



ICADE SANTÉ : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

- CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE +3,7% VS 1ER SEMESTRE 2021
- HAUSSE DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE DE +2,3% À PÉRIMÈTRE CONSTANT
- CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION BBB+ PERSPECTIVE STABLE

Préambule

Au 30 juin 2022, l'activité de Foncière Santé du groupe Icade est opérée principalement par Icade Santé SA, détenue par Icade SA à hauteur de 58,30 %, et complétée par le véhicule Icade Healthcare Europe détenu par Icade SA à hauteur de 59,39% qui porte certains actifs situés à l'international.

Les comptes combinés du premier semestre 2022 de la Foncière Santé du Groupe Icade sont disponibles sur le site internet d'Icade et sur celui d'Icade Santé.

Les états financiers du Groupe Icade Santé au 30 juin 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19 et accentué par le conflit entre Russie et Ukraine. En effet, la forte inertie de son activité, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation au premier semestre. Toutefois, le Groupe se prépare à s'adapter au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux.

Au cours du premier semestre 2022, Icade Santé a conforté sa position de référence sur le marché français de l'immobilier de santé et initié son développement à l'international.

Au 30 juin 2022, Icade Santé compte **157 établissements** (contre 155 à fin 2021) :

- en France, 147 établissements de santé dont 81 établissements de court séjour, 28 établissements de moyen séjour et 38 EHPAD ;
- au Portugal, un portefeuille de quatre hôpitaux privés ;
- en Espagne, une clinique ophtalmologique et un portefeuille de cinq établissements de long séjour.

Les données financières du Groupe Icade Santé au 30 juin 2022 affichent une croissance solide avec des revenus locatifs bruts en progression de 10,5% et un résultat net récurrent en augmentation de 3,7% par rapport au premier semestre 2021 :

	30/06/2022	30/06/2021 (a)	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	160,7	145,4	15,3	+10,5%
Résultat net récurrent	126,5	122,0	4,5	+3,7%
Résultat net récurrent/action (en €)	3,21	3,22	(0,01)	(0,4)%

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison

	30/06/2022	31/12/2021	Variation (%)
ANR NDV par action	102,4€	95,1€	+7,7%
ANR NTA par action	96,8€	95,8€	+1,0%
LTV droits inclus	35,2%	34,6%	+63 pbs
ICR	9,63x	8,91x	+8,0%

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 30 juin 2022 ont fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux Comptes de la Société.

Pour rappel, le Groupe a décidé d'appliquer pour la première fois aux comptes clos le 31 décembre 2021 le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS 40) jugeant que ce changement de méthode conduit à donner une information plus pertinente de l'évaluation de son patrimoine immobilier et un alignement avec la pratique des principales sociétés immobilières.

- **L'activité locative a été robuste, avec des revenus locatifs s'établissant à 161 M€**, en hausse de 15 M€ par rapport au premier semestre 2021 soit **+10,5 % à périmètre courant**, portés notamment par les acquisitions réalisées au second semestre 2021 sur le territoire national et au Portugal, ainsi que des livraisons d'actifs.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+1,6 %** (effet de l'indexation principalement).
- **Le taux d'occupation financier du portefeuille** au 30 juin 2022 demeure inchangé à **100 %**.
- Le résultat net récurrent s'élève à 126,5 M€ en progression de **+4,5 M€ soit +3,7 % par rapport au premier semestre 2021** sous l'effet de la progression des loyers et des investissements réalisés.
- **Le ratio de LTV droits inclus au 30 juin 2022** est quasi stable par rapport au 31 décembre 2021, à **35,2 %** (versus 34,6 %).
- **L'ANR NTA au 30 juin 2022 s'établit à 96,8 €/action, en amélioration de 1,0 € (soit +1 %)** par rapport au 31 décembre 2021 reflétant l'augmentation du cashflow ainsi que la progression de la valeur du patrimoine au cours de la période.

Investissements

Les investissements réalisés en 2022 s'élèvent à 104,5 M€.

A l'international, le Groupe a réalisé 69,3 M€ d'investissements en Espagne, comprenant l'acquisition de cinq établissements de long séjour (56,0 M€) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 M€).

En France, les investissements réalisés à hauteur de 35,3 M€ se répartissent entre :

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

Cessions

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

Par ailleurs, le projet de clinique SSR de Blagnac a été acquis par Korian en février 2022 pour près de 13 M€.

Expertises au 30 juin 2022

Au 30 juin 2022, la valeur hors droits du portefeuille d'Icade Santé s'élève à 6,1 Md€ (à 100%), soit une hausse à périmètre courant de 2,2% et de 2,3% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2021.

Cette hausse reflète le dynamisme et l'attractivité de la classe d'actif qui a été confortée par l'opération de cession réalisée ce semestre en France sur le court séjour (5 bp de compression de taux sur le portefeuille court séjour en France).

