Desirable places to live

ICADE ET PRIMONIAL REIM SIGNENT UN ACCORD D'EXCLUSIVITE PORTANT SUR LE RACHAT DE LA PARTICIPATION D'ICADE DANS ICADE SANTE

14 mars 2023

ICADE ET PRIMONIAL REIM SIGNENT UN ACCORD D'EXCLUSIVITÉ PORTANT SUR LE RACHAT DE LA PARTICIPATION D'ICADE DANS ICADE SANTÉ

Signature d'un accord d'exclusivité entre Icade, les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et Primonial, portant sur (i) le rachat de la participation d'Icade dans Icade Santé (58%) et (ii) sur l'organisation de la cession du portefeuille d'actifs du véhicule Icade Healthcare Europe (IHE)

Enjeux financiers pour Icade

2,6 Mds€ (1)

valeur des **titres** des 2 véhicules :

Icade Santé : 2,3 Mds€

IHE : 0,3 Md€

0,4 Md€

de remboursement de comptes courants

Structure de l'opération envisagée

- **Etape 1** *(au plus tard en juil. 2023)*(2) :
  - **Cession de 64%**(3) des **titres Icade Santé** pour **1,4 Md€**
  - **Remboursement du compte courant** Icade Santé
- **Etape 2** *(Juin 2023-Dec. 2025) :*
  - **Acquisition du solde de la participation** d'Icade dans Icade Santé via la collecte des fonds gérés par PREIM et l'entrée de nouveaux investisseurs intéressés
- **Etape 3** *(Juin 2023-Dec. 2024) :*
  - **Cession des actifs IHE**
  - **Remboursement du compte courant IHE**

Rationnel pour Icade

- Concrétisation de **l'évènement de liquidité**
- **Cristallisation de la valeur** de la Foncière Santé (une des priorités du groupe pour 2023)
- **710 M€ de dividendes exceptionnels** à distribuer dans les 2 années suivant la réalisation des cessions (~ sur 4 ans)
- **Renforcement du bilan permettant** de dégager de la marge de manœuvre pour saisir des opportunités dans un marché en bas de cycle
- **Recentrage sur la Foncière Tertiaire et la Promotion**, simplification du modèle économique

(1) ANR NTA au 31 décembre 2022, en quote part Icade
(2) Sous réserve de la signature des accords définitifs une fois la procédure d'information-consultation des instances représentatives d'Icade achevée et de la levée de conditions suspensives réglementaires usuelles, qui comprennent notamment la confirmation par l'AMF 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'AMF
(3) Après détachement du dividende 2022.

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 3 étapes (déconsolidation dès juin 2023)

Etape 1

Cession de **64%** des **titres Icade Santé** au plus tard en juillet 2023
sur la base de l'ANR NTA au 31/12/2022 **(1,4 Md€)**

Remboursement compte courant Icade Santé **(50 M€)**

- **1 450 M€ de flux de trésorerie :**
  - **Cession de titres** Icade Santé pour **1,1 Md€ à Primonial**
  - **Cession de titres** Icade Santé pour **100 M€ à Sogecap**
  - **Réduction de capital inégalitaire** pour **200 M€**

Sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31/12/2022, après détachement du dividende 2022
  - **Remboursement du compte courant** pour 50 M€

- **Financement sécurisé de 550 M€,** couvrant la réduction de capital (200 M€), le remboursement du compte courant d'actionnaire (50 M€) et le refinancement du Bridge-to-bond (300 M€)

- Cette étape entraînerait la déconsolidation de **la filiale dans les comptes consolidés** du groupe Icade

Etape 2

Acquisition du solde de la participation d'Icade dans Icade Santé par Primonial (et autres investisseurs) sur la **base du dernier ANR NTA d'Icade Santé publié**

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**
- sur le **dernier ANR NTA d'Icade Santé publié** à la date de liquidité concernée

