

# Rapport de l'expert immobilier

## 1. Contexte général de la mission d'expertise

### Cadre général

Le Groupe Korian (« **la Société** ») nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine Korian. Le présent rapport, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le Rapport de Gestion de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Korian.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 5% du chiffre d'affaires de notre société, réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

### Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur des Murs des établissements composant le périmètre Korian au 31 décembre 2021 qu'ils soient détenus en pleine propriété ou en crédit-bail. Les actifs faisant l'objet d'un crédit-bail immobilier ont été supposés détenus en pleine propriété.

### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur des actifs.

### Cadre général et référentiel

Nous avons fondé notre analyse sur les commentaires de l'International Valuation Standards Committee (IVSC) et ceux de la Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS) qui rappellent les principes à suivre dans le cadre des évaluations réalisées pour des Etats Financiers répondant aux normes IFRS.

Les actifs immobiliers dont il est question dans le cadre de cette évaluation constituent une typologie d'actifs qui fait l'objet de transactions entre acteurs indépendants.

Le marché immobilier de ce type d'actifs est un marché identifié et caractérisé par un nombre significatif de comparables de marché pour ces quatre dernières années sur le territoire national.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées conformément aux principes appropriés de l'édition actuelle de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, des EVS de TEGOVA et des Normes

d'évaluation mondiales de la RICS, qui comprennent les Normes d'évaluation internationales (« International Valuation Standards » ou « IVS ») et les Normes d'évaluation de la RICS (le « Red book de la RICS »).

## Méthodologie retenue

Nous avons retenu les méthodes d'évaluation par le revenu (méthode par le rendement, méthode par DCF) ainsi que la méthode par comparaison directe uniquement à titre de recoupement.

En particulier, pour les biens immobiliers en cours de développement à la Date d'évaluation ('IPUC') nous avons retenu la méthode des flux financiers actualisés (DCF) afin de tenir compte de la période de construction et de la montée en puissance de l'exploitation après livraison.

## 2. Juste valeur en part totale à la date du 31/12/2021

La juste valeur en part totale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Au 31 décembre 2021, la juste valeur hors droits du patrimoine immobilier du Groupe Korian s'élève à 3.153.768.500 € (Trois milliards cent cinquante-trois millions sept cent soixante-huit mille cinq cents euros), impliquant un taux de capitalisation des actifs immobiliers (loyers HT / Juste Valeur hors droits et frais de mutations) de 5,32%.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur incluant les droits du patrimoine immobilier du Groupe Korian s'élève à 3.322.214.296 € (Trois milliards trois cent vingt-deux millions deux cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-seize euros) impliquant un taux de rendement des actifs immobiliers (loyers HT / Juste Valeur incluant droits et frais de mutation) de 5,05%.

### Récapitulatif par pays de la Juste Valeur en part totale

Pays	Nombre d'actifs	Juste Valeur Frais d'achat inclus K EUR	Frais d'achat	Juste Valeur Hors frais d'achat K EUR	Taux de capitalisation <sup>(1)</sup>	Taux de rendement <sup>(2)</sup>
France*	237	1 658 007	5,52%	1 571 310	5,03%	4,77%
Italy	41	449 116	4,75%	428 750	7,14%	6,81%
Belgium	30	340 031	1,76%	334 150	5,00%	4,92%
Spain	21	105 464	3,42%	101 980	6,80%	6,57%
The Netherlands	11	43 260	7,88%	40 100	5,65%	5,24%
Germany	40	586 410	7,32%	546 400	4,78%	4,46%
United Kingdom	5	139 926	6,75%	131 079	4,63%	4,34%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>3 322 214</b>	<b>5,34%</b>	<b>3 153 769</b>	<b>5,32%</b>	<b>5,05%</b>

\* France : 237 actifs dont 127 logements en colocation pour personnes âgées pour une valeur à date de 133.420 M EUR HT HFA

<sup>(1)</sup> Taux de capitalisation = Loyer en place ou loyer normatif / (Juste Valeur HFA + Capex Restant à Décaisser)

<sup>(2)</sup> Taux de rendement = Loyer en place ou loyer normatif / (Juste Valeur FAI + Capex Restant à Décaisser)

### Récapitulatif par typologie de la Juste Valeur en part totale

Typologie	Nombre d'actifs	Juste Valeur Frais d'achat inclus K EUR	Frais d'achat	Juste Valeur Hors frais d'achat K EUR	Taux de capitalisation <sup>(1)</sup>	Taux de rendement <sup>(2)</sup>
Long term senior care	173	2 142 069	5,72%	2 026 249	5,09%	4,82%
Medical care services	77	1 014 904	5,07%	965 920	5,88%	5,59%
Community care	128	143 640	1,71%	141 220	4,93%	4,85%
Other	7	21 602	6,00%	20 380	4,60%	4,28%
<b>Total</b>	<b>385</b>	<b>3 322 214</b>	<b>5,34%</b>	<b>3 153 769</b>	<b>5,32%</b>	<b>5,05%</b>

<sup>(1)</sup> Taux de capitalisation = Loyer en place ou loyer normatif / (Juste Valeur HFA + Capex Restant à Décaisser)

<sup>(2)</sup> Taux de rendement = Loyer en place ou loyer normatif / (Juste Valeur FAI + Capex Restant à Décaisser)

## Remarque relative à l'épidémie COVID-19

L'épidémie de COVID-19, déclarée "pandémie mondiale" par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants ou d'une "nouvelle vague" est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à une "incertitude matérielle de l'évaluation" telle que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation - Global Standards.

## Observations générales

Ce rapport est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.



**Jean-Philippe Carmarans, MRICS**

Chair EMEA Valuation & Advisory

International Partner

**CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE SA**