

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

PRIMONIAL REIM* finalise la première étape du rachat de la participation d'Icade dans ICADE SANTÉ pour un montant de 1,4 milliard d'euros**

Dans le cadre de cette opération structurante :

- **Primonial REIM reprend en gestion la totalité du patrimoine d'immobilier santé d'Icade valorisé à plus de 7 milliards d'euros ;**
- **Primonial REIM conforte sa position de leader incontestable de l'immobilier de santé en Europe avec désormais plus de 18 milliards d'encours sous gestion sur cette classe d'actifs ;**
- **Icade Santé devient Praemia Healthcare.**

Paris, le mercredi 05 juillet 2023 – Faisant suite à l'accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023, Primonial REIM* annonce aujourd'hui le closing de la première phase de l'acquisition de 64% de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros**.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial REIM reprend dès aujourd'hui la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé/Praemia Healthcare valorisé à 6,2 milliards d'euros et constitué d'un portefeuille très qualitatif, unique en France, principalement composé d'établissements court séjour (cliniques MCO). Primonial REIM reprend également la gestion du portefeuille Icade Healthcare Europe valorisé à 850 millions d'euros et qui a vocation à être cédé selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation d'ici fin 2024.

Les équipes d'Icade Santé, composées de 42 collaborateurs, rejoignent les équipes de Primonial REIM et restent en charge de la gestion déléguée du portefeuille immobilier.

Cette opération structurante traduit la volonté stratégique de Primonial REIM de renforcer son allocation en infrastructures d'immobilier de santé, classe d'actifs résiliente et acyclique portée par des tendances démographiques de long terme, tout en apportant de la diversification à son parc immobilier existant.

Primonial REIM conforte ainsi sa position de leader incontestable de l'immobilier de santé à l'échelle européenne, avec 18 milliards d'euros d'encours sous gestion sur cette classe d'actifs sur les 42 milliards gérés*. La plateforme paneuropéenne Primonial REIM se positionne comme le gestionnaire de référence pour les investisseurs institutionnels et particuliers sur cette classe d'actifs avec une équipe intégrée de plus de 100 collaborateurs dédiés exclusivement à l'immobilier de santé en Europe sur l'ensemble de la chaîne de valeur (investissement, asset management, property management et fund management) et des solutions d'investissement multi-supports (SCI, SCPI, club deals, fonds paneuropéens). Primonial REIM renforce également la diversification, ainsi que les qualités défensives de son allocation d'actifs globale avec désormais de 65% d'actifs alternatifs.**

* Primonial REIM étant entendu comme l'ensemble des sociétés de gestion composant la plate-forme immobilière

** Le montant investi par les fonds gérés par Primonial REIM France représente 1,1 milliard d'euros de ce montant total

*** Chiffres clés au 05/07/2023, intégrant l'opération « Icade Santé »

I. Une opération structurante pour Primonial REIM, conclue en plusieurs étapes d'ici fin 2025

Conformément au calendrier prévu, la première étape de l'opération est désormais conclue avec l'acquisition de la majorité des titres détenus par Icade dans Icade Santé par des fonds gérés par Primonial REIM France aux côtés d'autres investisseurs minoritaires pour un montant consolidé de 1,4 milliard d'euros. La part détenue par les fonds gérés par Primonial REIM France représente 1,1 milliard d'euros de ce montant.

L'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Icade Santé/Praemia Healthcare (36%) interviendra progressivement d'ici fin 2025, auprès de fonds gérés par Primonial REIM France et/ou d'investisseurs identifiés par la société de gestion.

II. Icade Santé/Praemia Healthcare : un portefeuille de très grande qualité repris par Primonial REIM

D'une grande qualité immobilière, le portefeuille d'Icade Santé/Praemia Healthcare est composé de 159 actifs de santé d'une surface totale d'environ 2 millions de m² et principalement localisés en France, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Un patrimoine immobilier fortement positionné sur les établissements de court séjour (83% des actifs), notamment les cliniques privées ;
- Les établissements de long séjour, comme des maisons de retraite ou médicalisées et des résidences services seniors (RSS), complètent ce portefeuille (17% des actifs) ;
- Ce portefeuille bénéficie d'un taux d'occupation de 100%, avec des biens loués à des exploitants majoritairement paneuropéens, solides et reconnus sur leur marché, dont Elsan, Ramsay Santé, Korian, Vivalto ou encore Lusíadas Saúde ;
- Fortement générateur de cash-flow, le portefeuille se voit complété par un objectif de création de valeur pérenne de long terme.

Laurent Fléchet, Président de Primonial REIM, affirme : « *Nous sommes très fiers d'annoncer la finalisation de la première phase de cette acquisition, l'une des plus grandes de l'histoire du secteur de la santé en Europe et une opération structurante pour Primonial REIM. Porté par une thèse d'investissement à long terme à l'heure du vieillissement de la population européenne et décorrélé des cycles économiques, l'immobilier de santé permet de concilier investissement socialement responsable et objectifs de performance financière pour nos investisseurs. Le secteur souffre encore d'un réel manque d'offre et nos investissements financent et soutiennent les besoins structurels des établissements de santé, au bénéfice des exploitants, du personnel soignant, des patients et de leurs familles. Aujourd'hui, avec l'intégration du portefeuille extrêmement qualitatif d'Icade Santé, rebaptisé « Praemia Healthcare », Primonial REIM amplifie de manière significative cet impact social positif et apporte encore plus de diversification à son patrimoine immobilier, en termes de typologies de biens et de couverture géographique. À l'issue de cette opération, l'immobilier de santé – un secteur sur lequel nous sommes fortement positionnés depuis plus de 10 ans - devient la classe d'actifs majoritaire de notre plateforme paneuropéenne, dont l'allocation est désormais répartie entre 65% d'actifs immobiliers alternatifs (santé, résidentiel, hôtellerie, commerces, logistique) et 35% d'immobilier de bureaux. Grâce à cette opération de taille, nous consolidons notre position de leader incontestable du marché en Europe.* »

Dans le cadre de cette transaction, Primonial REIM a été notamment accompagné par le cabinet d'avocats Gide, SGCIB en tant que conseil M&A, CMS en tant que conseil social et le cabinet Cheuvreux en tant que conseil notarial.

À propos de Primonial REIM

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

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

Contact presse

Edelman France pour Primonial REIM

+33 7 77 96 24 42

primonialREIM@edelman.com