



ICADE SANTÉ - RÉSULTATS ANNUELS 2020

UNE CLASSE D'ACTIFS ACYCLIQUE, POURSUITE DE LA CROISSANCE

Très mobilisés lors de la crise sanitaire, les établissements de santé, qu'ils soient publics ou privés, ont bénéficié de garanties de financement en 2020 pour faire face aux déprogrammations d'actes. Les dispositions gouvernementales en soutien des opérateurs, ont permis de limiter les impacts Covid-19 pour Icade Santé.

Les chiffres clés se présentent comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs	284,7	269,5	15,1	+5,6%
Résultat net récurrent	226,8	213,2	13,7	+6,4%
Résultat net consolidé	80,0	89,3	(9,2)	-10,3%

	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
ANR NDV par action	85,6€	84,3€	+1,5%
LTV	35,4%	33,9%	+156 pbs
ICR	8,02x	7,72x	0,04x

Les comptes consolidés en normes IFRS d'Icade Santé pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été arrêtés le 18 février 2021 par le Président de la société. Ils ont fait l'objet d'un rapport d'audit des Commissaires aux Comptes de la Société.

- **Les revenus locatifs s'établissent à 284,7 M€**, en hausse de 15,1 M€ par rapport à 2019 soit **+5,6% à périmètre courant**, portés notamment par les acquisitions significatives réalisées sur le territoire national.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+1,6%**.
- Le résultat net récurrent s'élève à 226,8 M€ en progression de **+6,4%**.

Les investissements réalisés en 2020 ont atteint 174,3 M€:

- **100 M€ au titre des acquisitions**, portées essentiellement par des transactions intervenues au cours du deuxième semestre, dont :
 - 36 M€ pour la polyclinique "Navarre" dont l'exploitation est assurée par le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine (GBNA) ;
 - 34 M€ pour quatre EHPAD, exploités par Korian1 ;
 - 23 M€ pour l'EHPAD "Les Jardins de Beauvallon", exploité par ORPEA.
- **50 M€ au titre des investissements dans le pipeline de développement** principalement rattachés aux opérations suivantes :
 - 14 M€ pour le projet de construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11) ;
 - 8 M€ pour l'extension de la polyclinique du Parc à Caen (14) ;
 - 6 M€ pour la VEFA de la clinique Korian Joncs Marins à Le Perreux-Sur-Marne (94) ;
 - 6 M€ pour le projet de construction du pôle santé Lunellois à Lunel (34)
- **25 M€ au titre des travaux et autres investissements d'amélioration** (dont 11 M€ au titre des capex d'exploitation).

Une signature de crédit reconnue

Icade Santé a réalisé en septembre 2020 sa première émission obligataire « sociale » (Social Bond) pour 600 M€ à échéance 2030, assortie d'une marge de 155 points de base pour un coupon fixe de 1,375%. Il s'agit de la **première obligation « sociale » de taille benchmark émise par un corporate au niveau mondial**. Ce nouvel emprunt obligataire a été sursouscrit près de 10 fois et placé auprès d'investisseurs français et internationaux, confirmant leur intérêt pour les fondamentaux d'Icade Santé ainsi que la reconnaissance du caractère social intrinsèque de son activité.

Par ailleurs, Standard & Poor's a confirmé en juillet dernier la notation BBB+ perspective stable d'Icade Santé.

¹ Acquisitions réalisées dans le prolongement de l'accord-cadre entre Korian, Icade Santé et Icade Promotion signé fin 2017

Patrimoine :

Au 31 décembre, la valeur du portefeuille d'Icade Santé s'élève à 5,2 Md€.

Icade Santé compte, en France, **139 établissements** de santé (contre 130 à fin 2019), 110 établissements court et moyen séjour et 29 EHPAD. 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 17 cliniques au tableau d'honneur. La Polyclinique de Reims-Bezannes et le pôle Santé Atlantique sont respectivement premier et deuxième au classement.

Evolution du capital social d'Icade Santé :

Icade Santé a procédé fin 2020 aux opérations suivantes :

- Rachat par Icade Santé de la participation d'un minoritaire détenant 2,51% du capital pour un montant de 79,7 M€. A la suite de cette opération, le capital social et les primes liées au capital ont respectivement été réduits de 14,4 et 65,3 M€.
- Augmentation de capital par création de 1 069 069 actions nouvelles représentant 90,0 M€, dont 16,3 M€ de capital social et 73,7 M€ de primes liées au capital.

À PROPOS D'ICADE SANTÉ

Avec un portefeuille de 5,2 milliards d'euros (à 100%) au 31 décembre 2020, 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 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 : <https://icade-sante.fr> et sur le site internet d'Icade : www.icade.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

ANNEXES

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2020	2019
Revenus locatifs	8.1.	284,7	269,5
Services extérieurs		(20,3)	(17,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,7)	(0,6)
Autres charges liées à l'activité		(0,2)	(2,9)
Charges des activités opérationnelles		(21,1)	(20,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		263,5	249,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	5.1.	(118,4)	(113,9)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2.	(3,1)	(3,8)
Résultat sur acquisitions		(0,2)	(2,7)
Résultat sur cessions		0,0	(2,4)
RESULTAT OPERATIONNEL		141,9	126,2
Coût de l'endettement financier net		(32,9)	(32,3)
Autres produits et charges financiers		(26,1)	(2,0)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(58,9)	(34,2)
Charge d'impôt	9.1.	(2,9)	(2,7)
RESULTAT NET		80,0	89,3
- Dont résultat net, part du Groupe		80,0	89,3
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	7.3.	2,13€	2,41€

Bilan consolidé

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Immeubles de placement	5.1.	3 539,5	3 487,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	1,1	1,1
Dérivés actifs	6.1.3.	-	0,2
ACTIFS NON COURANTS		3 540,7	3 488,3
Créances clients	8.2.1.	10,3	9,7
Créances d'impôts	9.	3,2	-
Créances diverses	8.2.2.	9,8	6,1
Actifs financiers au coût amorti		-	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	471,0	427,9
ACTIFS COURANTS		494,2	443,6
TOTAL DES ACTIFS		4 034,9	3 932,0

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Capital	7.1.	577,4	575,5
Primes liées au capital		898,7	986,3
Réserves de réévaluation	6.1.3.	(34,5)	(24,9)
Autres réserves		113,4	101,0
Résultat net - part du Groupe		80,0	89,3
Capitaux propres - part du Groupe		1 635,1	1 727,2
CAPITAUX PROPRES		1 635,1	1 727,2
Provisions	10.1.	0,1	0,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 167,2	1 993,3
Dettes de location	8.3.	1,8	1,9
Dettes d'impôts	9.	10,5	15,0
Autres passifs financiers	6.1.5.	7,9	7,4
Dérivés passifs	6.1.3.	35,7	27,2
PASSIFS NON COURANTS		2 223,2	2 044,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	110,6	94,0
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0
Dettes d'impôts	9.	12,3	15,7
Dettes fournisseurs		6,7	7,4
Dettes diverses	8.2.2.	46,3	42,2
Dérivés passifs	6.1.3.	0,7	0,8
PASSIFS COURANTS		176,5	160,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		4 034,9	3 932,0