



21 septembre 2021, 20h45

Icade Santé lance son introduction en Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris et annonce sa fourchette indicative de prix de 115,00 € à 135,00 € par action

Paris, le 21 septembre 2021 – Icade Santé (symbole de cotation : IS) (« **Icade Santé** » ou la « **Société** »), un leader de l'investissement en immobilier de santé en Europe¹, annonce aujourd'hui le lancement de son introduction en Bourse en vue de l'admission aux négociations de ses actions sur le marché réglementé d'Euronext Paris (Compartiment A), à la suite de l'approbation par l'Autorité des marchés financiers (« AMF »), le 21 septembre 2021, du prospectus relatif à son introduction en Bourse, sous le numéro 21-410.

Icade Santé est un leader du marché de l'investissement en immobilier de santé en Europe, avec un portefeuille représentant une valeur brute d'actifs de 6 milliards d'euros au 30 juin 2021 et 183 établissements de santé en France, en Allemagne, en Italie et en Espagne, les quatre pays les plus peuplés de la zone euro. Comme annoncé le 10 septembre 2021, l'introduction en Bourse inclut une augmentation de capital d'environ 800 millions d'euros aux fins notamment d'accélérer sa stratégie de croissance et de financer son plan d'investissement de 3 milliards d'euros sur la période de 2021 à 2025.

- **Fourchette indicative du prix de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global** : entre 115,00 euros et 135,00 euros par action, soit une valeur de marché incluant le produit total de l'introduction en Bourse pour la Société comprise entre 5,6 milliards d'euros et 6,4 milliards d'euros.
- **Taille initiale de l'Offre** : émission d'actions ordinaires nouvelles d'un montant d'environ 800 millions d'euros et cession par Icade S.A., dans le cadre de l'obligation pour les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) d'atteindre un flottant de 15% minimum, d'actions ordinaires existantes pouvant conduire à un flottant de 15,5% du capital maximum, représentant un nombre maximum de 1,421,988 actions (en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation de 10 % et sur la base d'un prix d'offre égal à la borne supérieure de la fourchette indicative du prix de l'offre).
- **Option de sur-allocation** portant sur la cession d'actions existantes supplémentaires par Icade S.A., représentant un maximum de 10 % du nombre cumulé d'actions cédées initialement et de nouvelles actions, soit un maximum de 695,652 actions existantes supplémentaires (sur la base d'un prix d'offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du prix de l'offre).
- **Taille totale de l'offre** : l'émission combinée de nouvelles actions et la cession d'actions existantes en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation représenteraient un montant total de l'opération allant de 880 millions d'euros à 992 millions d'euros.
- Icade S.A., qui détient actuellement 58,3 % d'Icade Santé, restera l'actionnaire de contrôle d'Icade Santé après l'introduction en Bourse et continuera à consolider Icade Santé selon la méthode d'intégration globale.
- L'Offre à Prix Ouvert débute le 22 septembre 2021 et devrait se clôturer le 29 septembre 2021 à 17 h 00 (heure de Paris) pour les ordres passés aux guichets et à 20 h 00 (heure de Paris) pour les ordres passés sur Internet.
- La clôture du Placement Global est prévue le 30 septembre 2021 à midi (heure de Paris).

¹ Estimations de la Société, sur la base de la valeur du patrimoine du Groupe au 30 juin 2021 et des principales foncières santé cotées européennes, tel qu'extrait des dernières informations publiquement disponibles (rapports annuels et communiqués de presse notamment).

- La fixation du prix de l'Offre est prévue le 30 septembre 2021.
- Le début des négociations des actions sous forme de promesses d'actions (jusqu'à la date de règlement-livraison) est prévu le 1^{er} octobre 2021 sur le marché réglementé d'Euronext Paris.
- Le règlement-livraison devrait avoir lieu le 4 octobre 2021.
- Le début des négociations des actions est prévu le 5 octobre 2021 sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Xavier Cheval, Directeur Général d'Icade Santé, a déclaré : « *Icade Santé est un leader de l'investissement en immobilier de santé en Europe. Elle bénéficie d'un modèle économique très solide, de caractéristiques remarquables et d'une position stratégique forte dans son marché. Notre Introduction en Bourse vise à financer nos ambitions de croissance à l'horizon 2025, avec l'accélération de notre expansion internationale et la poursuite de la diversification de notre portefeuille. Les équipes d'Icade Santé et moi-même sommes très fiers de lancer cette opération de placement, qui nous permettra de consolider notre leadership tout en accueillant de nouveaux actionnaires qui participeront aux côtés des actionnaires historiques à la croissance et à la création de valeur futures.* »

Principaux indicateurs de l'investissement d'Icade Santé :

- Icade Santé est un **leader de l'investissement en immobilier de santé en Europe**, avec un portefeuille représentant une valeur d'actif brute de 6 milliards d'euros au 30 juin 2021 et 183 établissements de santé en France (92 % du patrimoine), en Allemagne, en Italie et en Espagne, les quatre pays les plus peuplés de la zone euro.
- Icade Santé possède un **portefeuille unique et non répliquable**, avec un accent particulier sur les actifs hospitaliers privés (MCO : Médecine, Chirurgie, Obstétrique). Depuis 2017, Icade Santé a également commencé à se diversifier sur le segment des maisons de retraite médicalisées (EHPAD).
- **L'immobilier de santé est une catégorie d'actifs essentielle et résiliente soutenue par des tendances démographiques favorables à long terme.**
- Icade Santé bénéficie d'une **plateforme d'investissement agile et optimisée** dotée d'une expertise approfondie pour concevoir, développer, acquérir et gérer des actifs immobiliers complexes dans le domaine de la santé, et **nouer des partenariats de longue date avec des opérateurs de santé européens de premier ordre.**
- Le portefeuille d'Icade Santé **offre une capacité immédiate à générer** des flux de trésorerie, grâce à des baux de longue durée initiale et à un taux d'occupation financier de 100 %. En 2020, Icade Santé a enregistré des Revenus locatifs bruts de 301 millions d'euros, contre 265 millions d'euros en 2019 et 241 millions d'euros en 2018, soit une progression de +25,2 % entre 2018 et 2020.
- **Icade Santé dispose d'un bilan solide, offrant une capacité d'investissement importante pour de nouveaux développements et acquisitions**, avec une notation de crédit BBB+ de sa dette long terme par S&P (périmètre français) et bénéficie du régime fiscal SIIC (régime français des sociétés d'investissement immobilier cotées).
- Icade Santé intègre par nature **un impact social positif**, puisque les investissements dans l'immobilier de santé contribuent à assurer l'accès à un service essentiel, renforcé par une stratégie proactive qui place **l'ESG au cœur du modèle économique**. Icade Santé a récemment **obtenu la note A1 de la part de V.E²**, qui est la note obtenue par les 5 % des entreprises les mieux classées du secteur « Services financiers - Immobilier Europe », sur la base d'un score global de 63/100.

Perspectives post-introduction en Bourse à l'horizon 2021-2025 :

Icade Santé a de grandes ambitions de croissance, avec un plan d'investissement de 3 milliards d'euros jusqu'en 2025, dont, à ce jour :

- un pipeline de projets lancés ou à engager pour 489 millions d'euros
- des acquisitions qui font l'objet d'accords d'exclusivité pour environ 350 millions d'euros

² V.E fait partie de Moody's ESG Solutions

- d'autres opportunités à l'étude pour un montant compris entre 600 millions et 1 milliard d'euros (sur une base continue).

Les autres éléments principaux des perspectives pour 2025 sont les suivants :

- un objectif d'investissement annuel moyen d'environ 600 millions d'euros, dont 450 à 500 millions d'euros en 2021
- un résultat net récurrent EPRA en progression annuelle moyenne d'environ +6 %
- un ratio de coûts EPRA³ d'environ 9 % à 10 % pour la période
- un ratio Loan-to-Value cible⁴ d'environ 40 % à 42 %, en cohérence avec une notation BBB+
- une politique de distribution de dividendes avec un taux de distribution minimum de 85 % (sur la base du résultat net récurrent EPRA)

Le 21 septembre 2021, l'AMF a approuvé sous le numéro 21-410 le prospectus relatif à l'introduction en Bourse d'Icade Santé, composé d'un document d'enregistrement approuvé le 9 septembre 2021 sous le numéro I.21-047, d'un supplément au document d'enregistrement approuvé le 21 septembre 2021, sous le numéro I. 21-053, d'une note d'opération et d'un résumé du prospectus (inclus dans la note d'opération) (le « Prospectus »).

Structure de l'Offre

Les actions d'Icade Santé sont offertes dans le cadre d'une offre globale (l'« **Offre** ») composée de :

- une offre au public en France sous la forme d'une offre à prix ouvert, principalement destinée aux investisseurs particuliers (l'« **Offre à Prix Ouvert** »).
- un placement global (le « **Placement Global** »), principalement destiné aux investisseurs institutionnels, comprenant :
 - un placement en France ; et
 - un placement privé international dans certains pays, y compris aux États-Unis conformément à la Règle 144A de l'« **US Securities Act** » de 1933, tel que modifié (le « **Securities Act** »), et en dehors des États-Unis conformément à la *Regulation S* du *Securities Act*.

