



## ICADE ET PRIMONIAL REIM<sup>1</sup> SIGNENT UN ACCORD D'EXCLUSIVITE PORTANT SUR LE RACHAT DE LA PARTICIPATION D'ICADE DANS ICADE SANTE

Icade Santé annonce la signature par Icade, les actionnaires minoritaires d'Icade Santé<sup>2</sup> et Primonial REIM d'un accord d'exclusivité portant sur la liquidité de la participation d'Icade dans Icade Santé (qui représente 58,30% du capital d'Icade Santé à ce jour).

Cette opération constitue l'événement de liquidité d'Icade Santé, qu'Icade s'était fixée comme opération prioritaire pour 2023.

La première étape de l'opération, qui devrait être réalisée au plus tard fin juillet 2023, consiste en la cession par Icade de titres Icade Santé pour un montant de 1,4 Md€, représentant environ 64%<sup>3</sup> de la participation d'Icade dans Icade Santé, base ANR NTA au 31/12/2022.

Par ailleurs, à la date du closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille.

La cession du solde de la participation d'Icade dans Icade Santé devrait intervenir d'ici fin 2025, principalement auprès de fonds gérés par Primonial REIM ou d'investisseurs identifiés par Primonial REIM, et sur le dernier ANR NTA d'Icade Santé publié à la date de liquidité concernée.

Cette opération permettrait de confirmer l'attractivité de la classe d'actif d'immobilier de santé et d'adosser Icade Santé à une plateforme paneuropéenne de gestion d'actifs immobiliers de premier plan Primonial REIM (34,8 Mds€ d'actifs sous gestion dont 11 Mds€ d'actifs de santé au 31/12/22), permettant ainsi la poursuite de la croissance d'Icade Santé.

La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information-consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

<sup>1</sup> Primonial REIM est entendu comme l'ensemble des entités composant la plateforme immobilière (Primonial REIM Holding, Primonial REIM France, Primonial REIM Germany, Primonial REIM, Primonial REIM Luxembourg, Primonial REIM Italy, Primonial REIM UK et Primonial REIM Singapour)

<sup>2</sup> SPPICAV Messidor du groupe Crédit Agricole Assurances ; SPPICAV Sogecapimmo de Sogecap ; SPPICAV C Santé de BNP Paribas Cardif et SPPICAV Holdipierre de CNP Assurances

<sup>3</sup> Après retraitement du dividende au titre de l'exercice 2022

## 1. Une opération qui présente de nombreux atouts pour Icade Santé

Cette opération permettrait à Icade Santé :

- De **confirmer l'attractivité de la classe d'actifs de santé** en France et en Europe, avec une transaction réalisée à un prix très proche de l'ANR NTA du 31 décembre 2022 ;
- De **s'adosser à une plateforme paneuropéenne de gestion d'actifs immobiliers de santé de premier plan Primonial REIM (34,8 Mds€ d'actifs sous gestion dont 11 Mds€ d'actifs de santé au 31/12/22) ;**
- De poursuivre sa croissance, **en s'assurant de nouvelles sources de capitaux** s'appuyant sur des leviers d'endettement modéré ; et
- D'offrir une **opportunité de relation** pour les actionnaires minoritaires actuels et de permettre **l'entrée de nouveaux investisseurs** dans un portefeuille qualitatif d'actifs de santé.

A l'issue du closing, cette opération permettrait à Primonial REIM :

- De **renforcer sa position de leader de l'immobilier de santé en Europe ;**
- **De prendre une participation dans un portefeuille d'actifs de santé de très grande qualité,** principalement centré sur le court séjour (cliniques MCO) ;
- De poursuivre le développement de cette plateforme aux côtés des actionnaires minoritaires.

## 2. Structure de l'opération envisagée

L'opération envisagée permettrait à Icade de monétiser ses participations dans Icade Santé (« IS ») et Icade Healthcare Europe (« IHE ») en plusieurs étapes.

**La première étape de l'opération** consisterait en la **cession par Icade de titres Icade Santé pour un montant total de 1,4 Md€, représentant environ 64% de la participation** d'Icade dans Icade Santé (qui représente 58,30% du capital d'Icade Santé à ce jour) sur la base de l'ANR NTA au 31/12/2022<sup>4</sup>, selon les modalités suivantes :

- Une cession de titres Icade Santé pour un montant de 1,1 Md€ à des fonds gérés par Primonial REIM ; et
- Une cession de titres Icade Santé pour un montant de 100 M€ à Société Générale Assurances, qui se renforcerait à cette occasion dans Icade Santé.

