



FINEXSI
EXPERT & CONSEIL FINANCIER



Des lieux où il fait bon vivre

**Conclusion de l'attestation d'équité sur les conditions
financières de la cession de la foncière Santé
(en application de la Position-recommandation AMF n°2015-05)**

3 avril 2023

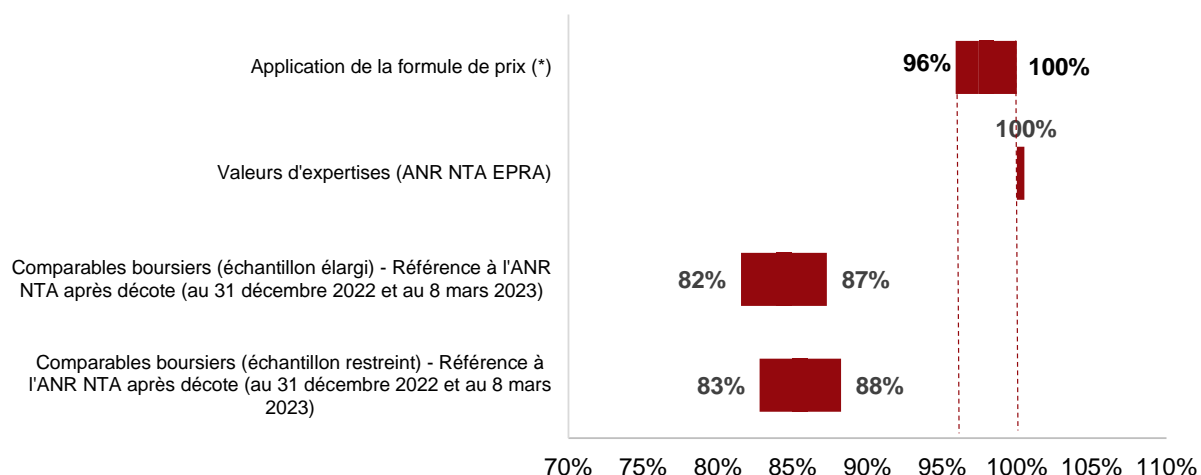
*(Annule et remplace la conclusion de notre précédente attestation d'équité établie
en date du 30 mars 2023)*



En ce qui concerne les modalités financières de cession des actifs

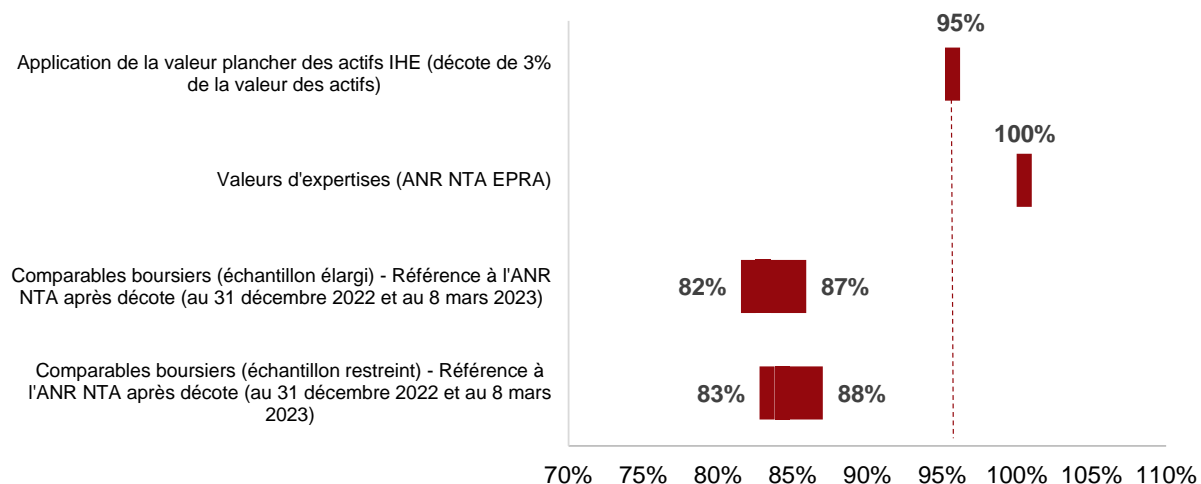
Les valeurs d'ICADE SANTE et d'IHE extériorisées par l'Opération et par l'application des décotes induites par la capitalisation boursière des comparables identifiés se présentent comme suit :

Pour la société ICADE SANTE :



(*) avec prise en compte de la décote forfaitaire et de la majoration au titre des cashflows de période.

Pour la société IHE :



NB : 3% de décote de la valeur des actifs correspond à environ 5% de décote sur l'ANR NTA d'après nos calculs

L'offre de PRIMONIAL doit permettre de céder la participation d'ICADE dans ICADE SANTE à la valeur d'expertise la plus récente de ses actifs, en fonction de la date à laquelle la cession interviendra, sans avoir à subir de décote similaire à celles observées en moyenne actuellement sur les sociétés cotées comparables dans un contexte de marché baissier sur les derniers mois.

La cession des actifs IHE doit également s'effectuer avec une décote limitée par rapport aux valeurs d'expertise, ce qui demeure dans le bas de fourchette des décotes observées sur les foncières de santé cotées, étant précisé que dans tous les cas les prix de cession pour IHE dépendront *in fine* des conditions de marché qui prévaudront alors.

En ce qui concerne les conséquences de l'Opération

Cette Opération doit permettre de cristalliser la valeur de la foncière Santé et de disposer de ressources significatives pour la mise en œuvre de la stratégie d'ICADE de désendettement et de recentrage et renforcement sur ses activités cœur de métier, à savoir l'immobilier tertiaire et dans une moindre mesure la promotion immobilière, en lui donnant la possibilité de bénéficier d'éventuelles opportunités de marché.

Pour ce qui concerne l'actionnaire, l'Opération doit permettre une perception accélérée des dividendes sur les 10 prochaines années du fait des distributions exceptionnelles consécutives à l'Opération et, toutes choses égales par ailleurs, ne doit pas remettre en cause le rendement futur du titre, après réinvestissement des produits de cession.

En conséquence, les modalités financières de l'Opération apparaissent, selon nous, équitables pour la société Icade et ses actionnaires.