En cas de demande suffisante de l'Offre à Prix Ouvert, le nombre d'actions allouées aux souscriptions dans l'Offre à Prix Ouvert sera au moins égal à 10 % du nombre total d'actions offertes dans le cadre de l'Offre (avant l'exercice potentiel de l'option de sur-allocation).

Taille de l'Offre

L'introduction en Bourse d'Icade Santé comprendra :

- l'émission de nouvelles actions relative à l'augmentation de capital en numéraire pour un montant brut d'environ 800 millions d'euros correspondant à un nombre d'actions nouvelles compris entre 5 925 925 et 6 956 521, soit un produit net estimé à environ 776 millions d'euros ; et
- la cession d'un maximum de 753 996 actions existantes par Icade S.A. (sur la base d'un prix d'offre égal à la borne supérieure de la fourchette indicative du prix d'offre), qui peut être porté à un maximum d'environ 1 421 988 actions existantes (en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation), sur la base d'un prix d'offre égal à la borne supérieure de la fourchette indicative du prix d'offre. Sur la base d'un prix d'offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du prix d'offre, Icade S.A. cèdera des actions dans le seul cadre de l'option de sur-allocation, et jusqu'à un nombre maximum de 695 652 actions, en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation.

Le nombre définitif d'actions à céder sera déterminé de telle sorte que, sur la base du prix d'offre, après l'offre et l'exercice intégral de l'option de sur-allocation, le nombre d'actions détenues par le public représente au moins 15 % du capital d'Icade Santé, au-dessus de la condition d'un flottant minimum de

³ Le résultat net récurrent EPRA est un indicateur de la performance des activités courantes du Groupe. Le ratio de coûts EPRA y compris les effets de la vacance correspond au rapport entre (i) la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives refacturées et des honoraires de gestion perçus) et des coûts administratifs et (ii) les revenus locatifs bruts. Le ratio de coûts EPRA hors effets de vacance s'obtient en excluant du ratio précédent les charges locatives liées aux surfaces vacantes.

⁴ Le ratio Loan-to-Value (LTV) correspond au rapport entre les dettes financières nettes et le patrimoine immobilier réévalué droits inclus.

15 % exigé pour pouvoir bénéficier du régime dit « SIIC-mère », et jusqu'à 15,50 % du capital d'Icade Santé sur la base d'un prix d'offre égal à la borne supérieure de la fourchette indicative du prix d'offre.

Une option de sur-allocation pour la cession d'actions existantes supplémentaires par Icade S.A. est en place. Elle pourrait représenter un maximum de 10 % du nombre d'actions existantes initialement vendues et de nouvelles actions, correspondant à un maximum de 695 652 actions existantes supplémentaires, en cas d'exercice intégral et sur la base d'un prix d'offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du prix d'offre.

L'émission combinée de nouvelles actions et la cession d'actions existantes en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation représenteraient un montant total de l'opération allant de 880 millions d'euros à 992 millions d'euros.

Fourchette indicative de prix

Le prix final de l'Offre peut être fixé dans une fourchette indicative de prix comprise entre 115,00 euros et 135,00 euros par action.

Le prix de l'Offre pourra être fixé en dehors de cette fourchette. La fourchette pourra être modifiée à tout moment, jusqu'à la date de fixation du prix de l'Offre incluse.

En cas de modification à la hausse de la borne supérieure de la fourchette de prix indicative ou en cas de fixation du prix de l'Offre au-dessus de cette borne supérieure, la clôture de l'Offre à Prix Ouvert sera reportée ou une nouvelle période de souscription pour l'Offre à Prix Ouvert sera ouverte, le cas échéant, de sorte qu'il s'écoule au moins deux jours entre la date du communiqué de presse annonçant ladite modification et la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert (incluse). Les ordres passés dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert avant le communiqué de presse susmentionné seront maintenus, sauf s'ils sont expressément retirés au plus tard avant la nouvelle date de clôture de l'Offre à Prix Ouvert (incluse).

Le prix de l'Offre pourrait être librement fixé en dessous de la borne inférieure de la fourchette indicative de prix ou cette dernière pourrait être modifiée librement à la baisse (en l'absence d'impact significatif sur les autres caractéristiques de l'Offre).

Calendrier indicatif de l'Offre

L'Offre à Prix Ouvert sera ouverte à partir du 22 septembre 2021 et devrait se clôturer le 29 septembre 2021 à 17 h 00 (heure de Paris) pour les ordres passés aux guichets et à 20 h 00 (heure de Paris) pour les ordres passés sur Internet.

Le Placement Global sera ouvert à partir du 22 septembre 2021 et devrait être clôturé le 30 septembre 2021 à midi (heure de Paris).

La fixation du prix de l'Offre est prévue le 30 septembre 2021.

Le début des négociations des actions Icade Santé sous forme de promesses d'actions (jusqu'à la date de règlement-livraison), sur une ligne de cotation intitulée « Icade Santé Promesses », est prévu le 1^{er} octobre 2021 sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

Le règlement-livraison des actions émises dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global devrait intervenir le 4 octobre 2021.

Le début des négociations des actions Icade Santé, sur une ligne de cotation intitulée « Icade Santé », est prévu le 5 octobre 2021 sur le marché réglementé d'Euronext Paris.

La date limite d'exercice de l'option de sur-allocation, le cas échéant, et la fin de la période de stabilisation sont prévues le 29 octobre 2021.

Raisons de l'Offre

L'objectif principal de l'Introduction en Bourse est de soutenir la stratégie de développement et de croissance d'Icade Santé.

Icade Santé entend notamment utiliser les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital pour financer son objectif d'investissement de 3 milliards d'euros à l'horizon 2025, qu'elle entend compléter avec (i) des financements bancaires et/ou obligataires, dans le respect de l'objectif de ratio Loan-to-Value d'environ 40 % à 42 % sur la période 2021 à 2025, ainsi que (ii) la partie du Résultat Net Récurrent non distribuée en dividendes.

Une partie du produit net de l'émission de nouvelles actions sera également utilisée, à hauteur d'environ 80 millions d'euros, pour l'acquisition par Icade Santé de la créance d'Icade S.A. sur IHE au titre des conventions d'avances de trésorerie conclues entre Icade S.A. et IHE, s'élevant à 247 millions d'euros à la date du présent communiqué, le solde étant financé par la trésorerie disponible du Groupe.

Il convient de rappeler que seule Icade S.A., qui cédera un nombre limité d'actions existantes, recevra le produit de la cession des actions existantes. Icade S.A., qui détient actuellement 58,3 % du capital social d'Icade Santé, restera l'actionnaire de contrôle d'Icade Santé après l'Introduction en Bourse et entend, conformément à son plan stratégique de 2019 à 2022, soutenir l'ambition de croissance d'Icade Santé.

Retrait des ordres de souscription

Les ordres de souscription passés dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert sont révocables (en principe jusqu'à 20 heures (heure de Paris) le 29 septembre 2021 pour les ordres passés sur Internet). En toute hypothèse, les mécanismes de retrait des ordres sont déterminés par chaque intermédiaire financier. Un investisseur souhaitant retirer un ordre doit donc se rapprocher de son intermédiaire financier.

Un ordre passé dans le cadre du Placement Global peut être révoqué auprès de l'intermédiaire financier ayant reçu cet ordre et ce jusqu'au 30 septembre 2021 à midi (heure de Paris), sauf clôture anticipée ou prolongation du Placement Global.

Intermédiaires financiers

BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, J. P. Morgan, et Société Générale interviennent en qualité de Coordinateurs globaux et Teneurs de livre associés, BofA Securities, Natixis et UBS interviennent en qualité de Teneurs de livre associés.

Rothschild & Co. intervient en qualité de conseil financier indépendant auprès d'Icade Santé.

Engagement de conservation

Icade Santé prend un engagement de conservation d'une durée de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Icade S.A. prend un engagement de conservation d'une durée de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Prédica, Cardif, CNP Assurances et Sogecap prennent un engagement de conservation d'une durée de 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Informations accessibles au public

Des exemplaires du prospectus ayant été approuvé par l'AMF le 21 septembre 2021, sous le numéro 21-410, composé d'un document d'enregistrement approuvé le 9 septembre 2021, sous le numéro I.21-047, d'un supplément au document d'enregistrement approuvé le 21 septembre 2021, sous le numéro I.21-053, d'une note relative aux valeurs mobilières et d'un résumé du prospectus (inclus dans la note relative aux valeurs mobilières), sont disponibles sans frais sur demande auprès de la société Icade Santé, 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-

les-Moulineaux, France, ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet de la société (www.icade-sante.eu).

