



COMMUNIQUE DE PRESSE

Paris, le 30 novembre 2015

FOCUS ET CROISSANCE **UN AMBITIEUX PLAN STRATEGIQUE A TROIS ANS QUI** **DEMARRE DES AUJOURD'HUI**

Notre ambition: être un opérateur immobilier intégré parmi les plus performants et nous recentrer sur nos positions de leader pour favoriser croissance et performance

André Martinez, Président du Conseil d'administration d'Icade, et Olivier Wigniolle, Directeur général, présentent aujourd'hui leur plan stratégique pour Icade, qui a reçu le soutien unanime du Conseil d'administration.

- **Une feuille de route stratégique claire en cinq volets**
 - **Assurer aux activités de Services un avenir hors d'Icade**
 - **Viser une rentabilité des activités de promotions logement en ligne avec ses pairs et développer les synergies avec nos activités de foncière**
 - **Optimiser notre portefeuille de parcs d'affaires en se recentrant sur les actifs offrant le meilleur potentiel de création de valeur**
 - **Accroître la rentabilité du segment des bureaux via notre pipeline de développement et élargir notre champ d'investissement aux principales villes françaises**
 - **Renforcer le leadership d'Icade Santé sur le marché français à travers des acquisitions ciblées et une gestion dynamique des actifs**

- **Une nouvelle organisation simplifiée afin de développer les synergies entre nos activités et encourager une culture plus collaborative au sein du Groupe**

- **Une feuille de route ambitieuse en matière d'innovation et de RSE**

- **Confirmation de la guidance 2015 et de la politique de dividende**

- **Ambition 2016-2018:**
 - **Accroissement de la valeur du patrimoine d'Icade (part du groupe) : de 9 Md€ à 11 Md€ en 2019**
 - **Hausse du chiffre d'affaires de la Promotion : de 1,0 Md€ à 1,3 Md€, avec un RoE cible de 12% pour la Promotion d'ici 2018**
 - **Politique de dividende désormais fondée sur l'évolution du Cash-Flow Net Courant**



Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade, a déclaré: « *Icade est une société unique dans le secteur de l'immobilier, dotée de fondations solides pour atteindre son ambition de recentrage et de croissance. Forte du soutien unanime du Conseil d'administration, la direction d'Icade a construit une feuille de route claire destinée à positionner le groupe comme un acteur immobilier intégré de référence, résolument tourné vers la croissance et la rentabilité. Nous avons annoncé aujourd'hui plusieurs décisions stratégiques clés, qui contribueront à façonner l'avenir d'Icade, tant sur le plan opérationnel que dans notre organisation. Nous sommes confiants dans notre capacité à réaliser ce plan ambitieux, créateur de valeur pour nos actionnaires et nos collaborateurs .* »

Une feuille de route stratégique claire en cinq volets

- **Assurer aux activités de Services un avenir hors d'Icade**

Le savoir-faire d'Icade dans les Services est clairement reconnu sur le marché, mais cette activité n'a pas la taille critique dans l'organisation actuelle du Groupe, dans la mesure où elle représente moins de 3% du chiffre d'affaires du Groupe. Une croissance rentable des activités de Services doit être portée par un acteur spécialisé, doté de l'envergure suffisante. Notre priorité pour 2016 sera de réunir les conditions satisfaisantes pour un désengagement de cette division.

- **Viser une rentabilité des activités de promotions logement en ligne avec ses pairs et développer les synergies avec nos activités de foncière**

Icade est convaincu que d'importantes synergies peuvent être créées grâce à une coordination opérationnelle entre les activités de promotion et de foncière. La création d'une seule et même équipe pour la prospection commerciale et l'exécution technique, la mise en place d'une politique commune d'achat afin d'optimiser les achats de travaux de la Promotion et de la Foncière, ou encore la mutualisation d'une partie des fonctions supports sont autant de leviers que le Groupe prévoit d'activer pour développer les synergies et améliorer la rentabilité. Forte de son pipeline, la promotion alimentera la foncière pour une partie de ses investissements, à hauteur de 400 millions d'euros sur les trois prochaines années.

- **Optimiser notre portefeuille de parcs d'affaires en se recentrant sur les actifs offrant le meilleur potentiel de création de valeur**

La stratégie du Groupe pour cette classe d'actifs consistera à adopter une approche dynamique et opportuniste dans la gestion des parcs d'affaires "non core". La cession de certains parcs, l'adaptation d'actifs à leur environnement de marché (par exemple en convertissant une partie des sites en logements) et l'amélioration du taux d'occupation des actifs "core" (amélioration cible du taux d'occupation de 5 points d'ici 2018) grâce à une politique de gestion dynamique seront les piliers de notre stratégie de création de valeur pour les trois prochaines années.