Par ailleurs, il serait procédé à une réduction de capital d'Icade Santé par annulation d'actions Icade Santé au profit d'Icade pour un montant de 200 M€.

Dans le cadre de cette étape, Icade Santé a obtenu un financement bancaire ferme de 550 M€ auprès de la Société Générale et de BNP Paribas permettant de financer la réduction de capital de 200 M€ ainsi que le remboursement du compte courant d'actionnaire d'Icade pour un montant de 50 M€, et de refinancer le *Bridge-to-Bond* de 300 M€ mis en place en mars 2022.

La réalisation de cette première étape pourrait intervenir dès juin 2023, sous réserve de la signature des accords définitifs une fois la procédure d'information-consultation des instances représentatives d'Icade

<sup>4</sup> Après retraitement du dividende au titre de l'exercice 2022

achevée et de la levée de conditions suspensives réglementaires, qui comprennent notamment la confirmation par l’Autorité des marchés financiers que l’opération ne donnera pas lieu à la mise en œuvre d’une offre publique de retrait sur le capital d’Icade, en application de l’article 236-6 du règlement général de l’Autorité des marchés financiers.

A l’issue de la réalisation de cette première étape, Icade cesserait de détenir le contrôle d’Icade Santé, ce qui entraînerait la déconsolidation d’Icade Santé dans les comptes consolidés du groupe Icade.

**A compter de la réalisation de la première étape de l’opération et jusqu’à fin 2025**, plusieurs dispositions permettront d’organiser la liquidité des actions détenues par Icade, sur le dernier ANR NTA de la Société publié à la date de liquidité concernée.

L’accord prévoit également la cession du portefeuille d’actifs IHE (qui regroupe le portefeuille international de la Foncière Santé d’Icade).

Préalablement consultés, les conseils d’administration d’Icade Santé et d’Icade, après avoir examiné les conflits d’intérêts potentiels, ont accueilli favorablement et à l’unanimité cette opération dans le respect des dispositions applicables, notamment en matière de conventions réglementées.

Icade Santé, Icade, les actionnaires minoritaires d’Icade Santé et Primonial REIM ont en conséquence signé le 13 mars 2023 un accord d’exclusivité portant sur l’opération, par laquelle (i) Primonial REIM et les actionnaires minoritaires sont engagés à réaliser l’opération selon les termes envisagés et (ii) Icade Santé et Icade leur consentent une exclusivité dans l’attente de la réalisation du processus d’information-consultation des instances représentatives du personnel d’Icade.

La conclusion des accords définitifs relatifs à l’opération n’interviendra qu’une fois cette procédure d’information-consultation achevée.

### **À PROPOS D’ICADE SANTÉ** **DES LIEUX OÙ L’ON PREND SOIN DE VOUS**

Icade Santé est le leader de l’investissement dans les murs de cliniques privées en France. Filiale à 58,30% du Groupe Icade, Icade Santé accompagne les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d’externalisation et de développement immobilier. Les équipes d’Icade Santé disposent d’un large éventail d’expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d’une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 31 décembre 2022, Icade Santé détient 159 établissements de santé dont 148 en France, 4 au Portugal, 6 en Espagne et 1 en Allemagne, représentant un patrimoine de 6,2 milliards d’euros hors droits (à 100%).

Icade et Icade Santé sont notées BBB+, perspective stable par l’agence de notation S&P.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet de la société : <https://icade-sante.eu>.

#### **À propos de Primonial REIM**

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

Primonial REIM détient plus de 35 milliards d’euros d’encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 45 % bureaux, 34 % santé/éducation, 10 % résidentiel, 7 % commerce et 4 % hôtellerie. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, dont 53 % particuliers et 47 % institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 526 immeubles répartis entre les principales catégories d’actifs et localisés dans 11 pays européens.

#### **Contact presse**

**Edelman France pour Primonial REIM**

+33 7 77 96 24 42

[primonialREIM@edelman.com](mailto:primonialREIM@edelman.com)

## CONTACTS

**Charlotte Pajaud-Blanchard**

**Responsable relations presse**

+33(0)1 41 57 71 19

[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

**Yoann Nguyen**

**Responsable relations investisseurs Icade Santé**

+33(0)6 31 58 97 31

[yoann.nguyen@icade.fr](mailto:yoann.nguyen@icade.fr)