Le Groupe a mis en exergue les facteurs de risques figurant au Chapitre 3 du document d'enregistrement et à la Section 2 de la note relative aux valeurs mobilières. La survenance d'un ou de plusieurs de ces risques peut avoir une incidence négative majeure sur l'activité, la réputation, la situation financière, les résultats des opérations ou les perspectives du Groupe, ainsi que sur le cours des actions d'Icade Santé.

À propos d'Icade Santé

DES LIEUX QUI PRENNENT SOIN DE VOUS

Icade Santé est un leader européen de l'immobilier de santé, qui accompagne les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Les équipes du Groupe 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 2021, Icade Santé détenait 183 établissements, représentant un patrimoine de 6,0 milliards d'euros (6,4 milliards d'euros, droits inclus) et une surface locative totale d'environ 2,04 millions de m².

Contact Presse

Icade Santé

Charlotte Pajaud-Blanchard, Responsable relations presse
+33(0)1 41 57 71 19, charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr

Havas Paris – France

Alienor Miens (+33 6 64 32 81 75, alienor.miens@havas.com)
Sarah Duparc (+33 6 46 72 39 99, sarah.duparc@havas.com)

Maitland – International

James Benjamin (+44 7747 113 930, jbenjamin@maitland.co.uk)
David Sturken (+44 7990 595 913, dsturken@maitland.co.uk)

Relations investisseurs

Yoann Nguyen, Responsable relations investisseurs
+33(0)6 31 58 97 31, yoann.nguyen@icade.fr

Mentions légales

Le présent communiqué de presse ne constitue pas et ne doit, en aucun cas, constituer une introduction en Bourse, une offre de souscription ou une sollicitation d'intérêt en vue d'une introduction en Bourse.

Aucune communication et aucune information relative à cette opération ou à Icade Santé ne peut être distribuée au public dans une quelconque juridiction où un enregistrement ou une approbation est requis. Aucune démarche n'a été (ou ne sera) entreprise dans une quelconque juridiction (autre que la France) où de telles démarches seraient requises. L'émission, la souscription ou l'achat des actions d'Icade Santé peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires spécifiques dans certaines juridictions. Icade Santé n'assume aucune responsabilité en cas de violation de ces restrictions par toute personne.

*Le présent document constitue une communication à caractère promotionnel et non pas un prospectus au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** »). Le prospectus approuvé par l'AMF est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site Internet d'Icade Santé (<https://www.icade-sante.eu/>).*

Les informations fournies dans le présent communiqué ont une valeur exclusivement informative et ne prétendent pas être exhaustives et nul ne peut se fier de quelque manière que ce soit aux informations contenues dans le présent document ou à leur exactitude, précision ou exhaustivité. Tout achat de valeurs mobilières doit être effectué uniquement sur la base des informations contenues dans le prospectus approuvé par l'AMF et publié sur les sites Internet respectifs de la Société et de l'AMF. Les investisseurs potentiels sont invités à lire le prospectus avant de prendre une décision d'investissement afin de comprendre pleinement les risques et avantages potentiels liés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières. L'approbation du prospectus par l'AMF ne doit pas être comprise comme une approbation des valeurs mobilières offertes ou admises à la négociation sur un marché réglementé.

France

En France, une offre de valeurs mobilières au public ne peut être faite qu'en vertu d'un prospectus approuvé par l'AMF.

Espace économique européen et Royaume-Uni

S'agissant des États membres de l'Espace économique européen, autres que la France et le Royaume-Uni, (chacun, un « **État membre** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise pour offrir au public des actions exigeant la publication d'un prospectus dans un quelconque État membre concerné. En conséquence, les valeurs mobilières ne peuvent être offertes et ne seront offertes dans aucun État membre (autre que la France), (i) à des investisseurs qualifiés au sens du Règlement Prospectus, pour tout investisseur d'un État membre de l'Espace économique européen, ou du Règlement (UE) 2017/1129 dans le cadre du droit national en vertu de la Loi de 2018 (sur le retrait) de l'Union européenne (le « **Règlement Prospectus du Royaume-Uni** »), pour tout investisseur du Royaume-Uni, (ii) à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus ou le Règlement Prospectus du Royaume-Uni, le cas échéant), ou (iii) conformément aux exemptions énoncées à l'Article 1 (4) du Règlement Prospectus, ou dans l'autre cas ne nécessitant pas la publication par l'Acadé Santé d'un prospectus conformément au Règlement Prospectus, au Règlement Prospectus du Royaume-Uni et/ou à la Réglementation applicable dans ces États membres.

Royaume-Uni

Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de valeurs mobilières au public au Royaume-Uni. La distribution du présent communiqué de presse n'a pas été effectuée et n'a pas été approuvée par une personne autorisée (« **personne autorisée** ») au sens de l'Article 21 (1) de la loi Financial Services and Markets Act de 2000. Par conséquent, le présent communiqué de presse est destiné exclusivement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) ont une expérience professionnelle en matière d'investissements et relèvent de l'Article 19 (5) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, tel que modifié, et (iii) sont des personnes relevant de l'article 49 (2) (a) à (d) (high net worth companies, unincorporated associations, etc.) du Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (les personnes visées aux points (i), (ii) et (iii) sont conjointement désignée comme les « **Personnes habilitées** »). Les valeurs mobilières d'Acadé Santé sont destinées uniquement aux Personnes habilitées et aucune invitation, offre ou convention de souscription, d'achat ou d'acquisition des valeurs mobilières d'Acadé Santé ne peut être proposée ou conclue autrement qu'avec des Personnes habilitées. Toute personne autre qu'une Personne habilitée ne peut agir ou s'appuyer sur le présent document ou toute disposition de celui-ci. Le présent communiqué de presse ne constitue pas un prospectus approuvé par la Financial Conduct Authority ou toute autre autorité de régulation du Royaume-Uni aux fins de la Section 85 du Financial Services and Markets Act 2000.

États-Unis d'Amérique

Le présent communiqué de presse ne constitue pas ou ne fait pas partie d'une offre ou d'une sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux États-Unis ou dans toute autre juridiction (autre que la France). Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes ou vendues aux États-Unis à moins qu'elles n'aient été enregistrées conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »), ou qu'elles soient exemptées d'enregistrement. Les actions d'Acadé Santé n'ont pas été et ne seront pas enregistrées en vertu du U.S. Securities Act et l'Acadé Santé n'a pas l'intention de faire une offre publique de ses actions aux États-Unis.

Ne pas distribuer, directement ou indirectement, aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

La publication de cette présentation dans certains pays violerait le droit applicable. Les informations contenues dans le présent document ne constituent pas une offre de vente de valeurs mobilières aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon. Le présent communiqué de presse ne peut être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon.

Stabilisation

Pendant une période de 30 jours à compter de la date de la publication du prix de l'offre (c'est-à-dire, sur la base du calendrier prévu jusqu'au 29 octobre 2021 inclus), J.P. Morgan AG, agissant en qualité d'Agent de stabilisation, peut, (mais pas en toutes circonstances), conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment celles du Règlement délégué n° 2016/1052 de la Commission européenne du 8 mars 2016 complétant le règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen, de l'Union européenne et du Conseil et concernant les conditions applicables aux programmes de rachat et aux mesures de stabilisation, effectuer des opérations de stabilisation afin de stabiliser ou soutenir le prix des actions d'Icade Santé sur le marché réglementé d'Euronext Paris. Conformément à l'Article 7 du Règlement délégué n° 2016/1052 de la Commission européenne du 8 mars 2016, les opérations de stabilisation ne peuvent pas être effectuées à un prix supérieur au prix de l'offre. Ces interventions peuvent affecter le prix des actions et aboutir à la détermination d'un prix de marché supérieur à celui qui prévaudrait autrement. Même si des opérations de stabilisation étaient effectuées, J.P. Morgan AG pourrait, à tout moment, décider de mettre fin à ces opérations. Les informations seront fournies aux autorités de marché compétentes et au public conformément à l'Article 6 du Règlement susmentionné. Conformément aux dispositions de l'Article 8 du Règlement susmentionné, J.P. Morgan AG agissant pour le compte des garants, pourra procéder à des sur-allocations dans le cadre de l'offre à hauteur du nombre d'actions couvertes par l'option de sur-allocation, majoré, le cas échéant, d'un nombre d'actions représentant 5 % de l'offre (hors exercice de l'option de sur-allocation).

Déclarations prospectives

Certaines informations incluses dans ce communiqué de presse ne constituent pas des données historiques mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus et sans limite, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future d'Icade Santé et l'environnement économique dans lequel Icade Santé exerce ses activités et impliquent des risques connus et inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs, qui peuvent avoir pour conséquence une différence significative entre la performance et les résultats réels, ou des résultats de son secteur d'activité, et ceux présentés explicitement ou implicitement dans ces déclarations prospectives. Ces risques et incertitudes comprennent ceux qui sont exposés et détaillés au Chapitre 3 « Facteurs de risque » du document d'enregistrement.

Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse et Icade Santé décline expressément toute obligation ou engagement de publier une mise à jour ou une révision des déclarations prospectives incluses dans ce communiqué de presse afin de refléter des changements dans les hypothèses, événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées ces déclarations prospectives. Ces déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont soumises à divers risques et incertitudes, dont beaucoup sont difficiles à prévoir et plus généralement hors du contrôle d'Icade Santé. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ceux exprimés, sous-entendus ou projetés dans les informations et déclarations prospectives.

Informations aux Distributeurs :

Uniquement aux fins des exigences de gouvernance des produits contenues dans : (a) la Directive européenne 2014/65/UE concernant les marchés d'instruments financiers, telle que modifiée (« MiFID II ») ; (b) les Articles 9 et 10 de la Directive déléguée (UE) 2017/593 de la Commission complétant la directive MiFID II ; et (c) les mesures de mise en œuvre locales (conjointement, les « Exigences de gouvernance des produits MiFID II »), et déclinant toute responsabilité, qu'elle soit délictuelle, contractuelle ou autre, qu'un « fabricant » (aux fins des Exigences en matière de gouvernance des produits MiFID II) pourrait autrement avoir à cet égard, les actions offertes dans le cadre de l'Offre (les « Actions offertes ») ont été soumises à un processus d'approbation des produits, qui a déterminé que les Actions offertes sont : (i) compatibles avec un marché cible final d'investisseurs particuliers et d'investisseurs qui correspondent aux critères de clients professionnels et de contreparties éligibles, chacun des critères étant défini dans la directive MiFID II ; et (ii) éligibles à la distribution par le biais de tous les canaux de distribution autorisés par la directive MiFID II (l'« Évaluation du marché cible »). Nonobstant l'Évaluation du marché cible, les distributeurs doivent noter que : le prix des Actions offertes peut baisser et les investisseurs peuvent perdre tout ou partie de leur investissement ; les Actions offertes n'offrent aucun revenu garanti et aucune protection du capital ; et un investissement dans les Actions offertes est uniquement compatible

avec des investisseurs qui n'ont pas besoin d'un revenu garanti ou d'une protection du capital, qui (seuls ou en collaboration avec un conseiller financier ou autre conseiller approprié) sont capables d'évaluer les valeurs et les risques d'un tel investissement, et qui disposent de ressources suffisantes pour pouvoir supporter les pertes pouvant en résulter.

L'Évaluation du marché cible est sans préjudice des exigences de toute restriction de vente contractuelle, légale ou réglementaire liée à l'Offre.

Afin de dissiper toute ambiguïté, l'Évaluation du marché cible ne constitue pas : (a) une évaluation pour un client particulier de l'adéquation ou de la pertinence aux fins de la directive MiFID II ; ou (b) une recommandation à tout investisseur ou groupe d'investisseurs d'investir, d'acheter ou de prendre toute autre mesure, quelle qu'elle soit à l'égard des Actions offertes.

Chaque distributeur est responsable d'entreprendre sa propre évaluation du marché cible en ce qui concerne ces Actions offertes et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Les actions d'Icade Santé ne seront pas éligibles au Plan d'Épargne en Actions (PEA).

Régime SIIC

*Il est rappelé aux investisseurs qu'afin que la Société puisse se conformer à la réglementation française applicable aux SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées), aucun investisseur participant à l'Offre ne pourra, lors du règlement-livraison de l'Offre, détenir, seul ou avec des sociétés contrôlées, contrôlantes ou en situation de contrôle commun au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce (les « **Affiliées** »), 2% ou plus du capital ou des droits de vote de la Société. Pour éviter toute ambiguïté, il est précisé que le terme Affilié comprend également tout fonds géré ou conseillé par une société de gestion qui est une Affiliée.*

En conséquence, aucun Affilié de l'un des actionnaires actuels de la Société, à savoir Icade S.A., SPPICAV MESSIDOR (contrôlée par le groupe Crédit Agricole/Prédica), SPPICAV SOGECAPIMMO (contrôlée par le groupe Société Générale/Sogecap), SPPICAV C SANTE (contrôlée par le groupe BNP Paribas/Cardif) and SPPICAV HOLDPIERRE (contrôlée par CNP/Préfon), ne pourra se voir allouer des actions de la Société lors du règlement-livraison de l'Offre. En outre, aucun investisseur ne pourra se voir allouer des actions lors du règlement-livraison de l'Offre si les actions détenues par cet investisseur et ses Affiliés atteignent le seuil de 2% susmentionné.

ANNEXE

RESUME DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 21 septembre 2021 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 21-410

Section 1 – Introduction

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : Icade Santé **Code ISIN :** FR0014005H99

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (LEI)

Dénomination sociale : Icade Santé (la « Société ») et, avec l'ensemble de ses filiales et participations, le « Groupe ». **Lieu et numéro d'immatriculation :** R.C.S. Nanterre 318 251 600. **LEI :** 96950067NFR9MWI0CJ45.

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus : Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») - 17 Place de la Bourse, 75002 Paris, France. Le Document d'Enregistrement de la Société a été approuvé le 9 septembre 2021 sous le numéro I. 21-047 par l'AMF.

Date d'approbation du Prospectus : 21 septembre 2021.

Avertissement au lecteur : Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet d'une offre au public ou dont l'admission aux négociations sur un marché réglementé est demandée doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il investirait dans les actions de la Société dans le cas d'une baisse du cours des actions de la Société. Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace Economique Européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Les personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou incohérent lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus ou s'il ne fournit pas, lorsqu'il est lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 **Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?**

Dénomination sociale : **Icade Santé** ; Siège social : 27, rue Camille Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, France; Forme juridique : société anonyme, à conseil d'administration ; Droit applicable : droit français ; Pays d'origine : France.

Principales activités : Le Groupe exerce ses activités sur le marché de l'immobilier de santé en Europe, où il est actuellement présent en France (92% de son patrimoine au 30 juin 2021), en Italie, en Allemagne et en Espagne. Ce marché bénéficie de perspectives de croissance favorables, porté par des tendances telles que le vieillissement démographique, la consolidation des opérateurs-exploitants ou encore les caractéristiques attractives et la résilience de ses actifs. La crise de la Covid-19 est en particulier venue confirmer à la fois la résilience et l'importance du secteur de la santé au cœur du système économique. Depuis 2007, le Groupe s'est imposé comme un acteur majeur de l'immobilier de santé en acquérant et développant, un portefeuille totalisant 183 établissements au 30 juin 2021 représentant un patrimoine de 5,98 milliards d'euros (6,36 milliards d'euros droits inclus) et une surface locative totale d'environ 2,04 millions de mètres carrés.

Le Groupe s'appuie sur une expertise reconnue en immobilier de santé, un actionariat de long terme et une maîtrise de la chaîne de valeur immobilière. Les équipes du Groupe disposent d'une expertise qui couvre l'investissement immobilier, la maîtrise d'ouvrage de projets complexes et la connaissance fine des enjeux des acteurs de la santé. Le Groupe accompagne ses partenaires exploitants sur la durée et leur apporte les expertises nécessaires pour agrandir et moderniser leur parc aux meilleurs standards techniques. Ce savoir-faire contribue à proposer des soins de qualité dans des bâtiments répondant aux nouveaux besoins. Le Groupe a développé des partenariats de long terme avec des exploitants nationaux de l'hospitalisation privée tels qu'Elsan, Ramsay Santé, mais également avec des groupes régionaux solidement implantés dans leurs territoires.

Le Groupe a engagé depuis 2018 une diversification dans l'investissement dans les établissements médicalisés pour personnes âgées dépendantes et une diversification de ses investissements en Europe, avec une première acquisition en Italie en 2018, poursuivie en 2019 avec des acquisitions en Italie et en Allemagne, et une acquisition en Espagne en mars 2021.

Le Groupe a réalisé des revenus bruts locatifs de 301,4 millions d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 contre 264,7 millions d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et 241 millions d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, représentant une hausse de 25,2% entre 2018 et 2020. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les revenus bruts locatifs du Groupe étaient réalisés à hauteur de 94,4 % en France (contre 99,8 % en 2019 et 100% en 2018), à 4,5 % en Allemagne (contre 0,2% en 2019) et à 1,1 % en Italie.

Actionariat à la date du Prospectus :

La répartition de l'actionariat de la Société à la date du Prospectus est la suivante :

Actionnaire	Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾	% du capital et des droits de vote
ICADE SA	22 073 377	58,30%
SPPICAV MESSIDOR ¹	6 411 566	16,93%
SPPICAV SOGECAPIMMO ²	3 905 953	10,32%
SPPICAV C SANTE ³	3 462 051	9,14%
SPPICAV HOLDPIERRE ⁴	2 010 154	5,31%
TOTAL	37 863 101	100%

¹ Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par le groupe Crédit Agricole/Prédica.

² Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par le groupe Société Générale/Sogecap.

³ Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par le groupe BNP Paribas/Cardif.

⁴ Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par le groupe CNP/Préfon.

A la date du présent Prospectus, il n'existe pas d'instruments dilutifs portant sur le capital d'Icade Santé.

A la date du présent Prospectus, la Société est contrôlée par Icade S.A.

A la date du présent prospectus, les associés de la société OPPCI Icade Healthcare Europe (« IHE »), qui regroupe les activités internationales du périmètre foncière santé du Groupe Icade, ont approuvé l'apport à la Société de 98% des actions IHE qu'ils détiennent actuellement (dans le présent prospectus, l'« **Apport d'IHE** »). En contrepartie de l'Apport d'IHE la Société émettra, le jour du règlement-livraison des actions de la Société dans le cadre de leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris (« **Euronext Paris** »), 3 616 864 actions nouvelles au profit des associés d'IHE. Le solde du capital et des droits de vote d'IHE sera conservé par les associés actuels d'IHE, à savoir Icade SA et les quatre investisseurs institutionnels présents au capital de la Société à savoir Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, Cardif Assurances Vie, SCI Holdihealth Europe (contrôlée par le groupe CNP Assurances) et Sogecap au prorata de leur participation actuelle dans le capital social d'IHE. La parité d'échange a été déterminée sur la base des actifs nets réévalués d'IHE et de la Société à la date du 30 juin 2021.

Principaux dirigeants : Messieurs Olivier Wigniolle, Président du Conseil d'administration de la Société, et Xavier Cheval, Directeur général de la Société.

Contrôleurs légaux des comptes : Mazars (61, rue Henri Regnault, 92400 Courbevoie, France), membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles et du Centre, représenté par Gilles Magnan.

PricewaterhouseCoopers Audit (63, rue de Villiers, 92208 Neuilly sur Seine, France), membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre, représenté par Lionel Lepetit.

2.2 Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Informations financières sélectionnées du compte de résultat combiné

Les informations financières sélectionnées ci-dessous sont issues des états financiers combinés du Groupe établis conformément aux normes IFRS au titre des exercices clos les 31 décembre 2020, 2019 et 2018 et des états financiers combinés résumés intermédiaires du Groupe au titre du trimestre clos le 30 juin 2021, ayant respectivement fait l'objet d'un rapport d'audit et d'un rapport d'examen limité par les commissaires aux comptes de la Société.

(en millions d'euros)	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020
Revenus locatifs bruts	301,4	264,7	241,0	157,6	149,2
Résultat opérationnel	320,3	287,3	362,3	335,1	143,2
Résultat net	254,6	250,1	320,5	313,3	113,3
Résultat dilué par action (en €)	6,33	6,52	9,10	7,48	2,82

Informations financières sélectionnées du bilan combiné

(en millions d'euros)	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Semestre clos le 30 juin 2021
Total des actifs	6 220,1	5 753,3	4 584,4	6 361,0
Total des capitaux propres	3 599,4	3 430,4	3 024,2	3 762,4
Total des passifs et capitaux propres	6 220,1	5 753,3	4 584,4	6 361,0
Dettes financières nettes	2 012,9	1 773,6	1 406,7	2 187,4

Informations financières sélectionnées des flux de trésorerie combinés

(en millions d'euros)	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'exploitation	182,6	187,9	166,4	129,9	94,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(275,7)	(573,2)	(209,8)	(129,3)	(46,8)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	151,6	740,3	129,2	(203,8)	(294,3)

Principaux indicateurs de performance

(en millions d'euros)	Exercice clos le 31 décembre 2020	Exercice clos le 31 décembre 2019	Exercice clos le 31 décembre 2018	Semestre clos le 30 juin 2021	Semestre clos le 30 juin 2020
Revenus locatifs bruts ¹	301,4	264,7	241,0	157,6	149,2
Loyers nets ²	295,7	263,4	235,9	156,2	145,9
Résultat net récurrent EPRA	236,8	211,1	191,0	129,1	118,0
Résultat net récurrent EPRA Part du Groupe ³	236,1	211,1	191,0	128,3	117,7
Résultat net récurrent EPRA Part du Groupe par action (en €) ⁴	5,86	5,51	5,42	3,10	2,94
Actif Net Réévalué EPRA NDV ⁵	3 523	3 376	2 980	3 692	3 375
Actif Net Réévalué EPRA NDV par action (en €) ⁶	85,6	84,3	82,0	88,8	84,2
Actif Net Réévalué EPRA NRV ⁵	3 976	3 754	3 314	4 133	3 715

Actif Net Réévalué EPRA NRV par action (en €) ⁶	96,6	93,7	91,2	99,4	92,6
Ratio Loan-To-Value (LTV) hors droits ⁹	35,6 % (33,5% droits inclus)	33,6 % (31,6% droits inclus)	31,4 %	36,6% (34,4% droits inclus)	-
Interest Cover Ratio (ICR) ¹⁰	7,9x	7,6x	7,5x	8,0x	-

¹ Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur. Ces revenus regroupent les loyers des établissements sanitaires et médico-sociaux. Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail. Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail. Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients.

² Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs bruts, après déduction des charges locatives non-récupérables telles que les frais opérationnels, les frais de service non-refacturés aux locataires et les dépenses immobilières supportées par le propriétaire.

³ Le résultat net récurrent EPRA est un indicateur de la performance des activités courantes du Groupe. Il exclut les ajustements de juste valeur, l'impact des cessions d'actifs et d'autres éléments sans impact cash considérés comme non-essentiels par le Groupe. Le résultat net récurrent EPRA correspond à la part courante du résultat net.

⁴ Le résultat net récurrent EPRA par action correspond au ratio entre le résultat net récurrent EPRA au titre de la période concernée et la moyenne pondérée du nombre d'actions ordinaires existantes de la Société sur ladite période.

⁵ Indicateur de mesure de la valeur patrimoniale de la Société, l'Actif Net Réévalué (ANR) appréhende l'évolution de la valorisation du Groupe à travers l'évolution des capitaux propres, d'une part, et les évolutions de valeur des portefeuilles d'actifs et des passifs, d'autre part. Trois modalités de calcul sont dorénavant préconisées par l'EPRA (i) un ANR qui reflète la part de l'actif net en cas de liquidation – EPRA Net Disposal Value (NDV) incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ; (ii) un ANR qui reflète la seule activité immobilière – EPRA Net Tangible Assets (NTA) hors juste valeur de la dette à taux fixe ; et (iii) un ANR de remplacement – EPRA Net Reinstatement Value (NRV – « ANR droits inclus »).

⁶ L'Actif Net Réévalué EPRA NDV, NTA ou NRV par action correspond au ratio entre l'Actif Net Réévalué EPRA NDV, NTA ou NRV à la clôture de l'exercice concerné et le nombre d'actions après dilution à cette date.

⁷ Le ratio Loan-to-Value (LTV) est un indicateur-clé dans le secteur des foncières. Il correspond au rapport entre les dettes financières nettes et le patrimoine immobilier réévalué hors droits.

⁸ L'Interest Coverage Ratio (ICR) correspond au rapport entre l'excédent brut opérationnel (tel que présenté dans les états financiers combinés résumés du Groupe au titre du semestre clos le 30 juin 2021 et dans les états financiers combinés au titre des exercices clos les 31 décembre 2020, 2019 et 2018) et le coût de l'endettement financier.

A la connaissance de la Société, il n'est pas survenu de changement significatif de la situation financière du Groupe depuis le 30 juin 2021.

Prévisions du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 : Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, sur la base des hypothèses décrites au chapitre 11 du Document d'Enregistrement, le Groupe prévoit :

- de générer des loyers bruts d'un montant d'environ 318 millions d'euros (contre 301,4 millions d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020), soit une augmentation d'environ 5,5% par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2020 ; et
- de générer un résultat net récurrent d'un montant d'environ 251 millions d'euros (contre 236,8 millions d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020), soit une augmentation d'environ 6% par rapport à l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Perspectives d'évolution des activités du Groupe et objectifs financiers à moyen terme : Le Groupe se fixe notamment pour objectifs, pour la période 2021-2025, sur la base des hypothèses décrites aux chapitres 10 et 11 du Document d'Enregistrement :

