

Præmia Healthcare (ex Icade Santé) : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

- **CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE +6,3% VS 1ER SEMESTRE 2022**
- **RESILIENCE DES VALORISATIONS AVEC +0,4% À PÉRIMÈTRE CONSTANT**
- **CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION BBB PERSPECTIVE STABLE**

Paris, le 24 juillet 2023, 08h00 - Les états financiers du Groupe Præmia Healthcare au 30 juin 2023 reflètent la tenue de l'activité et le niveau de couverture élevé au risque de taux. Ces éléments ont permis de faire face à au 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.

Au cours du premier semestre 2023, Præmia Healthcare a conservé sa position sur le marché français de l'immobilier de santé et poursuivi des investissements à l'international.

Au 30 juin 2023, le portefeuille d'actif de Præmia Healthcare s'élève à **160 établissements** :

- en France, 148 établissements de santé dont 81 établissements de court séjour, 29 établissements de moyen séjour et 38 établissements de long séjour ;
- au Portugal, un portefeuille de quatre hôpitaux privés ;
- en Espagne, une clinique ophtalmologique, un portefeuille de cinq établissements de long séjour et un établissement de moyen séjour ;
- en Allemagne, un établissement de long séjour.

Les données financières du Groupe Præmia Healthcare au 30 juin 2023 affichent une croissance avec des revenus locatifs bruts, en progression de 4,3%, et un résultat net récurrent en augmentation de 6,3% par rapport au premier semestre 2022 :

	30/06/2023	30/06/2022	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	167,6	160,7	+6,9	+4,3%
Résultat net récurrent	134,5	126,5	+7,9	+6,3%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	3,37€	3,21€	+0,16	+5,0%
	30/06/2023	31/12/2022	Variation (%)	
ANR NDV par action	107,3€	109,2€	-1,7%	
ANR NTA par action	98,8€	100,3€	-1,5%	
LTV droits inclus	34,4%	32,7%	+172 pbs	
ICR	8,79x	9,36x	-8,7%	

- **L'activité locative a été robuste, avec des revenus locatifs s'établissant à 168 M€**, en hausse de 7 M€ par rapport au premier semestre 2022 soit **+4,3% à périmètre courant**, portés notamment par les acquisitions et livraisons des d'actifs réalisées au second semestre 2022 à hauteur de 4 M€.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+3,4%** reflétant principalement l'indexation de la période.
- **Le taux d'occupation financier du portefeuille** au 30 juin 2023 demeure inchangé à **100%**.
- Le résultat net récurrent s'élève à 134 M€ en progression de **+7,9 M€ soit +6,3% par rapport au premier semestre 2022** sous l'effet de la progression des loyers et des investissements réalisés.
- **Le ratio de LTV droits inclus au 30 juin 2023** est en hausse par rapport au 31 décembre 2022, à **34,4 % (versus 32,7%)**.
- **L'ANR NTA au 30 juin 2022 s'établit à 98,8 €/action, en retrait de 1,5 € (soit -1 %) par rapport au 31 décembre 2022.**

Les comptes consolidés en normes IFRS de Præmia Healthcare pour l'exercice clos le 30 juin 2023 ont fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux Comptes de la Société.

Investissements

Les investissements réalisés au premier semestre 2023 s'élèvent à 42,9 M€.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 32,0 M€ se répartissent entre :

- Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 27,0 M€ qui concernent notamment un établissement de soins de suite situé à Salon-de-Provence pour 7,8 M€, l'extension de la clinique Occitanie située à Muret pour 3,8 M€ et l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 2,3 M€ ;
- Les **autres capex** s'élèvent à 5,0 M€.

A l'international, le Groupe a réalisé 10,9 M€ d'investissements en Espagne avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Ciudad Real et exploité par l'opérateur Amavir.

Cessions

Aucune cession significative n'a été réalisée sur la période.

Expertises au 30 juin 2023

Au 30 juin 2023, la valeur hors droits du portefeuille de Præmia Healthcare s'élève à 6,2 Md€ (à 100%), soit une hausse à périmètre courant de +1,0% et de +0,4% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022.

Cette légère hausse reflète la résilience de la classe d'actif de l'immobilier de santé dans le contexte économique et financier actuel.

Une signature de crédit confirmée

L'encours de la dette financière brute de Præmia Healthcare au 30/06/2023 s'élève à 2 443 M€, stable par rapport au 31/12/2022.

Au cours du premier semestre 2023, Præmia Healthcare a procédé à la prorogation de 6 mois du crédit relais (Bridge-to-Bond) de 300 M€ (échéance septembre 2024).

L'encours de la dette financière nette de Præmia Healthcare au 30/06/2023 s'élève à 2 145 M€, en augmentation de 128 M€ par rapport au 31 décembre 2022. Præmia Healthcare dispose au 30/06/2023 d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 232 M€.

En outre, l'agence de notation S&P a **confirmé le rating de Præmia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 11 juillet 2023, lors de sa revue annuelle, post annonce de la cession au groupe PREIM.

Événements postérieurs à la clôture

Faisant suite à l'accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023 ainsi qu'à la signature du protocole définitif en date du 13 juin 2023, Primonial REIM a réalisé le 05 juillet 2023 le closing de la première phase de l'acquisition de 64% de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros. Cette première étape se traduit par la déconsolidation d'Icade Santé dans les états financiers du groupe ICADE à compter de la date de réalisation.

