



ICADE SANTÉ - RÉSULTATS ANNUELS 2022

**FORTE CROISSANCE DE L'ACTIVITE LOCATIVE (+9,4%)
ET BILAN TRES ROBUSTE (LTV DE 31%) DANS UN CONTEXTE DE SELECTIVITE
ACCREE DES INVESTISSEMENTS**

Préambule

Au 31 décembre 2022, Icade Santé SA exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et, depuis 2021, en Europe. Les comptes consolidés 2022 d'Icade Santé sont disponibles sur le site internet d'Icade Santé.

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

Les états financiers du Groupe Icade Santé au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains observé en 2022.

La résilience 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 sur l'exercice.

Toutefois, il porte une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction, aux tensions sur le marché de l'énergie ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur son coût de financement et d'investissement.

En 2022, le Groupe Icade Santé a poursuivi la consolidation de sa position de référence sur le marché français de l'immobilier de santé et son développement en Europe, tout en renforçant la sélectivité de ses projets au vu du nouveau contexte de taux.

Le Groupe affiche une croissance solide de ses revenus locatifs bruts en progression de 9,4% et un résultat net récurrent en augmentation de 2,6% par rapport à 2021 :

Les chiffres clés se présentent comme suit :

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	323,1	295,4	27,7	+9,4%
Résultat net récurrent	250,4	244,1	6,3	+2,6%
Résultat net récurrent/action (en €)	6,3	6,4	(0,1)	-1,2%
Résultat net consolidé (part du Groupe)	378,4	490,7	(112,3)	-22,9%
ANR NDV par action	109,2€	95,1€		+14,8%
ANR NTA par action	100,3€	95,8€		+4,6%
LTV droits inclus	30,7%	32,6%		-192 pbs
ICR	9,36x	8,91x		5,0%

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été arrêtés le 16 février 2023 par le Conseil d'Administration de la société. Les procédures d'audit ont été effectuées sur ces comptes et le rapport des commissaires aux comptes relatif à la certification est en cours d'émission.

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 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.

Une activité locative en forte croissance, portée par les acquisitions de 2021 et l'indexation

- **L'activité locative a été robuste, avec des revenus locatifs bruts s'établissant à 323,1 M€**, en hausse de 27,7 M€ par rapport à 2021 soit **+9,4 % à périmètre courant**, portés notamment par les acquisitions réalisées en 2021 et 2022 en France et à l'international, ainsi que des livraisons d'actifs.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+2,3 %** (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 2022 demeure inchangé à **100 %**.
- Le résultat net récurrent s'élève à **250,4 M€** en progression de **+6 M€ soit +2,6 % par rapport à 2021** sous l'effet principalement de la progression des loyers.
- **L'ANR NTA 2022 s'établit à 100,3 €/action, en amélioration de 4,4 € (soit +5 %)** par rapport à 2021 en lien principalement avec l'augmentation du résultat net récurrent au cours de l'exercice.

Ralentissement des investissements 2022, avec une sélectivité accrue

Dans un contexte macro-économique et financier marqué par une forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022, et après un volume d'investissements très significatif en 2021, Icade Santé a ralenti son rythme d'investissement en 2022 et renforcé la sélectivité de ses projets d'investissement. Au titre de 2022, **177 M€¹ ont été investis par le Groupe** :

- **En France**, le montant des investissements atteint **93 M€ en 2022** dont :
 - **Acquisitions pour 16 M€**, incluant l'acquisition des murs de la clinique Les Jardins de Sophia, à Castelnau-Le-Lez (Hérault) pour 11 M€ ;
 - **Investissements au titre du pipeline de développement à hauteur de 58 M€**, relatifs notamment à des opérations en cours (construction en contrat de promotion immobilière de la clinique SSR de Salon-de-Provence, extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, ...) ou livrées en 2022 (extension de la clinique du Pic Saint Loup, construction en VEFA d'un Ehpad situé à Bellerive-sur-Allier).
 - **Autres capex** sur l'exercice **pour 18 M€**
- **A l'international**, le montant des investissements s'élève à **84 M€**, avec notamment :
 - **Espagne** : poursuite du développement avec l'acquisition d'un portefeuille de 5 établissements de long séjour pour personnes handicapées, opérés par le Groupe Colisée pour 56 M€ et d'une clinique ophtalmologique à Madrid opérée par le Groupe Miranza pour 13 M€.
 - **Allemagne** : acquisition d'une maison de retraite médicalisée, opérée par Medicare/Orpea à Wathlingen, pour 15 M€.

51 M€ ont été engagés en 2022 et restent à décaisser, et concernent principalement des opérations d'extension d'actifs existants, dont :

- Extension de la Clinique de Flandre (Coudekerque Branche, 59) : création de blocs opératoires et d'unités de chirurgie ambulatoires pour 30 M€ (livraison attendue en 2025) ;
- Extension de la Clinique d'Occitanie (Muret, 31) : création d'une maison de santé pour 10 M€ (livraison attendue en 2024).

S'agissant des cessions, Icade Santé a vendu à un investisseur institutionnel français les murs de quatre cliniques situées en France pour 78,3 M€. Cette opération de cession d'actifs s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du portefeuille d'Icade Santé. Le résultat de cession sur la période, porté principalement par cette dernière opération, s'élève à 6,0 M€. Par ailleurs, le projet de clinique SSR de Blagnac, qui avait fait l'objet en octobre 2021 d'une levée d'option par Korian, a été acquis par celui-ci en février 2022 pour 13,2 M€.

