

4. ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS

Bilan

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2025	Valeur nette 31/12/2024
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles	3	6,9	1,5	5,3	5,2
Terrains		890,8	316,9	573,8	629,3
Constructions		4 010,5	1 832,7	2 177,8	2 087,5
Autres immobilisations corporelles		745,3	277,1	468,3	554,4
Immobilisations en cours, avances et acomptes		210,9	3,0	208,0	260,2
Immobilisations corporelles	3	5 857,5	2 429,6	3 427,9	3 531,3
Participations	4	1 572,6	293,5	1 279,1	1 339,9
Créances rattachées à des participations	5.1	800,9	-	800,9	519,2
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts		0,3	-	0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		77,3	22,2	55,1	55,6
Immobilisations financières		2 451,1	315,7	2 135,4	1 915,0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		8 315,5	2 746,9	5 568,7	5 451,6
Stocks		0,7	-	0,6	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		6,1	-	6,1	7,0
Clients et comptes rattachés	6.1	95,7	23,2	72,5	83,5
Autres créances	6.1	684,6	64,6	619,9	841,0
Charges constatées d'avance		1,3	-	1,3	1,1
Valeurs mobilières de placement	7.1.2	0,1	-	0,1	95,3
Instruments financiers à terme et jetons détenus	7.1.1	3,2	-	3,2	-
Disponibilités	7.1.2	462,8	-	462,8	762,9
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 254,5	87,9	1 166,6	1 791,7
FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS (IV)	7.1.3	11,7	-	11,7	11,7
PRIMES DE REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS (V)	7.1.3	30,0	-	30,0	30,3
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		9 611,7	2 834,7	6 777,0	7 285,3

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres			
Capital	8,1	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 147,5	2 387,4
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,6	11,6
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		1,8	113,3
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		(21,0)	(24,5)
Subventions d'investissement		5,4	5,6
Provisions réglementées		2,3	2,1
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8,3	2 449,7	2 797,3
Provisions pour risques		17,3	34,7
Provisions pour charges		1,1	7,5
TOTAL DES PROVISIONS (II)	9	18,4	42,2
Autres emprunts obligataires	7,2	3 261,5	3 374,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7,2	425,2	425,4
Emprunts et dettes financières divers	7,2	363,8	395,7
Instruments financiers à terme		1,2	1,9
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6,3	47,8	40,4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6,3	57,1	48,0
Dettes fiscales et sociales	6,3	6,9	7,3
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6,3	98,7	101,1
Autres dettes	6,3	15,2	19,0
Produits constatés d'avance		31,4	32,4
TOTAL DETTES (III)		4 308,9	4 445,8
TOTAL DU PASSIF (I À III)		6 777,0	7 285,3

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	255,0	269,1
Production immobilisée		-	-
Subventions		0,1	0,2
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		101,1	39,3
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		126,3	
Autres produits d'exploitation		85,0	87,1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		567,5	395,8
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises		-	-
Autres achats et charges externes		109,7	110,1
Impôts, taxes et versements assimilés		48,3	47,3
Salaires	10.1	4,1	6,3
Cotisations sociales	10.1	1,8	1,9
Dotations aux amortissements des immobilisations	3,3	149,1	161,7
Dotations aux dépréciations des immobilisations	3,3	158,8	73,9
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		9,5	3,4
Dotations aux provisions		2,0	12,9
Valeur comptable des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		71,3	
Autres charges		3,6	2,5
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		558,3	419,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	9,2	(24,1)
Produits financiers			
Produits financiers de participations		121,6	118,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	0,3
Autres intérêts et produits assimilés		32,2	59,3
Reprises sur provisions, dépréciations		11,8	4,2
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		1,8	
Produits nets sur cessions d'immobilisations financières		131,1	5,4
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		298,5	187,7
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		89,0	102,1
Intérêts et charges assimilées		98,1	101,0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		140,8	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,1	1,9
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		328,0	204,9
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	(29,5)	(17,2)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(20,3)	(41,3)
Produits exceptionnels		-	83,0
Charges exceptionnelles		0,1	65,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(0,1)	17,9
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		0,6	1,1
TOTAL DES PRODUITS		866,0	666,5
TOTAL DES CHARGES		886,9	691,1
PERTE		(21,0)	(24,5)

5. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1. Principaux événements de l'exercice	391	NOTE 7. Instruments financiers et coût de l'endettement	403
1.1. Investissements et cessions réalisés	391	7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	403
1.2. Participations résiduelles dans la Foncière Santé	391	7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	404
1.3. Évolution de l'endettement financier	391	NOTE 8. Capital	406
1.4. Distribution de dividendes	391	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	406
NOTE 2. Principes généraux	392	8.2. Détention du capital	406
2.1. Textes appliqués et changement de méthode comptable	392	8.3. Variation des capitaux propres	406
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	392	NOTE 9. Provisions pour risques et charges	407
NOTE 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	393	NOTE 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	408
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	393	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	408
3.2. Investissements de l'exercice	394	10.2. Effectifs moyens	408
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	395	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	409
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	396	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	409
NOTE 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	397	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	410
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	397	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	410
4.2. Dépréciations des titres de participation	398	NOTE 11. Compte de résultat	411
4.3. Résultat de cession des titres de participation	398	11.1. Résultat d'exploitation par destination	411
NOTE 5. Financements intra-groupe	399	11.2. Résultat financier	412
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	399	11.3. Résultat exceptionnel	412
5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations	400	11.4. Impôt sur les résultats	413
NOTE 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	401	NOTE 12. Engagements hors bilan	413
6.1. Échéances des actifs	401	12.1. Engagements donnés	413
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	402	12.2. Engagements reçus	414
6.3. Échéances des passifs	402	NOTE 13. Autres informations	414
		13.1. Événements postérieurs à la clôture	414
		13.2. Parties liées	414
		13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	415
		13.4. Tableau des filiales et participations	415

NOTE 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Investissements et cessions réalisés

Les investissements de l'exercice d'Icade sa s'élevèrent à 190,6 millions d'euros et ont porté notamment sur les opérations Edenn à Nanterre pour 80 millions d'euros, livrée le 19 décembre 2025 à son utilisateur, Pulse à Saint-Denis pour 27 millions d'euros, la construction d'un immeuble de bureaux Centreda à Toulouse pour 14 millions d'euros ou le projet de data center à Aubervilliers pour 13 millions d'euros.

La poursuite du plan d'arbitrage initié en 2021 s'est traduite par un volume de cessions d'immeubles de placement de 126 millions d'euros portant principalement sur le parc du Mauvin, un immeuble à Neuilly et deux immeubles à Marseille

1.2. Participations résiduelles dans la Foncière Santé

Echange de titres Præmia Healthcare contre des titres dans Future Way

Dans un marché de l'investissement dégradé depuis 2023 (taux de financement élevés, correction des taux de rendement, arrêt soudain de la collecte, instabilité politique en France), Icade a travaillé à des solutions alternatives pour poursuivre son désengagement des activités de Santé. Ainsi le 21 février 2025, le Groupe a finalisé avec Predica, filiale assurance-vie de Crédit Agricole Assurances, une opération d'échange de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way, propriétaire d'un actif de bureaux well-positioned à Lyon, et dont Icade était déjà l'associé majoritaire à 52,75%. Cet échange a été réalisé à l'ANR du 31 décembre 2024 pour un montant de 29,8 millions d'euros et génère un produit de cession de 29,8 millions d'euros.

Réduction de capital de Præmia Healthcare

L'assemblée générale de Præmia Healthcare du 19 juin 2025 a décidé d'une réduction de capital inégalitaire, non motivé par des pertes, par voie d'annulation d'actions. Au titre de cette réduction de capital, intervenue en application du protocole de cession du 13 juin 2023 qui prévoit que les produits de cessions d'actifs sont destinés à financer des réductions de capital au bénéfice des minoritaires, Icade a perçu 6,4 millions d'euros.

