



Paris, 16 décembre 2021, 07h30

FONCIÈRE SANTÉ D'ICADE : 1^{er} INVESTISSEMENT DANS LE COURT SÉJOUR EN ITALIE POUR 85 M€ ET POURSUITE DE LA CROISSANCE DANS LE LONG SÉJOUR EN ALLEMAGNE ET EN ITALIE AVEC KOS

1. Italie : Diversification dans le court séjour avec l'acquisition des murs de quatre hôpitaux privés pour 85 M€

Le 15 décembre 2021, la Foncière Santé d'Icade¹ a signé une promesse pour l'acquisition d'un portefeuille de quatre hôpitaux en Italie, dans le cadre d'une opération de sale and lease back avec Gruppo Villa Maria, l'un des principaux opérateurs d'hôpitaux privés italiens, pour 85 M€ droits inclus.

Les quatre établissements, hautement spécialisés, notamment en cardiologie et chirurgie orthopédique, sont situés dans les régions de premier plan en Italie (Ligurie, Émilie-Romagne, Toscane et Pouilles).

Ils représentent 262 lits et une surface de plus de 18 500 m² et seront exploités par Gruppo Villa Maria dans le cadre de baux fermes d'une durée de 27 ans.

Avec cette acquisition, la Foncière Santé se diversifie dans les hôpitaux privés en Italie, en complément des maisons de retraite, classe d'actifs sur laquelle elle est présente depuis 2018. Cette diversification s'inscrit dans son ambition stratégique de devenir la plateforme de référence dans le secteur de la Santé en Europe.



Hôpital privé – Ligurie



Hôpital privé – Emilie-Romagne

¹ Via Icade Healthcare Europe, véhicule dédié aux investissements internationaux en immobilier de santé, détenu à 59% par Icade S.A. / Acquisition via son fonds italien.



Hôpital privé - Toscane



Hôpital privé – Pouilles

L'acquisition définitive de ces quatre actifs s'échelonne entre décembre 2021 et le T4 2022, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives d'usage. Ils seront immédiatement générateurs de cash-flows pour la Foncière Santé.

Cette première opération avec Gruppo Villa Maria permet de mettre en place un nouveau partenariat de long-terme avec un opérateur de premier plan et d'envisager la réalisation de nouvelles opérations en accompagnement de la stratégie de croissance et d'externalisation de cet opérateur en Italie.

2. Deux nouvelles acquisitions en Italie et en Allemagne avec KOS

Italie : Acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Macerata pour c.13 M€ DI

Suite à la promesse signée en décembre 2019, Icade Santé² a finalisé auprès de KOS, 1^{er} opérateur du secteur de la dépendance en Italie, l'acquisition pour c.13 M€ droits inclus d'une maison de retraite située à Macerata dans la région des Marches, après livraison et obtention des autorisations d'exploitation.

Cet établissement entièrement neuf de 5 400 m² compte 80 lits, ainsi qu'un centre ambulatoire qui procurera des soins médicaux, chirurgicaux, dentaires ainsi que des services d'imageries médicales pour la santé de toute la famille.

Un bail de 15 ans ferme a été signé avec l'opérateur italien KOS³. Cette opération conforte nos relations partenariales avec cet opérateur clé du secteur des maisons de retraite en Italie (la Foncière Santé détient désormais en Italie huit actifs exploités par KOS).

² A travers Icade Healthcare Europe, véhicule dédié aux investissements internationaux dans la santé, détenu à 59% par Icade S.A. / acquisition via son fonds italien.

³ Spécialisé dans les services d'assistance aux personnes âgées, dans les soins de réadaptation et les soins psychiatriques, exploitant aujourd'hui plus de 140 établissements (plus de 13 000 lits) en Europe.



Maison de retraite Residenza Anni Azzurri Villalba – Macerata, Les Marches, Italie

Les deux transactions annoncées ce jour avec Gruppo Villa Maria et KOS permettent de renforcer l’ancrage de la Foncière Santé en Italie. A date, la Foncière Santé détient en Italie un patrimoine de 22 établissements en exploitation⁴ représentant une valeur d’environ 200 M€.

Allemagne : Acquisition d’une maison de retraite médicalisée en cours de construction pour 14 M€

La Foncière Santé⁵ d’Icade a signé une promesse en vue de l’acquisition d’une maison de retraite médicalisée à Durlangen (dans le Land de Bade-Wurtemberg) auprès d’un promoteur allemand pour un montant de c.14 M€ droits inclus.

Cette maison de retraite médicalisée en cours de construction sera dotée d’une capacité de 75 lits et de 20 places en soins de jour, et sera exploitée par Charleston, filiale allemande du groupe KOS, dans le cadre d’un bail ferme d’une durée de 25 ans.

La finalisation de cette acquisition devrait intervenir au premier semestre 2024 suite à la livraison de l’établissement et à l’obtention des autorisations requises. Cet EHPAD vise une certification DGNB⁶ Silver, la principale certification environnementale allemande.



Maison de retraite à Durlangen - Bade-Wurtemberg, Allemagne

⁴ Hors les 4 actifs opérés par GVM qui font l’objet d’une promesse

⁵ Via une filiale d’Icade Healthcare Europe, véhicule dédié aux investissements internationaux en immobilier de santé, détenu à 59% par Icade S.A.

⁶ Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Avec cette nouvelle opération en développement (greenfield) en Allemagne, le pipeline de la Foncière Santé, sans risque locatif (tous les projets sont pré-loués à 100%), s'élève ainsi dorénavant à 444 M€ dont plus de 215 M€ de projets en Italie, c. 22 M€ en Allemagne, c. 32 M€ en Espagne et c. 175 M€ en France.

Ces opérations portent à environ 610 M€ le montant des investissements⁷ réalisés depuis le début de l'année par la Foncière Santé d'Icade, soit un montant supérieur à l'objectif annoncé en juillet 2021 de 450 M€ - 500 M€, confortant ainsi l'ambition de croissance de 3 Md€ de la Foncière Santé à horizon 2025.

À PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 30/06/2021 de 14,8 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre habiter et travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

À PROPOS D'ICADE SANTÉ DES LIEUX OÙ L'ON PREND 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, la Foncière Santé d'Icade détient 183 établissements (en France et à l'international), 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.

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

Le texte de ce communiqué est disponible sur les sites internet Icade : www.icade.fr et Icade Santé: <https://icade-sante.eu>.

* Comprenant les entités juridiques Icade Santé et IHE (Icade Healthcare Europe)

CONTACTS

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

Anne-Sophie Lanaute
Directrice communication financière et relations investisseurs
+33(0)1 41 57 70 29
anne-sophie.lanaute@icade.fr

⁷ Dont acquisitions et promesses signées en 2021, et capex d'extension & rénovation au 30/09/2021