Dans le cadre de la transaction, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé et les 42 collaborateurs composant l'équipe d'Icade Santé rejoignent le groupe Primonial REIM au sein de la société Primonial REIM Care et restent en charge de la gestion déléguée du portefeuille immobilier.

Par ailleurs, la transaction s'est accompagnée de la mise en place d'un Bridge Loan de 550 millions d'euros, d'une durée de 12 mois, prorogable deux fois six mois qui a permis de refinancer le Bridge to Bond de 300 millions d'euros, de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50,0 millions d'euros et de financer une réduction de capital inégalitaire de 200,0 millions d'euros au profit d'Icade.

A l'issue de ces opérations, le nouvel actionnaire PREIM Care détient 30,67 % du capital de la société, la détention dans celle-ci de Sogecapimmo est portée de 10,32% à 13,68 % et celle d'Icade est ramenée de 58,30% à 22,52%.

Enfin, Icade Santé a changé de dénomination sociale pour devenir Præmia Healthcare dont le siège social est situé 36 rue de Naples à Paris 8ème. Suite à la réduction de capital, son capital social est désormais composé de 37 741 151 actions.

À PROPOS DE PRÆMIA HEALTHCARE

Le portefeuille immobilier Præmia Healthcare est géré par les équipes de Primonial REIM Care, l'une des entités de la plateforme Primonial REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Primonial REIM Care accompagnent les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Elles 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 2023, Præmia Healthcare détient 160 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 6,2 milliards d'euros hors droits (à 100%). Præmia Healthcare est noté BBB (perspective stable) par l'agence de notation S&P.

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

À PROPOS DE PRIMONIAL REIM

Primonial REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Au 05 juillet 2023, Primonial REIM détient 42 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47% d'immobilier de santé/éducation, 35% bureaux, 8% résidentiel, 5 % commerce, 4 % hôtellerie et 1% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 500 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 11 pays européens.

CONTACTS

Helga Camalon
Directrice financière de Primonial Reim Care
+33(0)6 71 78 01 80
Helga.CAMALON@primonialreim.com

Véronica Basallo-Rossignol
Directrice Marketing et Communication Europe
+33(0)1 44 21 70 00
Veronica.BASALLO-ROSSIGNOL@primonialreim.com

Edelman France pour Primonial REIM
+33 7 77 96 24 42
primonialREIM@edelman.com

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022 (a)	31/12/2022
Chiffre d'affaires	7.1.	168,5	161,8	325,1
Autres produits liés à l'activité		29,7	26,9	30,1
Produits des activités opérationnelles		198,1	188,7	355,2
Services extérieurs		(39,8)	(37,9)	(55,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,5)	(0,4)	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,6)	(4,0)	(7,7)
Autres charges liées à l'activité		0,4	(0,4)	(1,9)
Charges des activités opérationnelles		(44,5)	(42,8)	(65,7)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		153,6	145,9	289,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	20,4	114,3	122,3
Résultat sur acquisitions		-	(0,3)	(0,3)
Résultat sur cessions		(0,0)	6,0	6,0
RESULTAT OPERATIONNEL		174,0	266,0	417,5
Coût de l'endettement brut		(22,1)	(14,2)	(30,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		4,6	(1,0)	(0,3)
Coût de l'endettement financier net		(17,5)	(15,2)	(30,9)
Autres produits et charges financiers		(0,2)	(2,1)	(2,6)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(17,7)	(17,2)	(33,6)
Charge d'impôt	8.1.	2,2	(1,2)	(2,7)
RESULTAT NET		158,4	247,5	381,3
- Dont résultat net, part du Groupe		156,5	243,7	378,4
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1,9	3,8	2,9
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.3.	3,93 €	6,18 €	9,59 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)		3,93 €	6,18 €	9,59 €

(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>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles nettes		0,1	0,1
Immeubles de placement	4.1.	6 243,3	6 180,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,0	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	35,9	39,2
Dérivés actifs	5.1.3.	63,4	65,6
Actifs d'impôts différés		0,4	0,1
ACTIFS NON COURANTS		6 343,2	6 285,4
Créances clients	7.2	21,2	6,8
Créances d'impôts		5,4	6,0
Créances diverses		10,8	11,6
Dérivés actifs	5.1.3.	0,6	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	234,0	365,5
ACTIFS COURANTS		271,9	390,0
TOTAL DES ACTIFS		6 615,1	6 675,5

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capital	6.1.	607,6	607,6
Primes liées au capital		690,7	780,8
Réserves de réévaluation	5.1.3.	64,0	65,9
Autres réserves		2 468,4	2 216,7
Résultat net - part du Groupe		156,5	378,4
Capitaux propres - part du Groupe		3 987,2	4 049,5
Participations ne donnant pas le contrôle		101,2	101,6
CAPITAUX PROPRES		4 088,4	4 151,1
Provisions	8.2	0,8	0,9
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 035,9	2 106,5
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts		1,0	7,8
Passifs d'impôts différés		2,9	3,6
Autres passifs financiers	5.1.5.	10,7	10,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,5	0,8
PASSIFS NON COURANTS		2 053,6	2 132,0
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	406,7	341,4
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts		6,2	6,3
Dettes fournisseurs		5,5	8,9
Dettes diverses		54,7	35,6
Dérivés passifs	5.1.3.	0,1	0,1
PASSIFS COURANTS		473,1	392,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 615,1	6 675,5