A l'issue de ces deux opérations, Icade a réduit son exposition sur Præmia Healthcare en la ramenant à 21,61%.

Cession d'un portefeuille d'actifs de santé en Italie

Le 10 décembre 2025, Icade a cédé sa participation dans un portefeuille diversifié de 23 actifs, situés dans le Nord et le Centre de l'Italie, à BNP Paribas REIM.

La cession de ce portefeuille, qui représentait environ 15% de l'exposition totale du Groupe au secteur de l'immobilier de santé, a conduit au remboursement du prêt d'actionnaire consenti par Icade à hauteur de 180,2 millions d'euros.

1.3. Évolution de l'endettement financier

La dette financière de la Société a été ramenée de 4 196 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 4 051 millions d'euros au 31 décembre 2025 (cf. note 7.2.1.) principalement sous l'effet :

- de la réduction de 125,0 millions d'euros de emprunts obligataires consécutivement aux opérations réalisées sur l'exercice :
 - émission d'obligations vertes (green bonds) pour un montant nominal de 500,0 millions d'euros à échéance mai 2035 avec un coupon de 4,375% ;
 - remboursement à l'échéance du 17 novembre 2025 d'une souche obligataire d'un nominal de 357,5 millions d'euros ;
 - rachat sur trois souches obligataires existantes pour un montant nominal de 267,5 millions d'euros :
 - les obligations d'un montant nominal de 750,0 millions d'euros, venant à échéance le 10 juin 2026 et portant intérêt au taux de 1,750%, ont été rachetées pour un montant de 79,0 millions d'euros ;
 - les obligations d'un montant nominal de 600,0 millions d'euros, venant à échéance le 13 septembre 2027 et portant intérêt au taux de 1,500%, ont été rachetées pour un montant de 160,0 millions d'euros ;
 - et les obligations d'un montant nominal de 600,0 millions d'euros, venant à échéance le 28 février 2028 et portant intérêt au taux de 1,625%, ont été rachetées pour un montant de 28,5 millions d'euros.

Une soulte de 5,6 millions d'euros a été perçue au titre de cette opération de rachat obligataire.

- de la baisse de 155,0 millions d'euros de l'encours de *NEU Commercial Papers*.

1.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 13 mai 2025 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2024, en numéraire, d'un montant de 4,31 euros bruts par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,16 euros par action, le 6 mars 2025, pour un montant de 163,7 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ;
- le versement du solde, soit 2,15 euros par action, le 3 juillet 2025, pour un montant de 163,0 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

NOTE 2. Principes généraux

2.1. Textes appliqués et changement de méthode comptable

Les comptes sociaux sont établis conformément aux principes et méthodes comptables généralement admis en France conformément aux hypothèses de base de continuité d'exploitation et d'indépendance des exercices.

A compter du 1er janvier 2025, les comptes annuels de la Société sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 homologué le 30 décembre 2023 venant modifier le plan comptable général. Les nouvelles dispositions s'appliquent uniquement à l'exercice 2025 sans retraitement de l'exercice 2024.

Les principaux impacts pour Icade concernent la définition du résultat exceptionnel et la suppression de la technique des transferts de charge.

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend uniquement :

- les produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel,

- les écritures comptables d'origine purement fiscale,
- les changements de méthode comptable comptabilisé en résultat pour des considérations fiscales,
- et les corrections d'erreurs ne concernant les capitaux propres.

Au 31 décembre 2025, le résultat de cession des immobilisations corporelles et incorporelles est présenté en résultat d'exploitation et le résultat des cessions des titres de participation en résultat financier.

La suppression de la technique des transferts de charge conduit à présenter en moins des charges financières un montant de 2 millions d'euros correspondant aux frais financiers incorporés au coût de revient des immeubles en développement et aux frais liés aux émissions d'emprunts.