Une signature de crédit confirmée

Au cours du premier semestre 2022, Icade Santé a poursuivi le **renforcement et l'autonomisation de son passif**, avec la signature en mars 2022 :

- D'une ligne de crédit renouvelable (RCF) pour un montant de 400 M€ à 5 ans, qui pourra être prorogée de 2 ans. Cette opération, conclue à des conditions très attractives, a permis à Icade Santé d'annuler l'avance de 200 M€ souscrite auprès d'Icade et de poursuivre son autonomisation financière.
- D'un crédit relais (Bridge-to-Bond) de 300 M€ à 12 mois, prorogable de 12 mois (2024), bénéficiant également de conditions très attractives et permettant de préparer sereinement une prochaine émission sur le marché obligataire.

L'encours de la dette financière brute d'Icade Santé au 30/06/2022 s'élève à 2 305 M€, soit une augmentation de 177 M€ par rapport au 31/12/2021 liée notamment au tirage sur le crédit-relais à hauteur de 200 M€.

L'encours de la dette financière nette d'Icade Santé au 30/06/2022 s'élève à 2 147 M€, en augmentation de 83 M€ par rapport au 31 décembre 2021. Icade Santé dispose au 30/06/2022 d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 130,4 M€.

En outre, l'agence de notation S&P a **confirmé le rating d'Icade Santé à BBB+ (perspective stable)** lors de sa revue annuelle de juillet 2022.

À PROPOS D'ICADE SANTÉ
DES LIEUX OÙ L'ON PREND SOIN DE VOUS

Icade Santé est le leader de l'investissement dans les murs de cliniques privées en France. Filiale à 58,30% du Groupe Icade, Icade Santé accompagne les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Les équipes d'Icade Santé disposent d'un large éventail d'expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d'une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 30 juin 2022, Icade Santé détient 147 établissements de santé en France, six en Espagne et quatre au Portugal, représentant un patrimoine de 6,1 milliards d'euros hors droits (à 100%). Icade et Icade Santé sont notées BBB+, perspective stable par l'agence de notation S&P.

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

CONTACTS

Charlotte Pajaud-Blanchard
Responsable relations presse
+33(0)1 41 57 71 19
charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

Yoann Nguyen
Responsable relations investisseurs Icade Santé
+33(0)6 31 58 97 31
yoann.nguyen@icade.fr

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2021 retraité (a)	31/12/2021
Chiffre d'affaires	7.1.	161,8	146,6	297,9
Autres produits liés à l'activité		0,0	0,0	0,1
Produits des activités opérationnelles		161,8	146,6	298,0
Services extérieurs		(11,1)	(7,8)	(24,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,4)	(0,2)	(0,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,0)	-	(1,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,4)	0,3	0,2
Charges des activités opérationnelles		(15,9)	(7,7)	(26,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		145,9	138,9	272,0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	114,3	163,0	253,9
Résultat sur acquisitions		(0,3)	-	(0,5)
Résultat sur cessions		6,0	1,4	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL		266,0	303,4	525,3
Coût de l'endettement brut		(14,2)	(14,8)	(28,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		(1,0)	(1,4)	(2,2)
Coût de l'endettement financier net		(15,2)	(16,2)	(30,5)
Autres produits et charges financiers		(2,1)	(1,7)	(2,9)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(17,2)	(18,0)	(33,4)
Charge d'impôt	8.1.	(1,2)	(0,6)	(1,3)
RESULTAT NET		247,5	284,8	490,6
- Dont résultat net, part du Groupe		243,7	284,8	490,7
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		3,8	-	(0,1)
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.3.	6,18 €	7,52 €	12,92 €

(a) Suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40), les états financiers ont été retraités à des fins de comparaison. Les impacts de ces retraitements sont présentés dans la note 9.

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	4.1.	6 098,1	5 968,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	40,3	13,1
Dérivés actifs	5.1.3.	30,4	0,3
ACTIFS NON COURANTS		6 168,9	5 982,1
Créances clients	7.2.	16,7	7,0
Créances d'impôts	8.	3,1	5,3
Créances diverses		11,8	5,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	130,4	81,2
ACTIFS COURANTS		162,0	99,2
TOTAL DES ACTIFS		6 330,9	6 081,4

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	31/12/2021
Capital	6.1.	601,1	601,1
Primes liées au capital		743,3	865,1
Réserves de réévaluation	5.1.3.	29,5	(15,2)
Autres réserves		2 217,0	1 814,1
Résultat net - part du Groupe		243,7	490,7
Capitaux propres - part du Groupe		3 834,6	3 755,8
Participations ne donnant pas le contrôle		102,5	100,0
CAPITAUX PROPRES		3 937,1	3 855,8
Provisions		0,9	0,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 009,3	2 042,2
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts	8.	8,5	8,5
Passifs d'impôts différés		3,1	3,1
Autres passifs financiers	5.1.5.	10,4	8,7
Dérivés passifs	5.1.3.	2,2	15,3
PASSIFS NON COURANTS		2 036,2	2 080,4
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	295,7	86,3
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts	8.	6,2	11,6
Dettes fournisseurs		9,0	13,4
Dettes diverses		46,2	32,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,5	1,3
PASSIFS COURANTS		357,7	145,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 330,9	6 081,4