- de poursuivre ses ambitions d'investissements à horizon 2025, avec l'objectif de réaliser des investissements d'un montant d'environ 3 milliards d'euros sur la période 2021-2025 (soit un montant d'investissement annuel moyen d'environ 600 millions d'euros). Le Groupe entend allouer environ 60% de ce montant aux investissements à l'international et environ 40% aux investissements en France, et environ 70% aux investissements dans les établissements long séjour et environ 30 % aux investissements dans les établissements MCO. Le Groupe entend en particulier affecter les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital qui serait réalisée dans le cadre de l'introduction en bourse, qui devraient s'élever à environ 800 millions d'euros, auxquels pourraient s'ajouter les montants mis à disposition au titre de la ligne Bridge-to-Bond d'un montant de 300 millions d'euros, au financement de ces ambitions ; par ailleurs, le Groupe bénéficie de lignes de crédits renouvelables pour un montant de 600 millions d'euros ;
- d'enregistrer un taux de croissance annuel moyen (TCAM) du résultat net récurrent d'environ 6%. Le Groupe entend en effet s'appuyer sur la croissance de ses loyers bruts, tirée en particulier par l'acquisition, la construction ou l'extension d'établissements, tout en maîtrisant l'évolution de ses coûts de fonctionnement mécaniquement induits par l'intégration de ces actifs au sein de son portefeuille et en poursuivant une politique de financement optimisée, adaptée aux conditions de marché ;
- de maintenir un ratio de coûts EPRA entre 9% et 10% sur la période 2021 – 2025 (le ratio de coûts EPRA s'établissait à 7,4%, 8,0%, 6,7% et 7,3% au titre du semestre clos le 30 juin 2021 et des exercices clos les 31 décembre 2020, 2019 et 2018, respectivement), en s'appuyant sur une gestion locative rigoureuse et en maîtrisant l'augmentation des coûts liée à l'internalisation au sein du Groupe, postérieurement à l'introduction en bourse de la Société, d'un certain nombre de fonctions support et de services actuellement fournis par le Groupe Icade ;
- de maintenir un ratio LTV d'environ 40% à 42% sur la période 2021- 2025, en cohérence avec une notation BBB+ de sa dette long-terme ; et
- de distribuer sur la période 2021 – 2025 des dividendes pour un montant annuel au moins égal à 85% de son résultat net récurrent, sous réserve d'approbation par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

2.3 Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur?

Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes liés aux activités du Groupe pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs, notamment :

Risques liés au secteur d'activité du Groupe

- Risques liés aux tendances dans le secteur sanitaire et le secteur médico-social, en particulier les tendances macroéconomiques et concurrentielles et l'évolution de la demande en services de santé ;
- Risques liés à la réglementation du secteur sanitaire et du secteur médico-social, applicable aux activités des locataires du Groupe et aux tarifs pratiqués par les locataires du Groupe à leurs patients, les activités des locataires du Groupe dans le secteur sanitaire et le secteur médico-social étant fortement réglementées, qu'il s'agisse des activités elles-mêmes ou des tarifs appliqués par les locataires du Groupe à leurs patients ; et
- Risques liés à l'évolution du secteur immobilier et au segment de l'immobilier de santé en particulier, les investissements immobiliers étant soumis à divers risques et fluctuations ainsi qu'à des cycles ayant un impact sur la valeur et la demande de biens immobiliers, et notamment la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement à moyen ou long terme ou le durcissement des conditions d'octroi des prêts par les banques, l'augmentation de la demande en biens immobiliers qui pourrait conduire à une augmentation du prix des biens immobiliers ou encore la profondeur limitée du marché de l'immobilier de santé.

Risques liés aux activités du Groupe

- Risques liés aux acquisitions immobilières et à la croissance externe, y compris à l'international, l'un des piliers de la stratégie de développement du Groupe, notamment dû à la concurrence à laquelle il est confronté pour acquérir les cibles identifiées (notamment dans les pays où le Groupe a récemment étendu son portefeuille, à savoir l'Italie, l'Allemagne et l'Espagne),

	<p>l'exposition à toute responsabilité potentielle, qui n'aurait pas été identifiée par le Groupe et ne serait pas couverte le cas échéant par des clauses contractuelles de garantie de passif, au moment de l'acquisition, la sous-performance des établissements acquis en raison de divers facteurs ou encore l'incapacité à procéder aux acquisitions d'établissements prévues dans son programme d'investissement et rencontrer ainsi des retards dans sa mise en œuvre. D'une manière générale, les avantages attendus des acquisitions futures ou finalisées pourraient ne pas se matérialiser dans les délais et aux niveaux attendus, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière, la valeur du patrimoine, les résultats et les perspectives du Groupe ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'internationalisation des activités du Groupe, qui implique de nouveaux risques, liés notamment à la complexification de la gestion des opérations quotidiennes du Groupe, avec notamment des contraintes relatives à la prise en compte des spécificités de chaque marché étranger, le recours accru à des prestataires externes, notamment en matière de gestion locative, la gestion décentralisée des polices d'assurance locales, confiée le cas échéant aux sociétés de gestion gérant et représentant les fonds qui détiennent les établissements du Groupe, notamment en Italie, l'exposition à des régimes juridiques divers, notamment en matière de fiscalité ou de réglementation relative aux baux, l'exposition à des réglementations spécifiques en matière environnementale, sociale, sanitaire ou de sécurité, ou encore des risques potentiellement accrus en matière de corruption et d'éthique des affaires dans certains pays ou dans le cadre de la réalisation d'acquisitions dans un nouveau pays ; - Risques liés à l'inadéquation au marché et à la reconversion des établissements, le Groupe étant exposé au risque d'obsolescence de ses établissements, ce qui augmente significativement le risque de devoir adapter ou reconvertir les établissements pour un usage autre que celui initialement prévu (étant précisé que les travaux correspondant, de par leur nature, sont en principe à la charge du bailleur, aux termes des baux conclus par le Groupe), à des coûts significatifs (en particulier dans l'hypothèse où la reconversion impliquerait une démolition puis une reconstruction à neuf) ; et - Risques liés au défaut, à l'incapacité ou au refus des locataires du Groupe de payer leur loyer, du fait notamment de difficultés financières qu'ils pourraient rencontrer, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la valeur du patrimoine, la situation financière et les perspectives du Groupe. <p>Risques liés à la Société</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à l'actionnariat majoritaire d'Icade SA, qui conservera le contrôle de la Société postérieurement à l'introduction en bourse de la Société et pourra ainsi exercer une influence significative sur les décisions soumises à l'approbation des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires de la Société, notamment celles relatives aux modifications du capital et des statuts et certaines opérations importantes, telles que des fusions. <p>Risques juridiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques liés à la réglementation et son évolution, le Groupe étant exposé à diverses réglementations dans les différents pays où il exerce ses activités, notamment en matière de normes de sécurité, de santé ou encore en matière environnementale, soit directement, à raison de ses activités, soit à raison du régime réglementaire applicable aux locataires du Groupe.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

<p>3.1 Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières?</p>	<p>Les titres de la Société dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris est demandée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble des 41 479 965 actions ordinaires composant le capital social de la Société à l'issue de l'Apport d'IHE, toutes de même valeur nominale, intégralement souscrites, entièrement libérées et de même catégorie (Code ISIN : FR0014005H99) (les « Actions Existantes »). Les Actions Existantes comprendront notamment : <ul style="list-style-type: none"> - un maximum de 753 996 Actions Existantes, cédées par Icade S.A., actionnaire majoritaire de la Société (l'« Actionnaire Cédant ») (les « Actions Cédées Initiales ») ; - auxquelles pourrait s'ajouter un nombre maximum de 695 652 Actions Existantes sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre cédées par l'Actionnaire Cédant en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation (tel que ce terme est défini ci-après) (les « Actions Cédées Supplémentaires ») (les Actions Cédées Initiales et les Actions Cédées Supplémentaires sont désignées ensemble les « Actions Cédées ») ; - les actions nouvelles à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires par voie d'offre au public d'un montant d'environ 800 millions d'euros, prime d'émission incluse (correspondant, à titre indicatif, à 6 956 521 actions nouvelles au maximum, sur la base d'un Prix de l'Offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre) (les « Actions Nouvelles »). <p>Les Actions Nouvelles et les Actions Cédées sont définies ensemble comme les « Actions Offertes » et sont offertes dans le cadre de l'Offre (tel que ce terme est défini ci-après).</p> <p>Monnaie, dénomination et nombre de valeurs mobilières émises : Devise : Euro. Libellé pour les actions : Icade Santé.</p> <p>A la date du Prospectus, la valeur nominale par action ordinaire est égale à 15,25 euros.</p> <p>Droits attachés aux actions : En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société qui régiront la Société à compter de son introduction en bourse, les principaux droits attachés aux actions de la Société seront les suivants : (i) droit à dividendes et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de participer aux assemblées générales d'actionnaires, (iii) droit de vote, étant précisé que le droit de vote double prévu par l'article L.225-123 du Code de commerce est expressément exclu, (iv) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie et (v) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation. Les Actions Offertes porteront jouissance courante.</p> <p>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité : Sans objet.</p> <p>Restriction imposée à la libre négociabilité des actions : Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.</p> <p>Politique en matière de dividendes : Le total des dividendes distribués sur les exercices 2020, 2019 et 2018 au titre respectivement des résultats des exercices 2019, 2018 et 2017 sont les suivants :</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Icade Santé SAS	172,9	153,1	132,0
VERSEMENT AUX ACTIONNAIRES	172,9	153,1	132,0

