



## JOURNÉE INVESTISSEURS : EXÉCUTION ACCÉLÉRÉE DU PLAN STRATÉGIQUE D'ICADE, RELÈVEMENT DE LA GUIDANCE DE CASH-FLOW NET COURANT POUR 2017

Icade présente aujourd'hui ses perspectives stratégiques pour la période 2017-2019.

### Foncière Tertiaire : dynamique et pipeline de développement

- Mobilisation poursuivie sur les enjeux locatifs, dépassement des objectifs de taux d'occupation financier (Bureaux > 95% et Parcs d'affaires > 89%),
- Accélération des projets de développement sur les réserves foncières d'Icade : 1,7 Md€ (plus de 300 000 m<sup>2</sup>) à horizon 2018-2021, création de valeur attendue d'environ 500 M€ soit +32%<sup>1</sup>,
- Rotation soutenue du portefeuille : cession d'actifs, éventuelles *joint-ventures* et poursuite du plan d'acquisitions,
- Intégration d'ANF Immobilier,
- Livraisons significatives à venir : Pulse, Go Spring (2<sup>ème</sup> tranche), Gambetta et Eko Active - loyers potentiels annuels de 26 M€,
- Lancement des projets Origine (Bureaux à Nanterre - 65 000m<sup>2</sup>), B007 (Bureaux sur le Parc du Pont de Flandre - 8 500m<sup>2</sup>), Monaco (hôtel à Rungis) pour un montant d'investissements de 492 M€ et nouveaux projets de bureaux (îlot D et B32) pour un investissement de 183 M€<sup>2</sup>,
- Nouvelles impulsions sur l'offre immobilière innovante.

### Foncière Santé : évolution et perspectives

- Pipeline de projets en développement d'environ 250 M€ (Yield on Cost<sup>3</sup> de 6,7%), dont 3 projets livrés en 2018,
- Pour 2018-2019 : étude de diversification aux EHPAD, hausse attendue des valeurs, étude d'opportunités à l'international,
- Poursuivre la croissance du patrimoine pour conforter notre position de leader
- Accroître le pipeline de développement,
- Poursuivre & préparer « l'autonomie » d'Icade Santé (gouvernance, management, dette).

### Icade Promotion : marché porteur et ambitions de performance

- Un marché porteur : plan logement favorable (maintien du dispositif Pinel dans les zones tendues, poursuite du PTZ), taux d'intérêt bas à moyen terme,
- Poursuite de l'amélioration des performances financières et de l'optimisation des ressources (allocation de Fonds Propres et pilotage du BFR) :

<sup>1</sup> Correspond à un investissement total sur l'ensemble des projets de développement de 1,7 Md€ (inclut la juste valeur de l'actif, les travaux, les mesures d'accompagnement et les frais financiers) et environ 500 M€ de création de valeur,

<sup>2</sup> Investissement : montant des travaux et mesures d'accompagnement,

<sup>3</sup> Yield on Cost = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la juste valeur (JV) de l'actif, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement. Données au 30 juin 2017.

- Pour 2017 : objectif de CA économique<sup>4</sup> à environ 1,2 Md€, un ROE<sup>5</sup> attendu à 12% un an en avance,
- Pour 2018 : objectifs confirmés de CA économique à 1,3 Md€ et de Taux de marge économique courant<sup>6</sup> compris entre 6,5% et 7%. Un ROE cible à 15%,
- Une contribution au Cash-flow net courant Groupe attendue à plus de 10% pour 2018.

### Optimisation du passif

L'optimisation du passif contribuera également à la croissance du cash-flow net courant. La réduction du coût de la dette entre 2015 et 2017e devrait représenter 30% vs une hausse de la dette nette de 33% sur la période. Objectif de maintien du *Loan to value* (LTV) autour de 40% à fin 2019.

In fine, les objectifs financiers du plan devraient être atteints avec près d'un an d'avance, notamment en ce qui concerne la valorisation du patrimoine (11,4 Md€ attendu dès fin 2018).

### Perspectives Icade pour 2017

Compte tenu des effets positifs de la restructuration du passif et d'une performance opérationnelle en amélioration, Icade anticipe :

- Un cash-flow net courant 2017 en croissance autour de 8%, en hausse par rapport à la dernière prévision établie en juillet (« autour de 7% »),
- La politique de dividende reste fondée sur l'évolution du cash-flow net courant.

Le TSR<sup>7</sup> 2017 fondé sur l'évolution anticipée de l'ANR estimé au 31 décembre 2017 devrait ressortir en hausse de plus de 10%.

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade déclare :

*« 2 ans après le lancement de son plan stratégique, Icade est en avance sur sa feuille de route, les orientations définies fin 2015 ont démontré leur pertinence. Profitant d'une exécution disciplinée de notre plan, de la baisse du coût de la dette et de la bonne orientation de nos marchés, nous relevons notre objectif de cash-flow net courant pour 2017. Nous sommes par ailleurs confiants quant au déroulement de l'année 2018 ».*

### PROCHAINS EVENEMENTS

Résultats annuels 2017 : lundi 12 février 2018 avant bourse.

<sup>4</sup> CA IFRS retraité d'IFRS 11 intégrant les co-entreprises,

<sup>5</sup> Return on Equity : RNPG/Moyenne pondérée des Fonds Propres pdg sur l'exercice avant élimination des titres et hors résultat (environ 250 M€ estimés pour l'exercice 2017).

<sup>6</sup> Résultat opérationnel économique courant (résultat opérationnel courant IFRS retraité d'IFRS 11 et retraité des charges de redevance et coûts de holding) / Chiffre d'affaires économique,

<sup>7</sup> TSR : Total Shareholder Return tel que défini page 28 du Document de référence 2016.

La présentation aux analystes et investisseurs débutera le 27 novembre à 10h (heure de Paris) et sera disponible sur le site internet :

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

**En anglais :** <http://www.icafe.fr/en/finance/results-and-publications/financial-presentations>

La retransmission en direct avec diapositives synchronisées sera accessible à partir de 10h00 (heure de Paris), via le lien suivant :

**En français :** <http://edge.media-server.com/m/go/IcadeID2017>

Conférence téléphonique : +33(0)1 76 77 22 26

Identifiant de la conférence : Journée Investisseurs Icade Français : **9868606**

**En anglais :** <http://edge.media-server.com/m/go/IcadeID2017/lan/en>

Conference call: **UK** +44(0)20 3427 1909 / **US** +1212 444 0412

Conference ID: Icade Investor Day English: **4902308**

*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.*

---

## À PROPOS D'ICADE

### L'immobilier de tous vos futurs

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant la RSE et l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé (patrimoine au 30/06/17 : de 9,9 Md€) à la promotion (CA économique 2016 de 1 005 M€) pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Son actionnaire de référence est le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)

## CONTACTS

Guillaume Tessler,  
directeur communication financière  
et relations investisseurs  
+33(0)1 41 57 71 61  
[guillaume.tessler@icafe.fr](mailto:guillaume.tessler@icafe.fr)

Charlotte Pajaud-Blanchard,  
responsable relations presse  
+33(0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr)