



ICADE SANTÉ : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020

Avec un portefeuille principalement concentré sur les cliniques privées courts séjours, Icade Santé a vu ses locataires fortement mobilisés durant la crise sanitaire. Pour autant, grâce notamment à des dispositions gouvernementales en soutien des opérateurs, les impacts Covid 19 ont été limités pour Icade Santé avec un quasi retour à la normale à fin juin, démontrant la résilience de cette classe d'actifs.

Au 30 juin 2020, Icade Santé compte, en France, **132 établissements** de santé, 108 établissements court et moyen séjour et 24 EHPAD. Ce patrimoine est loué à **100%**.

Les revenus locatifs s'établissent à 141,5 M€, en hausse de 6,8 M€ soit **+5%**, portée notamment par les acquisitions significatives réalisées en France au cours du deuxième semestre 2019.

Le résultat net récurrent ressort à 113,2 M€ en progression de +6,9%.

Les investissements du 1^{er} semestre 2020, ressortent à près de 29 M€, dont :

- Investissements dans le pipeline pour près de 14 M€ (dont 8 M€ rattachés au projet de construction de l'hôpital privé du Grand Narbonne) ;
- Acquisition d'un Ehpads auprès de Korian pour près de 7 M€ ;
- Autres Capex et VEFA pour 8 M€.

Les chiffres clés se présentent comme suit :

	30/06/2020	30/06/2019	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs	141,5	134,7	6,8	+5,0%
Résultat net récurrent	113,2	105,9	7,3	+6,9%
Résultat net consolidé	39,9	45,0	(5,0)	-11,2%

	30/06/2020	31/12/2019	Variation (%)
ANR NDV par action	84,2€	84,3€	-0,1%
LTV	36,1%	33,9%	+224 pbs
ICR	8,05x	7,72x	0,04x

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 30 juin 2020 ont fait l'objet d'un examen limité des Commissaires aux Comptes de la Société.

De nouvelles signatures avec Korian sur le semestre : Une acquisition d'un Ehpad à Carcassonne et lancement de deux nouvelles cliniques construites par Icade Promotion au Perreux-sur-Marne et à Blagnac :

- Le 30 juin 2020 : **Acquisition de l'EHPAD Rive Le Bastion à Carcassonne** pour 6,8 M€ droits inclus. D'une capacité d'accueil de 70 lits et d'une surface 3 655 m², l'établissement fait l'objet d'un bail de 9 ans fermes.



- Lancement de deux nouvelles cliniques construites par Icade Promotion qui s'inscrivent dans le partenariat¹ noué en 2017 entre Korian (opérateur), Icade Promotion (promoteur) et Icade Santé (investisseur) pour la réalisation de 15 établissements neufs (maisons de retraite médicalisées et cliniques SSR²) à livrer à partir de 2021 en France :

- Le 19 juin 2020 : **Signature d'une VEFA pour la construction d'une clinique SSR au Perreux-sur-Marne**. L'établissement se déploiera sur 6 950 m² et accueillera 106 lits et 30 places d'hospitalisation de jour en gériatrie et à orientation cancérologique. La livraison est prévue au premier trimestre 2022.



- Le 29 juin 2020 : **Signature d'un BEFA sous condition suspensive d'une promesse d'acquisition d'un terrain pour la construction d'une clinique SSR à Blagnac**. L'établissement, d'une surface de 5 385 m², accueillera 80 lits en hospitalisation complète et 5 places en hospitalisation partielle. **Le terrain objet de la promesse a été définitivement acquis par Icade Santé le 9 juillet 2020**. La livraison est prévue au troisième trimestre 2022.



À PROPOS D'ICADE SANTÉ

Avec un portefeuille de 5 milliards d'euros (à 100%) au 30 juin 2020, Icade Santé est le leader de l'investissement dans les murs de cliniques privées en France. Filiale à 56,84% 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 Icade Santé : <https://icade-sante.fr>

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

¹ Ce partenariat cadre comprend le développement et la construction des établissements (en contrat de promotion immobilière ou en VEFA) ainsi que l'investissement, Korian se réservant la possibilité d'être investisseur selon les cas.

² SSR : Soins de Suite et de Réadaptation

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019
Revenus locatifs	7.1	141,5	134,7	269,5
Services extérieurs		(9,8)	(8,3)	(17,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,3)	(0,3)	(0,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,1)	(3,4)	(2,9)
Charges des activités opérationnelles		(10,2)	(12,0)	(20,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		131,3	122,7	249,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	4.1	(59,3)	(56,1)	(113,9)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.3.2	(3,7)	(2,2)	(3,8)
Résultat sur acquisitions		(0,1)	-	(2,7)
Résultat sur cessions		0,0	(2,2)	(2,4)
RESULTAT OPERATIONNEL		68,2	62,2	126,2
Coût de l'endettement financier net		(16,3)	(15,0)	(32,3)
Autres produits et charges financiers		(10,5)	(0,8)	(2,0)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4	(26,8)	(15,8)	(34,2)
Charge d'impôt	8.1	(1,4)	(1,4)	(2,7)
RESULTAT NET		39,9	45,0	89,3
- Dont résultat net, part du Groupe		39,9	45,0	89,3
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3	1,1€	1,2€	2,4€

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	4.1	3 452,6	3 487,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5	1,1	1,1
Dérivés actifs	5.1.3	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		3 453,7	3 488,3
Créances clients	7.2	30,8	9,7
Créances d'impôts		1,9	-
Créances diverses		5,1	6,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5	-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	185,7	427,9
ACTIFS COURANTS		223,5	443,6
TOTAL DES ACTIFS		3 677,2	3 932,0

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2020	31/12/2019
Capital	6.1	575,5	575,5
Primes liées au capital		890,2	986,3
Réserves de réévaluation	5.1.3	(35,4)	(24,9)
Autres réserves		113,4	101,0
Résultat net - part du Groupe		39,9	89,3
Capitaux propres - part du Groupe		1 583,8	1 727,2
CAPITAUX PROPRES		1 583,8	1 727,2
Provisions	8.2	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	1 864,7	1 993,3
Dettes de location		1,9	1,9
Dettes d'impôts		15,0	15,0
Autres passifs financiers	5.1.5	7,8	7,4
Dérivés passifs	5.1.3	37,0	27,2
PASSIFS NON COURANTS		1 926,4	2 044,7
Dettes financières au coût amorti	5.1.1	94,4	94,0
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts		15,3	15,7
Dettes fournisseurs		8,2	7,4
Dettes diverses		48,4	42,2
Dérivés passifs	5.1.3	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		167,0	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		3 677,2	3 932,0