



ICAIDE SANTÉ : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2021

Icade Santé poursuit le renforcement de sa position de référence sur le marché français de l'immobilier de santé. Sa croissance s'est maintenue sur le premier semestre 2021 grâce aux acquisitions et livraisons de projets.

Au 30 juin 2021, Icade Santé compte, en France, 143 établissements de santé, 112 établissements court et moyen séjour et 31 EHPAD (taux d'occupation inchangé à 100%).

Principaux indicateurs

	30/06/2021	30/06/2020	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs	145,4	141,5	3,9	+2,8%
Résultat net récurrent	122,0	113,2	8,8	+7,7%
Résultat net consolidé	61,1	39,9	21,1	+52,9%

	30/06/2021	31/12/2020	Variation (%)
ANR NDV par action	88,9€	85,6€	+3,8%
ANR NTA par action	90,7€	88,3€	+2,7%
LTV	36,7%	35,4%	+127 pbs
ICR	8,55x	8,02x	+6,7%

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 30 juin 2021 ont fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux Comptes de la Société.

- **L'activité locative progresse** sur le semestre avec des **revenus locatifs à 145,4 M€**, en hausse de 3,9 M€ soit **+3%**, portée principalement par les acquisitions du second semestre 2020 et du premier semestre 2021 pour 3,0 M€, et par l'indexation.
- Le résultat net récurrent ressort à 122 M€ en progression de +7,7%.

Un semestre dynamique avec près de 138 M€ d'investissement (dont promesses)

Les investissements du 1er semestre 2021 (acquisitions, travaux et promesses signées) ressortent à près de 138 M€, dont :

- Des acquisitions pour près de 66 M€
- Des investissements dans le pipeline pour près de 36 M€
- Une promesse signée pour près de 28 M€
- Autres dépenses d'investissement dont les capex d'exploitation pour 8 M€

Acquisitions pour 66 M€, dont :

- Acquisition des murs de la Clinique des Dentellières à Valenciennes (59), pour un montant de 18,7 M€ droits inclus. Concomitamment à cette acquisition, un bail de 12 ans fermes a été signé avec l'exploitant Elsan. L'établissement est spécialisé en cancérologie et mitoyen de la polyclinique Vauban, propriété d'Icade Santé et également exploitée par Elsan ;
- Acquisition de 4 établissements de santé générateurs de revenus locatifs immédiats : une clinique SSR et deux EHPAD auprès de Korian et une clinique SSR auprès de plusieurs investisseurs privés. Les 4 établissements représentent une capacité d'accueil de près de 340 lits et places et une surface d'environ 15 000 m². L'investissement total représente près de 47 M€ droits inclus.

Opérations de développement pour 36 M€, dont :

- 6,5 M€ rattachés au projet d'extension de la polyclinique du parc située à Caen ;
- 4,4 M€ au titre de la VEFA de la clinique Joncs Marins à Le Perreux-sur-Marne ;
- 4,0 M€ rattachés à un établissement SSR exploité par Korian et situé à Blagnac ;
- Le solde des dépenses (21,2 M€) engagées sur le pipeline inclut notamment les quatre livraisons du semestre : 4 cliniques ont été livrées sur la période à des opérateurs de santé et de soins aux seniors pour un montant total d'investissement de 76 M€. Ces cliniques représentent près 31 000 m² et ont généré des loyers additionnels immédiats (100% de taux d'occupation).
 - Hôpital privé du Grand Narbonne (11)
 - Clinique Sur Moreau à Saintes (17)
 - Extension de la Clinique Saint-Pierre de Perpignan (66)
 - Centre SMR Ambrussum à Lunel (34)

Signature d'une promesse pour une clinique SSR pour 28 M€

Icade Santé a signé le 29 juin 2021 une promesse en vue de l'acquisition en France d'une clinique de soins de suite et de réadaptation auprès du Groupe Orpea pour un montant de 27,7 M€, située à Olivet (45). L'établissement offre une capacité d'accueil (post extension en cours) de 198 lits sur une surface de 10 350 m². Un bail de 11 ans fermes sera signé avec Orpea, qui continuera d'assurer l'exploitation de l'établissement. La finalisation de cette acquisition est attendue au cours du troisième trimestre 2021.

À PROPOS D'ICADE SANTÉ

Avec un portefeuille de 5,5 milliards d'euros hors droits (à 100%) au 30 juin 2021, Icade Santé est le leader de l'investissement dans les murs de cliniques privées en France. Filiale à 58,3 % du Groupe Icade, Icade Santé s'appuie sur une expertise reconnue en immobilier de santé, un actionnariat de long terme et une maîtrise de la chaîne de valeur immobilière. Icade Santé a engagé depuis 2017 une diversification dans l'investissement d'établissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes.

Le texte de ce communiqué ainsi que la plaquette des comptes consolidés établis en normes IFRS sont disponibles sur le site internet de la société : <https://icade-sante.fr>.

CONTACTS

Yoann Nguyen

Responsable relations investisseurs

+33(0)6 31 58 97 31

yoann.nguyen@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Revenus locatifs	7.1.	145,4	141,5	284,7
Autres produits liés à l'activité		1,2	-	0,0
Produits des activités opérationnelles		146,6	141,5	284,7
Services extérieurs		(7,8)	(9,8)	(20,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,2)	(0,3)	(0,7)
Autres charges liées à l'activité		0,3	(0,1)	(0,2)
Charges des activités opérationnelles		(7,7)	(10,2)	(21,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		138,9	131,3	263,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	4.1.	(59,6)	(59,3)	(118,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.3.2.	(0,2)	(3,7)	(3,1)
Résultat sur acquisitions		-	(0,1)	(0,2)
Résultat sur cessions		0,5	0,0	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL		79,6	68,2	141,9
Coût de l'endettement financier net		(16,2)	(16,3)	(32,9)
Autres produits et charges financiers		(1,7)	(10,5)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(18,0)	(26,8)	(58,9)
Charge d'impôt	8.1.	(0,6)	(1,4)	(2,9)
RESULTAT NET		61,1	39,9	80,0
- Dont résultat net, part du Groupe		61,1	39,9	80,0
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.3.	1,61€	1,06€	2,13€

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement	4.1.	3 586,9	3 539,5
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	1,1	1,1
ACTIFS NON COURANTS		3 588,1	3 540,7
Créances clients	7.2.	18,0	10,3
Créances d'impôts	8.	5,7	3,2
Créances diverses		6,2	9,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	246,2	471,0
ACTIFS COURANTS		276,1	494,2
TOTAL DES ACTIFS		3 864,2	4 034,9

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Capital	6.1.	577,4	577,4
Primes liées au capital		750,5	898,7
Réserves de réévaluation	5.1.3.	(23,7)	(34,5)
Autres réserves		148,6	113,4
Résultat net - part du Groupe		61,1	80,0
Capitaux propres - part du Groupe		1 513,8	1 635,1
CAPITAUX PROPRES		1 513,8	1 635,1
Provisions		0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 127,0	2 167,2
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts	8.	12,1	10,5
Autres passifs financiers	5.1.5.	8,3	7,9
Dérivés passifs	5.1.3.	24,6	35,7
PASSIFS NON COURANTS		2 174,0	2 223,2
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	102,8	110,6
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts	8.	12,5	12,3
Dettes fournisseurs		5,2	6,7
Dettes diverses		55,2	46,3
Dérivés passifs	5.1.3.	0,6	0,7
PASSIFS COURANTS		176,4	176,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		3 864,2	4 034,9