 915 0	2 252 558 -696 557

Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale - siège social	Forme	Montant capital	% détenu
ICADE-27 rue Camille Desmoulins 92130 Issy Les Moulineaux	SA	113 613 795	58,30 %

Les comptes consolidés d'ICADE sont consolidés dans ceux de la Caisse des Dépôts et Consignations selon la méthode de l'intégration globale et ceux de Crédit Agricole SA selon la méthode de la mise en équivalence.

Autres informations

1. Événements postérieurs à la clôture

Aux termes d'un traité de fusion en date du 8 janvier 2021, il est prévu que la Société ICADE SANTE procède à la fusion-absorption de la SCI Hauterive, sa filiale détenue à 100%. La fusion deviendra définitive, avec effet fiscal et comptable rétroactif au 1er janvier 2021, à l'expiration du délai d'opposition des créanciers.

Aucun autre évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par ICADE SANTE ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du Plan Comptable Général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

Icade Santé
Société par actions simplifiée
Au capital de 577.412.290,25 euros
Siège social : 27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux
318 251 600 RCS Nanterre

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES
PRISES EN CONSULTATION ECRITE EN DATE DU 30 MARS 2021**

L'an deux mille vingt-et-un, le trente mars,

La collectivité des associés (les « **Associés** ») de la société Icade Santé (ci-après la « **Société** »), société par actions simplifiée au capital de 577.412.290,25 euros, divisé en 37.863.101 actions réparties comme suit :

ICADE, société anonyme, dont le siège social est sis 27, rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 582 074 944,

Propriétaire de 22.073.377 actions

OPCI MESSIDOR, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège est sis 16/18 boulevard de Vaugirard à Paris (75015), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 534 717 046,

Propriétaire de 6.411.566 actions

OPCI SOGECAPIMMO, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège social est sis 91-93, boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 537 792 566,

Propriétaire de 3.905.953 actions

OPCI C SANTE, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège social est sis 167, quai de la Bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92867), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 751 160 300,

Propriétaire de 3.462.051 actions

OPCI HOLDPIERRE, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable dont le siège social est sis 128, bd Raspail à Paris (75006), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 750 515 371,

Propriétaire de 2.010.154 actions

Déclare et constate, aux termes du présent procès-verbal, que les décisions collectives ordinaires des associés ci-après, portant sur l'ordre du jour ainsi libellé :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et quitus au Président et au Directeur Général Délégué ;

- Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et fixation du dividende ;
- Distribution du montant prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport » ;
- Présentation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce ; Constat de l'absence de convention nouvelle ;
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

Ont été soumises au vote des associés par consultation écrite, conformément aux dispositions des articles 18.1 et 18.4 des statuts de la Société :

PREMIERE DECISION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du Directeur Général Délégué ainsi que du rapport des commissaires aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 47.338.658,14 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle prend acte également, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible fiscalement visée par l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

En conséquence, elle donne, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, quitus entier et sans réserve de son mandat au Président et au Directeur Général Délégué.

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

DEUXIEME DECISION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du Directeur Général Délégué, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit 47.338.658,14 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	47.338.658,14 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale » :	2.437.441,44 €
Augmenté du « Report à Nouveau » :	0 €
Soit un bénéfice distribuable de	44.901.216,70 €
Dividende distribué aux actionnaires :	44.901.216,70 €
- Dont un dividende obligatoire (article 208 C II du CGI) :	44.901.216,70 €

A la suite de cette affectation du résultat :

- les capitaux propres de la Société demeurent supérieurs au montant du capital augmenté des réserves non distribuables ;
- le compte Report à Nouveau restera égal à la somme de 0 €.

L'assemblée générale fixe le montant du dividende à 1,19 € par action, pour chacune des 37.863.101 actions détenues à ce jour par les associés de la Société.

Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 15 avril 2021.