		Le Groupe se fixe pour objectif de distribuer sur la période 2021 – 2025 des dividendes pour un montant annuel au moins égal à 85% de son résultat net récurrent, sous réserve d’approbation par l’assemblée générale des actionnaires de la Société. La politique de distribution de dividendes de la Société respecte les obligations de distribution du régime des SIIC.																
3.2	Où les valeurs mobilières seront-elles négociées?	L’admission des 41 479 965 Actions Existantes et des Actions Nouvelles, dont le nombre maximum est de 6 956 521 (sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l’Offre), est demandée sur le compartiment A d’Euronext Paris. Aucune autre demande d’admission aux négociations sur un marché réglementé n’a été formulée par la Société.																
3.3	Les valeurs mobilières font-elles l’objet d’une garantie ?	Les valeurs mobilières ne font pas l’objet d’une garantie																
3.4	Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières?	Un investissement dans les titres de la Société comprend de nombreux risques et incertitudes pouvant résulter en une perte partielle ou totale de leur investissement pour les investisseurs, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - le cours des actions de la Société est susceptible d’être affecté par une volatilité importante ; - un marché liquide des actions de la Société pourrait ne pas se développer ou perdurer ; - la cession par les principaux actionnaires d’un nombre important d’actions de la Société, à l’issue de la période de conservation, pourrait avoir un impact défavorable significatif sur le prix de marché des actions de la Société. 																
Section 4 – Informations clés sur l’offre au public de valeurs mobilières et/ou l’admission à la négociation sur un marché réglementé																		
4.1	A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?	<p>Structure de l’Offre : Il est prévu que la diffusion des Actions Offertes soit réalisée dans le cadre d’une offre globale (l’« Offre »), comprenant (i) une offre au public en France réalisée sous la forme d’une offre à prix ouvert, principalement destinée aux personnes physiques (l’« Offre à Prix Ouvert » ou l’« OPO ») et (ii) un placement global principalement destiné aux investisseurs institutionnels (le « Placement Global »), comportant (a) un placement en France et (b) un placement privé international dans certains pays, y compris aux Etats-Unis d’Amérique en vertu de la règle 144A du <i>U.S. Securities Act</i> de 1933, tel que modifié (le « <i>Securities Act</i> ») et à l’extérieur des Etats-Unis d’Amérique en vertu de la Regulation S du <i>Securities Act</i>. Option de Surallocation : L’Actionnaire Cédant consentira à J.P. Morgan AG agissant en qualité d’agent de la stabilisation, au nom et pour le compte des Garants (tel que défini ci-dessous), une option permettant l’acquisition d’un nombre d’actions représentant au total un maximum de 10% du nombre cumulé d’Actions Nouvelles et d’Actions Cédées Initiales, soit, sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l’Offre, un maximum de 695 652 Actions Cédées Supplémentaires (l’« Option de Surallocation »).</p> <p>Fourchette indicative du Prix de l’Offre : Le prix des Actions Offertes dans le cadre de l’OPO sera égal au prix des Actions Offertes dans le cadre du Placement Global (le « Prix de l’Offre »).</p> <p>La fourchette indicative du Prix de l’Offre arrêtée par le conseil d’administration de la Société est comprise entre 115,00 et 135,00 euros par action. Cette fourchette du Prix de l’Offre est indicative et le Prix de l’Offre pourra être fixé en dehors de cette fourchette indicative du Prix de l’Offre. Le Prix de l’Offre sera arrêté par le Conseil d’administration de la Société le 30 septembre 2021, selon le calendrier indicatif.</p>																
		<p>Calendrier indicatif</p> <table border="0"> <tr> <td>21 septembre 2021</td> <td>Approbation du Prospectus par l’AMF. Diffusion du communiqué de presse annonçant l’Offre et la mise à disposition du Prospectus.</td> </tr> <tr> <td>22 septembre 2021</td> <td>Publication par Euronext Paris de l’avis d’ouverture de l’OPO. Ouverture de l’OPO et du Placement Global.</td> </tr> <tr> <td>29 septembre 2021</td> <td>Clôture de l’OPO à 17 heures (heure de Paris) pour les ordres aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les ordres par Internet.</td> </tr> <tr> <td>30 septembre 2021</td> <td>Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris). Fixation du Prix de l’Offre. Signature du Contrat de Garantie. Diffusion du communiqué de presse indiquant le prix de l’Offre. Publication par Euronext Paris de l’avis de résultat de l’Offre. Première cotation des actions de la Société sur Euronext Paris. Début de la période de stabilisation éventuelle.</td> </tr> <tr> <td>1er octobre 2021</td> <td>Début des négociations des actions de la Société sur le marché réglementé d’Euronext Paris (sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé Promesses</i> » jusqu’à la date de règlement livraison, incluse, de l’OPO et du Placement Global).</td> </tr> <tr> <td>4 octobre 2021</td> <td>Règlement-livraison de l’OPO et du Placement Global.</td> </tr> <tr> <td>5 octobre 2021</td> <td>Début des négociations des actions de la Société sur Euronext Paris sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé</i> ».</td> </tr> <tr> <td>29 octobre 2021</td> <td>Date limite d’exercice de l’Option de Surallocation. Fin de la période de stabilisation éventuelle.</td> </tr> </table> <p>Modalités de participation : Les personnes désirant participer à l’OPO devront déposer leurs ordres auprès d’un intermédiaire financier habilité en France, au plus tard le 29 septembre 2021 à 17 heures (heure de Paris) pour les achats aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les ordres par Internet, si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier. Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Global devront être reçus par l’un ou plusieurs des Garants au plus tard le 30 septembre 2021 à 12</p>	21 septembre 2021	Approbation du Prospectus par l’AMF. Diffusion du communiqué de presse annonçant l’Offre et la mise à disposition du Prospectus.	22 septembre 2021	Publication par Euronext Paris de l’avis d’ouverture de l’OPO. Ouverture de l’OPO et du Placement Global.	29 septembre 2021	Clôture de l’OPO à 17 heures (heure de Paris) pour les ordres aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les ordres par Internet.	30 septembre 2021	Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris). Fixation du Prix de l’Offre. Signature du Contrat de Garantie. Diffusion du communiqué de presse indiquant le prix de l’Offre. Publication par Euronext Paris de l’avis de résultat de l’Offre. Première cotation des actions de la Société sur Euronext Paris. Début de la période de stabilisation éventuelle.	1er octobre 2021	Début des négociations des actions de la Société sur le marché réglementé d’Euronext Paris (sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé Promesses</i> » jusqu’à la date de règlement livraison, incluse, de l’OPO et du Placement Global).	4 octobre 2021	Règlement-livraison de l’OPO et du Placement Global.	5 octobre 2021	Début des négociations des actions de la Société sur Euronext Paris sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé</i> ».	29 octobre 2021	Date limite d’exercice de l’Option de Surallocation. Fin de la période de stabilisation éventuelle.
21 septembre 2021	Approbation du Prospectus par l’AMF. Diffusion du communiqué de presse annonçant l’Offre et la mise à disposition du Prospectus.																	
22 septembre 2021	Publication par Euronext Paris de l’avis d’ouverture de l’OPO. Ouverture de l’OPO et du Placement Global.																	
29 septembre 2021	Clôture de l’OPO à 17 heures (heure de Paris) pour les ordres aux guichets et à 20 heures (heure de Paris) pour les ordres par Internet.																	
30 septembre 2021	Clôture du Placement Global à 12 heures (heure de Paris). Fixation du Prix de l’Offre. Signature du Contrat de Garantie. Diffusion du communiqué de presse indiquant le prix de l’Offre. Publication par Euronext Paris de l’avis de résultat de l’Offre. Première cotation des actions de la Société sur Euronext Paris. Début de la période de stabilisation éventuelle.																	
1er octobre 2021	Début des négociations des actions de la Société sur le marché réglementé d’Euronext Paris (sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé Promesses</i> » jusqu’à la date de règlement livraison, incluse, de l’OPO et du Placement Global).																	
4 octobre 2021	Règlement-livraison de l’OPO et du Placement Global.																	
5 octobre 2021	Début des négociations des actions de la Société sur Euronext Paris sur une ligne de cotation intitulée « <i>Icade Santé</i> ».																	
29 octobre 2021	Date limite d’exercice de l’Option de Surallocation. Fin de la période de stabilisation éventuelle.																	

heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée. Un minimum de 10% du nombre d'Actions Offertes dans le cadre de l'Offre (hors exercice éventuel de l'Option de Surallocation) sera offert dans le cadre de l'OPO. En application de l'article P 1.2.16 du Livre II des Règles de marché d'Euronext Paris relatif aux règles particulières applicables aux marchés réglementés français, deux catégories d'ordres d'achat et de souscription sont susceptibles d'être émis en réponse à l'OPO : (i) fraction d'ordre d'achat et de souscription A1 : entre 5 et 50 actions incluses ; et (ii) fraction d'ordre d'achat et de souscription A2 : au-delà de 50 actions. Les fractions d'ordres d'achat et de souscription A1 sont prioritaires par rapport aux fractions d'ordres d'achat et de souscription A2 ; un taux de réduction pouvant aller jusqu'à 100% peut être appliqué aux fractions d'ordres d'achat et de souscription A2 pour servir les fractions d'ordres d'achat et de souscription A1.