Dans la perspective d'une valorisation différenciée de nos actifs en fonction de leur localisation, nous anticipons au second semestre 2015 une valorisation en baisse de 4 à 6% par rapport au 30/06/2015 de notre portefeuille de parcs d'affaires à périmètre comparable, se traduisant par de potentielles nouvelles dépréciations.



- **Accroître la rentabilité du segment des bureaux via notre pipeline de développement et élargir notre champ d'investissement aux principales villes françaises**

Icade continuera à investir en région parisienne à travers son propre pipeline. En outre, le Groupe s'appuiera sur son savoir-faire en interne et sur les références et l'expérience d'Icade Promotion pour élargir son champ d'investissement aux principales villes françaises, afin d'améliorer le profil de rendement/risque du Groupe.

Le Groupe adoptera sur les trois prochaines années une politique plus dynamique de rotation des actifs matures afin d'extérioriser la création de valeur générée dans le portefeuille et ainsi atteindre une croissance nette du patrimoine sur trois ans.

En 2015, des reprises de provisions sont attendues, potentiellement minorées en partie par des dotations pour risques et charges.

- **Renforcer le leadership d'Icade Santé sur le marché français à travers des acquisitions ciblées et une gestion dynamique des actifs**

Icade Santé est l'un des principaux contributeurs au cash flow net courant du Groupe et recèle un potentiel important de création de valeur sur les trois prochaines années. Le Groupe compte renforcer ses positions de leader en étendant sa présence en France grâce à des acquisitions ciblées. Une gestion dynamique des actifs (notamment par des extensions, des plans de travaux, des cessions opportunistes ou des renouvellements de baux) contribuera également à accroître la valeur patrimoniale.

Cette stratégie sera soutenue par une politique ambitieuse en matière d'innovation et de Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE), deux composantes clés du modèle d'affaires d'Icade. Des engagements forts dans la RSE, en matière de durabilité, de relations clients et de ressources humaines, contribueront à l'excellence et à la performance.

L'ambition financière d'Icade

Icade confirme sa guidance pour 2015 sur le Résultat Net Récurrent (« RNR ») EPRA et sur le Cash-Flow du groupe, ainsi que sa politique de dividende pour 2015.

Pour 2016-2018, Icade maintiendra sa politique financière actuelle et s'est fixé l'ambition suivante, en conséquence de sa nouvelle stratégie :

- Accroissement de la valeur du patrimoine d'Icade (part du groupe) : de 9 Md€ à 11 Md€ en 2019
- Hausse du chiffre d'affaires de la Promotion : de 1,0 Md€ à 1,3 Md€, avec un RoE de 12% pour la Promotion d'ici 2018
- Politique de dividende désormais fondée sur le Cash-Flow Net Courant

nous donnons vie à la ville



André Martinez et Olivier Wigniolle présenteront le plan stratégique aux analystes le 30 novembre à 11h.

La présentation sera disponible sur le site internet :

En français : <http://www.icade.fr/finance/resultats-publications/presentations-financieres>

En anglais : <http://www.icade.fr/en/finance/results-and-publications/financialpresentations>

La retransmission en direct avec diapositives synchronisées sera accessible à partir de 11h00 (heure de Paris), via le lien suivant :

En français : <http://edge.media-server.com/m/go/lcadelD2015>

Conférence téléphonique : +33 (0)1 76 77 22 20

Identifiant de la conférence : Journée Investisseurs Icade Français : 3451760

En anglais : <http://edge.media-server.com/m/go/lcadelD2015/lan/en>

Conference call: UK +44 (0)20 3427 1910 / US +1646 254 3361

Conference ID: Icade Investor Day English: 3607349

PROCHAINS EVENEMENTS

Résultats annuels 2015: lundi 22 février 2016 post clôture

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

nous donnons vie à la ville



A PROPOS D'ICADE

Société immobilière d'investissement cotée et filiale de la Caisse des Dépôts, Icade est un acteur majeur du Grand Paris et du développement territorial capable d'apporter des solutions globales, durables, innovantes et adaptées aux besoins de ses clients et aux enjeux de la ville de demain. Première foncière de bureaux d'Europe, Icade a enregistré au 1^{er} semestre 2015 un résultat net récurrent EPRA de 128 millions d'euros. Au 30 juin 2015, l'actif net réévalué triple net EPRA atteignait 5 340 millions d'euros soit 72,4 euros par action.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icafe.fr

CONTACTS

Victoire Aubry, Membre du comité exécutif en charge des Finances, du juridique, des systèmes informatiques et des moyens généraux

Tel.: +33 (0)1 41 57 70 12
victoire.aubry@icafe.fr

Marianne de Battisti, Membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication

Tel.: +33 (0)1 41 57 70 30
marianne.de.battisti@icafe.fr

Jean-Philippe Carrascosa, Directeur pilotage corporate et financements

Tel.: +33 (0)1 41 57 71 96
jean-philippe.carrascosa@icafe.fr