

ICADE SA

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

**(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2023)**

ICADE SA

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023) - Page 2

Mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'Assemblée Générale de la société,

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy les Moulineaux

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- ***Contrat de prestation de services conclu entre Icade et Monsieur Olivier Wigniolle en date du 21 avril 2023***

La Société a conclu à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 un contrat de prestations de services avec Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général de la Société.

Le conseil d'administration de la Société du 21 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce contrat de prestations de services, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce contrat de prestations de services.

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur Général de la Société jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de la Société du 21 avril 2023, a mené avec les différentes parties prenantes les négociations ayant abouti à la conclusion de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023 et a une parfaite connaissance des enjeux et des acteurs liés à l'opération. En conséquence, la Société a souhaité pouvoir bénéficier de son expertise et de ses conseils afin de favoriser la réalisation de la première étape.

Compte tenu de la réalisation de la première étape de l'opération le 5 juillet 2023, Monsieur Olivier Wigniolle a perçu en contrepartie une rémunération (*success fee*) de 150 000 euros.

Administrateur concerné : *Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général d'Icade et Président de High Added Value Real Estate.*

▪ ***Protocole de cession et d'investissement conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 14 juin 2023***

Dans le prolongement de la signature de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023, la Société a conclu le 13 juin 2023 un protocole de cession et d'investissement avec entre autres Præmia Healthcare, filiale de la Société ayant un administrateur commun avec la Société, Monsieur Emmanuel Chabas étant membre à la fois du conseil d'administration d'Icade et de celui de Præmia Healthcare.

Ce protocole porte sur la cession par Icade de sa participation dans Præmia Healthcare ainsi que sur l'organisation de la cession du portefeuille d'actifs d'IHE.

Le conseil d'administration de la Société du 30 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce protocole de cession et d'investissement, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce. Monsieur Emmanuel Chabas, en tant que personne intéressée à la signature de cette convention, n'a ni participé aux délibérations, ni pris part au vote relatif à son approbation préalable.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce protocole de cession et d'investissement au regard des modalités de l'opération telle qu'envisagée. Cette opération permet à la Société de concrétiser l'événement de liquidité relatif à la Foncière Santé, l'une des priorités du groupe pour 2023, de cristalliser ainsi la valeur de la Foncière Santé, d'extérioriser le montant de plus-values latentes liées à sa participation dans Præmia Healthcare et IHE, et de générer des liquidités significatives pour renforcer son bilan et saisir des opportunités de croissance.

Le protocole de cession et d'investissement porte en effet sur une opération qui permettrait à la Société de céder progressivement sa participation dans Præmia Healthcare en plusieurs étapes pour une valorisation de la participation estimée à 2,6 Md€, base ANR NTA au 31 décembre 2022, tel que cela est décrit dans les communiqués de presse publiés par la Société les 13 mars et 13 juin 2023.

La première étape de l'opération – qui a été réalisée le 5 juillet 2023 conformément au protocole de cession et d'investissement – consistait en la cession par Icade de titres Præmia Healthcare pour un montant total de 1,4 Md€, représentant environ 64% de sa participation dans Præmia Healthcare sur la base de l'ANR NTA au 31 décembre 2022.

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

Il est précisé que ce prix est significatif par rapport au bénéfice annuel d'Icade de 200.870.377,86 euros et au bénéfice consolidé part du Groupe de 54.085.000 euros au 31 décembre 2022.

Administrateur Icade concerné : *Monsieur Emmanuel Chabas, administrateur à la fois d'Icade et de Præmia Healthcare*

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Contrat de frais de siège et licence de marques entre la Caisse des dépôts et Icade en date du 1^{er} juin 2022**

Un contrat de frais de siège et licence de marques entre la CDC et Icade a été signé le 1^{er} juin 2022.

Ce contrat permet à la Caisse des dépôts, actionnaire de la société à 39,2%, de formaliser un certain nombre d'actions qu'elle effectue pour le compte de la société, qualifiées d'actions de siège, de décrire les procédures relatives à la mise à disposition de celles-ci, d'encadrer le droit d'usage par la société des marques et dénominations de la CDC par le biais d'une licence et de préciser les modalités de facturation et de redevance.

Le Conseil d'Administration du 22 avril 2022 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a pour la société à conclure le contrat, en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme équilibrées pour Icade pour ce type de prestation, et ii) de l'intérêt pour la société de bénéficier des droits d'usage des marques CDC.

Le montant comptabilisé en charge au titre de cette convention s'est élevé à 450 000 euros HT au titre de l'année 2023.

Administrateurs Icade concernés : Caisse des dépôts et administrateurs appartenant à la Caisse des dépôts

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

DocuSigned by:

0A8D08705ECF404...

Lionel Lepetit

DocuSigned by:
 
0ACA167EB2014A5... EAC2FEFC31074D8...

Gilles Magnan Johanna Darmon