En outre, nous vous rappelons qu'au titre des trois exercices précédents, les sommes distribuées à titre de dividendes, ont été les suivantes :

Exercice	Montant dividende
2017	56.809.353,33 €
2018	50.805.494,16 €
2019	76.793.027,67 €

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

TROISIEME DECISION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de la distribution suivante prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport » :

Prime distribuée aux actionnaires prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport », qui sera ramené de 898.668.538,67 euros à 750.494.523,56 euros :	148.174.015,11 €
- Dont distribution de Prime prélevée sur le sous-poste « Boni de fusion » traitée fiscalement comme un revenu distribué prélevé sur les réserves des activités exonérées	9.443.376,47 €
- Dont distribution de Prime prélevée sur le sous-poste « Boni de fusion » traitée fiscalement comme un revenu distribué prélevé sur les réserves des activités taxables	25.635,15 €
- Dont distribution de Prime prélevée sur le sous-poste « Prime d'émission » traitée fiscalement comme un revenu distribué prélevé sur les réserves des activités exonérées	138.705.003,49 €

Cette distribution sera mise en paiement au plus tard le 15 avril 2021.

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

QUATRIEME DECISION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Président et du Directeur Général Délégué déclare que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 lui ont été présentés.

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

CINQUIEME DECISION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant qu'aucune convention dite réglementée entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, en prend acte purement et simplement.

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

SIXIEME DECISION

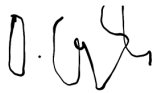
L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'originaux, d'extraits ou de copies du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités requises.

Cette décision est prise par les Associés à l'unanimité.

* *

*

Les copies des courriers électroniques de réponse des associés sont annexées au présent procès-verbal établi et signé par le Président.



Le Président,
Icade
représentée par M. Olivier Wigniolle

ANNEXE

De : Toulemonde Gauthier (AMUNDI-IMMO) <gauthier.toulemonde@amundi.com>

Envoyé : vendredi 26 mars 2021 18:05

À : ALI HERY Nadjida <nadjida.ali-hery@icade.fr>

Cc : CHEVAL Xavier <xavier.cheval@icade.fr>; MAURER Etienne <etienne.maurer@icade.fr>; BRAUD Nathalie <nathalie.braud@icade.fr>; WELTI Florence <florence.welti@icade.fr>; NIRHOU Patricia <patricia.nirhou@icade.fr>; Guyot Jimmy (AMUNDI-IMMO) <jimmy.guyot@amundi.com>; Ani HARUTYUNYAN (ani.harutyunyan@socgen.com) <ani.harutyunyan@socgen.com>; yann.briand@socgen.com

Objet : RE: Icade Santé - Consultation écrite des associés - Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 - OPPCI SOGECAPIMMO- Envoi 1/2

Bonjour à tous,

Je vous informe que l'OPCI Sogecapimmo approuve l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'Icade Santé du 30 mars 2021

Bon WE

Cordialement



Gauthier TOULEMONDE

Senior Fund Manager - MRICS

Adresse contact : 91-93, bd Pasteur 75015 Paris

Adresse postale : 90, bd Pasteur – CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15

Web: www.amundi-immobilier.com

Tel: +33 1 76 33 10 06

Fax: +33 1 76 33 50 86

Mob : +33 6 74 93 47 93

@: gauthier.toulemonde@amundi.com

De : WIGNIOLLE Olivier <olivier.wigniolle@icade.fr>

Envoyé : dimanche 28 mars 2021 20:11

À : ALI HERY Nadjida <nadjida.ali-hery@icade.fr>

Cc : AUBRY Victoire <victoire.aubry@icade.fr>; LUCCHINI Jerome <jerome.lucchini@icade.fr>; CHEVAL Xavier <xavier.cheval@icade.fr>; MAURER Etienne <etienne.maurer@icade.fr>; BRAUD Nathalie <nathalie.braud@icade.fr>; WELTI Florence <florence.welti@icade.fr>; NIRHOU Patricia <patricia.nirhou@icade.fr>

Objet : Re: Icade Santé - Consultation écrite des associés - Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 - Associé ICADE

Bonjour

Icade **approuve l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'Icade Santé du 30 mars 2021.**

Bien à vous.

Olivier Wigniolle

Directeur général

De : ALIGAND Sebastien <sebastien.aligand@realestate.bnpparibas>

Envoyé : lundi 29 mars 2021 08:58

À : ALI HERY Nadjida <nadjida.ali-hery@icade.fr>

Cc : CHEVAL Xavier <xavier.cheval@icade.fr>; MAURER Etienne <etienne.maurer@icade.fr>; BRAUD Nathalie <nathalie.braud@icade.fr>; WELTI Florence <florence.welti@icade.fr>; NIRHOU Patricia <patricia.nirhou@icade.fr>; ALEXANDRE Benoit <benoit.alexandre@bnpparibas.com>; ROBIN Nathalie <nathalie.robin@bnpparibas.com>; DI CINO Alessandro <alessandro.dicino@bnpparibas.com>

Objet : RE: Icade Santé - Consultation écrite des associés - Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 - OPCI C SANTE- Envoi 1/2

Chère Nadjida,

A travers ce mail, je vous confirme que l'associé OPCI C SANTE approuve l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'Icade Santé du 30 mars 2021.

Bon début de semaine

Cdt



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

Sébastien Aligand
Fund Administrator BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Real Estate Investment Management

167 Quai de la Bataille de Stalingrad

92867 ISSY LES MOULINEAUX

Phone : +33 1 55 65 20 53

Mobile : +33 6 31 03 27 35

sebastien.aligand@bnpparibas.com

www.reim.bnpparibas.com

De : DA SILVA Elder <edasilva@la-francaise.com>

Envoyé : mardi 30 mars 2021 11:58

À : MAURER Etienne <etienne.maurer@icade.fr>

Objet : RE: Icade Santé - Consultation écrite des associés - Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 - OPCI HOLDIPIERRE- Envoi 2/2

Bonjour,

Avec la bonne date.

L'OPCI Holdipierre approuve l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'Icade Santé du 30 mars 2021.

Bien cordialement,

Elder

De : Toulemonde Gauthier (AMUNDI-IMMO) <gauthier.toulemonde@amundi.com>

Envoyé : mardi 30 mars 2021 11:25

À : ALI HERY Nadjida <nadjida.ali-hery@icade.fr>

Cc : CHEVAL Xavier <xavier.cheval@icade.fr>; MAURER Etienne <etienne.maurer@icade.fr>; BRAUD Nathalie <nathalie.braud@icade.fr>; WELTI Florence <florence.welti@icade.fr>; NIRHOU Patricia <patricia.nirhou@icade.fr>; Altar Guillaume (AMUNDI-IMMO) <guillaume.altar@amundi.com>; CT-CHABAS <emmanuel.chabas@ca-assurances.fr>; Ferreira David (CAA) <david.ferreira@ca-

assurances.fr>; Arlot Matthieu (CAA) <matthieu.arlot@ca-assurances.fr>; Cedard Alexandre (CAA) <alexandre.cedard@ca-assurances.fr>

Objet : RE: Icade Santé - Consultation écrite des associés - Approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 - OPCI MESSIDOR - Envoi 2/2

Bonjour Nadjida,

Je vous confirme que l'OPCI Messidor approuve l'ensemble des décisions inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire d'Icade Santé du 30 mars 2021

Cordialement



Gauthier TOULEMONDE

Senior Fund Manager - MRICS

Adresse contact : 91-93, bd Pasteur 75015 Paris

Adresse postale : 90, bd Pasteur – CS 21564 – 75730 Paris Cedex 15

Web: www.amundi-immobilier.com

Tel: +33 1 76 33 10 06

Fax: +33 1 76 33 50 86

Mob : +33 6 74 93 47 93

@: gauthier.toulemonde@amundi.com