Révocation des ordres d'achat et de souscription : Les ordres d'achat et de souscription passés dans le cadre de l'OPO seront révocables (en principe jusqu'à 20 heures (heure de Paris) le 29 septembre 2021 pour les ordres passés sur Internet). En toute hypothèse, les modalités pratiques de révocation des ordres sont déterminées par chaque intermédiaire financier. Il appartient donc aux investisseurs de se rapprocher de leur intermédiaire financier pour connaître ces modalités. Tout ordre d'achat et de souscription émis dans le cadre du Placement Global pourra être révoqué auprès du Garant ayant reçu cet ordre d'achat et de souscription et ce jusqu'au 30 septembre 2021 à 12 heures (heure de Paris), sauf clôture anticipée ou prorogation.

Montant et pourcentage de dilution résultant immédiatement de l'Offre : A titre illustratif, à l'issue de l'Apport d'IHE et de l'Offre, la répartition de l'actionnariat de la Société ressortirait comme suit, sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre.

Actionnaires	Après l'Apport d'IHE et l'Offre et hors exercice de l'Option de Surallocation		Après l'Apport d'IHE et l'Offre et après exercice en totalité de l'Option de Surallocation	
	Nombre total d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre total d'actions	% du capital et des droits de vote
ICADE SA	24 221 380	50,01%	23 525 728	48,57%
Prédica	7 008 011	14,47%	7 008 011	14,47%
Sogecap	4 269 310	8,81%	4 269 310	8,81%
Cardif	3 784 113	7,81%	3 784 113	7,81%
CNP	2 197 151	4,54%	2 197 151	4,54%
Public	6 956 521	14,36%	7 652 173	15,80%
TOTAL	48 436 486	100,00%	48 436 486	100,00%

¹ Nombre d'actions composant le capital social de la Société après prise en compte des actions nouvelles émises en contrepartie de l'Apport d'IHE et des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre (en retenant l'hypothèse d'un Prix de l'Offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre).

Dilution résultant de l'émission des Actions Nouvelles

Incidence de l'Offre sur la quote-part des capitaux propres de la Société : Sur la base des capitaux propres combinés de la Société au 30 juin 2021 et du nombre total d'actions composant le capital social à l'issue de l'Apport d'IHE, les capitaux propres combinés par action, avant et après l'Offre, s'établiraient comme suit (en prenant pour hypothèse une émission d'un nombre maximal de 6 956 521 actions sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre) (après imputation des frais juridiques et administratifs et de la rémunération globale des intermédiaires financiers (net d'impôts)) :

	Capitaux propres combinés par action au 30 juin 2021
Avant émission des Actions Nouvelles	89,98 euros
Après émission d'un nombre maximum de 6 956 521 Actions Nouvelles	93,09 euros

Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre

L'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire qui détiendrait postérieurement à l'Apport d'IHE 1% du capital social de la Société et ne participerait pas à l'Offre (en prenant pour hypothèse une émission d'un nombre maximal de 6 956 521 actions sur la base de la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire
Avant émission des Actions Nouvelles	1%
Après émission d'un nombre maximum de 6 956 521 Actions Nouvelles	0,86%

Estimation des dépenses totales liées à l'Offre

Les dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société (comprenant notamment la rémunération globale des intermédiaires financiers et les frais juridiques et administratifs liés à l'Offre) sont estimées à environ 24 millions d'euros.

Dépenses facturées à l'investisseur par la Société

Sans objet.

4.2 Pourquoi ce prospectus est-il établi ?

L'introduction en bourse de la Société a pour objectif principal de permettre au Groupe d'accroître sa flexibilité financière et de soutenir sa stratégie de développement et de croissance. Le Groupe entend en particulier affecter les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital au financement de son objectif d'investissement de 3 milliards d'euros à horizon 2025, qu'il entend compléter par (i) des financements bancaires et/ou obligataires, dans le respect de l'objectif de ratio LTV d'environ 40% à 42% sur la période 2021 -2025, ainsi que (ii) la partie du résultat net récurrent non distribuée en dividendes. Une partie du produit net de l'émission des Actions Nouvelles sera par ailleurs affectée, à hauteur d'environ 80 millions d'euros, à l'acquisition par la Société de la créance d'Icade S.A. sur IHE au titre des conventions d'avances de trésorerie conclues entre Icade S.A. et IHE, d'un montant de 247 millions d'euros à la date du présent prospectus, le solde étant financé par la trésorerie disponible du Groupe (voir également le paragraphe 8.2.2 du Document d'Enregistrement). Il est enfin rappelé que seul l'Actionnaire Cédant percevra le produit de l'offre des Actions Cédées.

Produit brut et net de l'émission des Actions Nouvelles : Environ 800 millions d'euros brut. Environ 776 millions d'euros net. Les dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société sont estimées à environ 24 millions d'euros.

Produit de la cession des Actions Cédées revenant à l'Actionnaire Cédant : Environ 102 millions d'euros bruts maximum pouvant être porté à environ 192 millions d'euros maximum (en cas d'exercice intégral de l'Option de Surallocation), sur la base d'un Prix de

l'Offre égal à la borne supérieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre. Sur la base d'un Prix de l'Offre égal à la borne inférieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre, l'Actionnaire Cédant céderait des actions uniquement dans le cadre de l'Option de Surallocation, pour un montant maximum d'environ 80 millions d'euros en cas d'exercice intégral de celle-ci. Il est rappelé que le nombre définitif d'Actions Cédées Initiales sera déterminé de telle sorte que, sur la base du Prix de l'Offre, après l'Offre et exercice intégral de l'Option de Surallocation, le nombre d'actions détenues par le public représente au moins 15% du capital de la Société, au-dessus de la condition d'un flottant minimum de 15% exigée pour pouvoir bénéficier du régime dit « SIIC-mère », et jusqu'à 15,50% du capital de la Société sur la base de la borne supérieure de la fourchette indicative du Prix de l'Offre.

Contrat de Garantie : L'Offre fera l'objet d'un contrat de garantie par un groupe d'établissements financiers composé de BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, J.P. Morgan AG et Société Générale en qualité de coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livre associés (les « **Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés** ») et de BofA Securities Europe SA, Natixis et UBS Europe SE en qualité de chefs de file et teneurs de livre associés (les « **Chefs de File et Teneurs de Livre Associés** ») (ensemble avec les Coordinateurs Globaux, Chefs de File et Teneurs de Livre Associés, les « **Garants** ») portant sur l'intégralité des Actions Offertes (le « **Contrat de Garantie** »). Cette garantie ne constitue pas une garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du Code de commerce.

Principaux conflits d'intérêts liés à l'Offre ou à l'admission à la négociation : Les Garants, et/ou certains de leurs affiliés ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux ou autres à la Société ou aux sociétés du Groupe, à leurs actionnaires, leurs affiliés ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération. Les Garants pourraient par ailleurs intervenir dans le cadre de financements bancaires que pourrait mettre en place la Société. A cet égard, le Groupe a conclu le 9 septembre 2021 un nouveau contrat de crédit senior intitulé « *Bridge and Revolving Facilities Agreement* » avec un syndicat de banques internationales comprenant Bank of America Europe DAC, BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, J.P. Morgan Securities plc, Natixis et Société Générale. En outre (i) la société SPPICAV MESSIDOR, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par Prédica, société du Groupe Crédit Agricole, auquel appartient Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, détient 16,93% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus. Par ailleurs, le Groupe CA Assurances, société du Groupe Crédit Agricole, auquel appartient Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, détient, 19,14% du capital d'Icade S.A. à la date du Prospectus ; (ii) la société SPPICAV SOGECAPIMMO, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par Sogecap, société du Groupe Société Générale, auquel appartient Société Générale, détient 10,32% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Prospectus ; et (iii) la société SPPICAV C SANTE, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable régie par le droit français, contrôlée par Cardif, société du Groupe BNP Paribas, auquel appartient BNP Paribas, détient 9,14% du capital de la Société à la date du Prospectus.

Intentions de souscription : la Société n'a pas connaissance d'intention d'achat ou de souscription de ses principaux actionnaires ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou de quiconque entendrait passer un ordre d'achat ou de souscription de plus de 5% des Actions Offertes dans le cadre de l'Offre.

Engagement d'abstention de la Société : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation de l'Actionnaire Cédant : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagements de conservation de Prédica, Cardif, CNP Assurances et Sogecap : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions usuelles.