Un bilan toujours très robuste, des indicateurs de dette encore plus solides et un taux de couverture de la dette à 88 %

L'encours de la dette financière brute d'Icade Santé au 31/12/2022 s'élève à 2 452 M€, en progression de 320 M€ par rapport au 31/12/2021 liée notamment à la mise en place d'un crédit-relais (*bridge-to-bond*) de 300 M€ en février 2022, entièrement tiré.

L'encours de la dette financière nette d'Icade Santé au 31/12/2022 s'élève à 2 018 M€, en diminution de 46 M€ par rapport au 31 décembre 2021 en raison de l'effet positif des dérivés.

Au 31/12/2022, la dette totale du Groupe, composée à 55% de dette à taux fixe et à 45% de dette à taux variable, est **couverte à 88% contre le risque de taux d'intérêt**.

¹ Chiffres à 100%

Le **ratio de LTV (loan-to-value) droits inclus² s'améliore de 1,9 pts par rapport à 2021, à 30,7 %**, sous l'effet de la progression de valeur du patrimoine au cours de l'exercice et de la diminution de la dette nette sur la même période.

Le **ratio de couverture des intérêts (ICR)³ est également en amélioration, à 9,4x** contre 8,9x en 2021.

Enfin, lors de la publication de son rapport du 16 décembre 2022, S&P a **confirmé la notation BBB+/Perspective stable** d'Icade Santé SA.

Patrimoine

Au 31 décembre 2022, Icade Santé compte **159 établissements** (contre 155 à fin 2021) :

- en France, 148 établissements de santé dont 81 établissements de court séjour, 29 établissements de moyen séjour et 38 EHPAD
- à l'international, un portefeuille de 4 hôpitaux privés au Portugal, 5 établissements de long séjour et 1 clinique ophtalmologique en Espagne, une maison de retraite médicalisée en Allemagne.

Au 31 décembre 2022, la valeur hors droits du portefeuille d'Icade Santé s'élève à 6,1 Md€ (à 100%).

Evolution du capital social d'Icade Santé

Icade Santé a procédé fin 2022 à une augmentation de capital par création de 429 561 actions nouvelles représentant 44,0 millions d'euros dont 6,6 millions d'euros de capital social et 37,4 millions d'euros de primes liées au capital.

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 2022, Icade Santé détient 159 établissements de santé en France, 4 au Portugal, 6 en Espagne et 1 en Allemagne, 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

² Ratio LTV droits inclus : rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué droits inclus

³ Ratio ICR : rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	2022	2021 (a)
Chiffre d'affaires	325,1	297,9
Autres produits liés à l'activité	30,1	27,8
Produits des activités opérationnelles	355,2	325,7
Services extérieurs	(55,3)	(51,7)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,8)	(0,6)
Charges de personnel, intéressement et participation	(7,7)	(1,6)
Autres charges liées à l'activité	(1,9)	0,2
Charges des activités opérationnelles	(65,7)	(53,7)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	289,6	272,0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	122,3	253,9
Résultat sur acquisitions	(0,3)	(0,5)
Résultat sur cessions	6,0	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	417,5	525,3
Coût de l'endettement brut	(30,6)	(28,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	(0,3)	(2,2)
Coût de l'endettement financier net	(30,9)	(30,5)
Autres produits et charges financiers	(2,6)	(2,9)
RESULTAT FINANCIER	(33,6)	(33,4)
Charge d'impôt	(2,7)	(1,3)
RESULTAT NET	381,3	490,6
- Dont résultat net, part du Groupe	378,4	490,7
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	2,9	(0,1)
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	9,59€	12,92€
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	9,59€	12,92

(a) En application d'IFRS15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne "Services extérieurs" vers la ligne "Autres produits liés à l'activité".

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles nettes	0,1	-
Immeubles de placement	6 180,4	5 968,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	39,2	13,1
Dérivés actifs	65,6	0,3
Actifs d'impôts différés	0,1	-
ACTIFS NON COURANTS	6 285,4	5 982,1
Créances clients	6,8	7,0
Créances d'impôts	6,0	5,3
Créances diverses	11,6	5,8
Dérivés actifs	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	365,5	81,2
ACTIFS COURANTS	390,0	99,2
TOTAL DES ACTIFS	6 675,5	6 081,4

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Capital	607,6	601,1
Primes liées au capital	780,8	865,1
Réserves de réévaluation	65,9	(15,2)
Autres réserves	2 216,7	1 814,1
Résultat net - part du Groupe	378,4	490,7
Capitaux propres - part du Groupe	4 049,5	3 755,8
Participations ne donnant pas le contrôle	101,6	100,0
CAPITAUX PROPRES	4 151,1	3 855,8
Provisions	0,9	0,9
Dettes financières au coût amorti	2 106,5	2 042,2
Dettes de location	1,8	1,8
Dettes d'impôts	7,8	8,5
Passifs d'impôts différés	3,6	3,1
Autres passifs financiers	10,6	8,7
Dérivés passifs	0,8	15,3
PASSIFS NON COURANTS	2 132,0	2 080,4
Dettes financières au coût amorti	341,4	86,3
Dettes de location	0,0	0,0
Dettes d'impôts	6,3	11,6
Dettes fournisseurs	8,9	13,4
Dettes diverses	35,6	32,6
Dérivés passifs	0,1	1,3
PASSIFS COURANTS	392,3	145,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	6 675,5	6 081,4