



ICADE SANTÉ - RÉSULTATS ANNUELS 2021

Préambule

Au 31 décembre 2021, l'activité de Foncière santé du groupe Icade est opérée en France et à l'International par Icade Santé SA et ses filiales, détenue par Icade à hauteur de 58,30 %, et via Icade Healthcare Europe (« IHE ») et ses filiales, détenue par Icade SA à hauteur de 59,39%. Icade détient par ailleurs une participation directe dans certaines filiales portant des actifs en Allemagne à hauteur de 10,10 %. Le Groupe Icade Santé est consolidé par intégration globale dans les états financiers consolidés de la société Icade SA.

Les comptes combinés 2021 de la Foncière Santé du Groupe Icade sont disponibles sur le site internet d'Icade.

Icade Santé a poursuivi le renforcement de sa position de référence sur le marché français de l'immobilier de santé tout en réalisant un premier investissement à l'international (Portugal). Sa croissance s'est poursuivie sur l'exercice 2021 grâce aux acquisitions et livraisons d'actifs.

Les chiffres clés se présentent comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2020		Variation M€	Variation (%)
	31/12/2021	Retraité ¹		
Revenus locatifs bruts	295,4	284,7	10,7	+3,8%
Résultat net récurrent	244,1	226,8	17,3	+7,6%
Résultat net récurrent/action	6,4 €	6,1 €	0,4 €	+6%
Résultat net consolidé (part du groupe)	490,7	249,6	241,1	+96,6%

	31/12/2020		Variation (%)
	31/12/2021	Retraité ¹	
ANR NDV par action	95,1 €	85,6€	+11,2%
ANR NTA par action	95,8 €	88,3€	+8,6%
LTV droits inclus	32,6 %	33,3 %	-68 pb
ICR	8,91x	8,02x	11,2%

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été arrêtés le 15 février 2022 par le Conseil d'Administration de la société. Ils ont fait l'objet d'un rapport d'audit des Commissaires aux Comptes de la Société.

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

- **L'activité locative a été robuste, avec des revenus locatifs s'établissant à 295,4 M€**, en hausse de 10,7 M€ par rapport à 2020 soit **+3,8 % à périmètre courant**, portés notamment par les acquisitions réalisées au second semestre 2020 et sur l'exercice 2021 sur le territoire national, ainsi que des livraisons d'actifs.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+0,4 %** (effet de l'indexation principalement).
- Comme lors des exercices précédents, le taux de collecte des loyers sur l'année s'élève à près de 100 %.
- **Le taux d'occupation financier du portefeuille** au 31 décembre 2021 demeure inchangé à **100 %**.
- Le résultat net récurrent s'élève à 244,1 M€ en progression de **+17 M€ soit +7,6 % par rapport à 2020** sous l'effet de la progression des loyers et l'exécution du plan d'investissement.

¹ 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.

- **Le ratio de LTV droits inclus 2021** s'améliore de 0,7 pts par rapport à 2020, à **32,6 %**, sous l'effet de la progression de valeur du patrimoine au cours de l'exercice.
- **L'ANR NTA 2021 s'établit à 95,8 €/action, en amélioration de 7,6 € (soit +8,6 %)** par rapport à 2020 en lien avec l'augmentation du résultat net récurrent et de la variation de valeur du patrimoine au cours de l'exercice.

Poursuite de la croissance en France et ouverture du Portugal

L'activité d'investissement en 2021 a été dynamique avec **596 M€² d'opérations signées et engagées**, dont **65 M€ de promesses signées restant à décaisser** :

- Acquisitions pour près de 420 M€ ;
 - Investissements dans le pipeline pour près de 84 M€ ;
 - Autres dépenses d'investissement dont les capex d'exploitation pour 27 M€ ;
 - Des promesses signées restant à décaisser pour près de 65 M€, en France et en Allemagne.
- **En France, 209 M€ ont été investis au titre des acquisitions**, dont :
 - 64 M€ pour un portefeuille de 5 actifs (quatre EHPAD et un établissement psychiatrique) en France dont l'exploitation est assurée par Korian ;
 - 51 M€ pour l'ensemble immobilier du Groupe hospitalier mutualiste de Grenoble, exploité par le groupe Avec ;
 - Une clinique de radiothérapie, 3 établissements SSR³ et deux EHPAD pour 94 M€.