Etape 3

Cession du portefeuille IHE sur base du dernier ANR NTA publié **(336 M€)**

Remboursement compte courant IHE **(327 M€)**

Primonial est en charge de procéder à la cession du portefeuille IHE

- **d'ici fin 2024**
- **Les produits de cession serviront en priorité au remboursement du compte** courant d'actionnaire d'Icade pour un montant de 327 M€
- **Le solde sera distribué aux actionnaires d'IHE,** soit un montant représentant 336 M€ pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31/12/2022

UNE OPÉRATION PERMETTANT DE GÉNÉRER JUSQU'À 3 MILLIARDS DE LIQUIDITÉS

Un bilan significativement renforcé et des liquidités au service de la nouvelle stratégie et permettant de saisir les opportunités de marché

	Constats	Atouts de l'opération
Icade Foncière Tertiaire et Promotion	Hausse des taux et évolution défavorable des valorisations » Ratios de dette sous surveillance accrue Marché immobilier en bas de cycle » Des opportunités à venir et un potentiel de création de valeur à MT	✓ **Désendettement significatif** et renforcement du **rating BBB+** ✓ **Marges de manœuvre et agilité accrues** permettant d'ancrer une nouvelle stratégie et de saisir les opportunités de marché ✓ **Simplification du modèle économique :** recentrage sur la Foncière Tertiaire et la Promotion — Acquisitions opportunistes et redéploiement des réserves foncières en ligne avec les enjeux du marché de bureaux post-Covid et en pleine transformation — Agilité renforcée sur les opérations de Promotion lourdes — Définition de la nouvelle stratégie à venir d'ici fin 2023
Foncière Santé	Hausse des taux et ralentissement du potentiel de création de valeur » Dynamique de croissance pour Icade moins pertinente	✓ Nouvelles **sources de capitaux long terme** permettant la poursuite de la croissance pour la Foncière de Santé ✓ **Liquidité offerte** aux minoritaires actuels et/ou opportunité de relution ✓ Equipes d'Icade Santé transférées pour former une **équipe *best in class* et leader incontestée dans la gestion de la classe d'actif**

UNE OPÉRATION ATTRACTIVE POUR ICADE ET SES ACTIONNAIRES

Le cabinet Finexsi a rendu compte de ses travaux et conclusions au Conseil d'administration d'Icade du 10 mars 2023, et a confirmé le caractère équitable des termes et conditions de l'opération pour Icade et ses actionnaires [1]

Désendettement et renforcement de la structure financière

- **Flux de trésorerie allant jusqu'à ~3,0 Mds€**
- **Dégagement d'une plus value significative de 1,2 Md€**
- **Profil de crédit renforcé en ligne avec le rating BBB+ [2]**
- **Amélioration sensible des ratios de dette dès 2023**

Renforcement de l'attractivité boursière

- **Cristallisation de la valeur de la Santé proche de son ANR NTA**
- **Mise en évidence du caractère totalement "excessif" de la décote du cours Icade**
  (Icade cote actuellement à ~48% de décote sur son ANR NTA)
- **Sécurisation et renforcement de la politique de dividende : jusqu'à 710 M€ de dividendes exceptionnels, distribuable au rythme des cessions, avec un étalement possible sur 2 ans (régime SIIC)**

(1) Conformément à la recommandation AMF 2015-05 sur les cession d'actifs significatifs
(2) Focus : S&P Ratio (dette nette / (dette nette + capitaux propres réévalués) ramené à 35%

FY 2023: GUIDANCE DE CFNC ET POLITIQUE DE DIVIDENDE

	Guidance communiquée le 20/02/2023		Nouvelle guidance
CFNC du groupe 2023 par action	**Stable voire en légère augmentation** Hors impact des cessions de 2023	»	**Maintenue** **CFNC « réel » à confirmer en juillet 2023 en fonction de la date effective de réalisation de l'opération**
Politique de distribution 2023	**En ligne avec la variation de CFNC** **Taux de distribution de 80%**	»	**Politique de distribution maintenue et en ligne avec la variation de CFNC pro forma** **+** **Dividendes exceptionnels à confirmer en juillet 2023**