Les hôpitaux privés détenus en France par Icade Santé représentent 4,8 Md€ d'actifs à 100% (83 % du portefeuille d'actifs en France) et sont certifiés aux plus hauts niveaux par la Haute Autorité de Santé (HAS). Icade Santé accompagne ses acquisitions d'analyses systématiques sur le volet sociétal. Elle a notamment mis en place dès 2020 une charte qualité de vie en Ehpad, qui reflète ses attentes de qualité dans ses investissements, et un référentiel interne développé avec l'AFNOR, utilisé dans le cadre de l'ensemble des audits d'acquisition.
 - **A l'international, Icade Santé a réalisé son premier investissement sur le marché portugais dans le court séjour.**
 - Acquisition en décembre 2021 pour 211 M€ de l'immobilier de 4 hôpitaux privés au Portugal (situés à Lisbonne, Porto, Albufeira et Lagos). Cette acquisition a été réalisée au travers de l'acquisition de 100% des parts d'un fonds d'investissement portugais par Icade Santé, à hauteur de 51%, et Icade Healthcare Europe, à hauteur de 49%.
 - **84 M€ ont été investis au titre des investissements dans le pipeline de développement.**
 - **65 M€ ont été signés au titre de promesses d'acquisitions** :
 - **En France** :
 - Signature d'un CPI en vue de la construction d'une clinique SSR à Salon-de-Provence pour le compte de Korian pour un montant total, à terme, d'environ 25 M€ ;
 - Signature d'une VEFA en vue de la construction d'un Ehpad à Bellerive-sur-Allier pour le compte d'Orpea pour 17 M€.
 - **En Allemagne** :
 - Signature de promesses d'acquisition de deux maisons de retraite en construction à Krefeld et Wathlingen, qui seront exploitées par Orpea, pour 41 M€.
 - **27 M€ au titre des travaux et autres investissements d'amélioration.**

S'agissant des cessions, le projet de clinique Joncs Marins à Le Perreux-sur-Marne a été cédé fin décembre 2021 à Korian dans le cadre du partenariat entre Icade Santé et Korian.

Une signature de crédit confirmée

Standard & Poor's a confirmé en octobre 2021 la notation BBB+ perspective stable d'Icade Santé.

L'encours de la dette financière brute d'Icade Santé au 31/12/2021 s'élève à 2 128 M€, soit une réduction de 149 M€ par rapport au 31/12/2020 liée notamment aux remboursements de divers emprunts pour 186 M€, dont un remboursement pour 50 M€ d'un prêt intragroupe avec Icade arrivé à échéance.

L'encours de la dette financière nette d'Icade Santé au 31/12/2021 s'élève à 2 063 M€, en augmentation de 220 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, compte tenu de la baisse de la trésorerie de 390 M€ en un an.

Patrimoine

Au 31 décembre 2021, Icade Santé compte **155 établissements** (contre 139 à fin 2020) :

- en France, 151 établissements de santé dont 83 établissements de court séjour, 32 établissements de moyen séjour et 36 EHPAD
- à l'international, un portefeuille de quatre hôpitaux privés au Portugal.

Au 31 décembre 2021, la valeur hors droits du portefeuille d'Icade Santé s'élève à 6,0 Md€ (à 100%).

Le patrimoine d'Icade Santé se distingue par la qualité et l'envergure de ses établissements dans le classement annuel des meilleures cliniques de France établi par le magazine Le Point avec 15 cliniques au tableau d'honneur. La Polyclinique de Reims-Bezannes et le pôle Santé Atlantique sont respectivement premier et deuxième au classement.

² Chiffres à 100%

³ SSR : Soins de Suite et de Réadaptation

Evolution du capital social d'Icade Santé

Icade Santé a procédé fin 2021 à une augmentation de capital par création de 1 552 828 actions nouvelles représentant 138 M€ dont 23,7 M€ de capital social et 114,3 M€ de primes liées au capital.

Par ailleurs, lors de l'Assemblée générale du 21 septembre 2021, la transformation de la Société en société anonyme à conseil d'administration a été adoptée, ainsi que l'élargissement de son objet social avec la possibilité dorénavant d'investir à l'international.

Evénement post clôture

Postérieurement à la clôture au 31 décembre 2021, différents livres, reportages dans des journaux, et à la télévision ont mis en cause des gestionnaires d'Ephad privés en France. Ces allégations ont provoqué une forte chute des cours de bourse de ces opérateurs privés et dans une moindre mesure des foncières d'immobilier de santé. Des enquêtes administratives ont été diligentées par le gouvernement français. La poursuite de la stratégie de croissance d'Icade Santé dans le secteur des Ephpad intègrera les nouvelles exigences, notamment en matière d'éthique, lorsque les résultats de ces enquêtes seront connus.

Début février 2022, le projet d'établissement SSR exploité par Korian et situé à Blagnac a été cédé à Korian dans le cadre du partenariat entre Icade Santé et Korian.

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 31 décembre 2021, Icade Santé détient 151 établissements de santé en France et quatre au Portugal, représentant un patrimoine de 6,0 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	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)
Chiffre d'affaires	8.1.	297,9	284,7
Autres produits liés à l'activité		0,1	0,0
Produits des activités opérationnelles		298,0	284,7
Services extérieurs		(24,0)	(20,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,6)	(0,7)
Charges de personnel, intéressement et participation		(1,6)	-
Autres charges liées à l'activité		0,2	(0,2)
Charges des activités opérationnelles		(26,0)	(21,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		272,0	263,5
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	253,9	47,9
Résultat sur acquisitions		(0,5)	(0,2)
Résultat sur cessions		(0,0)	0,2
RESULTAT OPERATIONNEL		525,3	311,5
Coût de l'endettement financier net		(30,5)	(32,9)
Autres produits et charges financiers		(2,9)	(26,1)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(33,4)	(58,9)
Charge d'impôt	9.1.	(1,3)	(2,9)
RESULTAT NET		490,6	249,6
- Dont résultat net, part du Groupe		490,7	249,6
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(0,1)	-
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	12,92€	6,65€

(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.

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
Immeubles de placement	5.1.	5 968,7	5 206,1	4 984,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	13,1	1,1	1,1
Dérivés actifs	6.1.3.	0,3	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		5 982,1	5 207,3	4 985,5
Créances clients	8.2.1.	7,0	9,4	8,6
Créances d'impôts	9.	5,3	3,2	-
Créances diverses	8.2.2.	5,8	9,8	6,1
Actifs financiers au coût amorti		-	-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	81,2	471,0	427,9
ACTIFS COURANTS		99,2	493,3	442,6
TOTAL DES ACTIFS		6 081,4	5 700,6	5 428,1

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2021	31/12/2020 retraité (a)	01/01/2020 retraité (a)
Capital	7.1.	601,1	577,4	575,5
Primes liées au capital		865,1	898,7	986,3
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(15,2)	(34,5)	(24,9)
Autres réserves		1 814,1	1 609,6	1 597,1
Résultat net - part du Groupe		490,7	249,6	89,3
Capitaux propres - part du Groupe		3 755,8	3 300,8	3 223,3
Participations ne donnant pas le contrôle		100,0	-	-
CAPITAUX PROPRES		3 855,8	3 300,8	3 223,3
Provisions	10.1.	0,9	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 042,2	2 167,2	1 993,3
Dettes de location	8.3.	1,8	1,8	1,9
Dettes d'impôts	9.	8,5	10,5	15,0
Passifs d'impôts différés		3,1	-	-
Autres passifs financiers	6.1.5.	8,7	7,9	7,4
Dérivés passifs	6.1.3.	15,3	35,7	27,2
PASSIFS NON COURANTS		2 080,4	2 223,2	2 044,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	86,3	110,6	94,0
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0	0,0
Dettes d'impôts	9.	11,6	12,3	15,7
Dettes fournisseurs		13,4	6,7	7,4
Dettes diverses	8.2.2.	32,6	46,3	42,2
Dérivés passifs	6.1.3.	1,3	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		145,2	176,5	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 081,4	5 700,6	5 428,1

(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.