Les comptes sociaux ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade du 20 mars 2026.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un contexte du secteur immobilier toujours incertain. Par ailleurs, la Société continuera à porter une attention particulière à court et à moyen terme à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. La Société a tenu compte des informations fiables dont elle disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2025.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

NOTE 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

PRINCIPES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES

(en millions d'euros)	31/12/2024	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebuts	Virement de poste à poste	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	2,0	-	-	-	2,0
Autres immobilisations incorporelles	4,3	0,6	-	-	4,9
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6,3	0,6	-	-	6,9
Terrains	904,6	-	(21,2)	7,4	890,8
Constructions	2 211,9	-	(47,2)	117,9	2 282,6
Installations et agencements	1 630,3	-	(37,2)	134,8	1 727,9
Autres immobilisations corporelles	755,4	-	(10,1)	-	745,3
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	<i>326,7</i>	<i>-</i>	<i>(3,8)</i>	<i>-</i>	<i>322,9</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>428,6</i>	<i>-</i>	<i>(6,3)</i>	<i>-</i>	<i>422,3</i>
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	280,6	195,9	(5,2)	(260,5)	210,9
Avances sur immobilisations corporelles	5,5	(5,9)	-	0,4	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 788,3	190,0	(120,8)	-	5 857,5
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 794,6	190,6	(120,8)	-	5 864,4

Au titre de l'exercice 2025, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 2,2 millions d'euros. Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4. « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

PRINCIPES COMPTABLES

COÛT DES IMMEUBLES

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « Coûts d'emprunts activés ».

INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;

- les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

COÛTS D'EMPRUNT ACTIVÉS

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

INVESTISSEMENTS

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2025
Bureaux	-	95,1	11,0	106,1
Parcs d'affaires	-	16,9	64,3	81,2
Autres actifs immobiliers	-	-	2,4	2,4
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	-	111,9	77,7	189,6
Autres immobilisations	-	-	1,0	1,0
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	-	111,9	78,7	190,6

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement l'immeuble Edenn à Nanterre et les projets de *data center* à Aubervilliers et à Rungis.

Les autres investissements d'un montant de 78,7 millions d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 4,8 millions d'euros ;

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 16,4 millions d'euros ;
- des mesures d'accompagnement pour 36,2 millions d'euros, des honoraires internes sur actifs en exploitation pour 1,8 millions d'euros et des honoraires de commercialisation pour 1,7 million d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

MODALITÉS D'AMORTISSEMENT

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les composants sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux et parcs d'affaires		
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Autres actifs
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	15
Gros œuvre, structure	100	60	30
Structures extérieures	30	30	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

ACTIFS INCORPORELS

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable.

Pour les immobilisations incorporelles représentatives de droits immobiliers, les dépréciations sont déterminées individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

MODALITÉS DE DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage.

La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'une année à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture, la valeur actuelle correspond au prix d'acquisition acte en main inscrit en comptabilité.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2024	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	(1)	—	—	—	—	(2)
Droits immobiliers et mali techniques	—	—	—	—	—	—
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	—	—	—	—	—	—
Autres immobilisations incorporelles	—	—	—	—	—	—
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1)	—	—	—	—	(2)
Terrains	(275)	—	(63)	22	—	(317)
Constructions	(837)	—	(77)	58	—	(855)
Installations et agencements	(918)	—	(83)	23	—	(978)
Autres immobilisations corporelles	(201)	—	(83)	7	—	(277)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(14)	—	(41)	—	3	(51)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(187)	—	(43)	7	(3)	(226)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(26)	—	(1)	24	—	(3)
Avances sur immobilisations corporelles	—	—	—	—	—	—
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(2 257)	—	(307)	135	—	(2 430)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(2 258)	—	(308)	135	—	(2 431)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	3 537	—	(117)	14	—	3 433

Fin 2025, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 487,3 millions d'euros contre 408,7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Prix de cession des actifs immobiliers	126,3	81,8
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(66,2)	(57,7)
Coûts de cession	(5,1)	(4,7)
RÉSULTAT DE CESSION	55,0	19,4
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	0,4	0,0
RÉSULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	55,4	19,4

En 2025, le résultat de cession d'actifs immobiliers concerne principalement la cession de parcs d'affaires et d'hôtels.

NOTE 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

PRINCIPES COMPTABLES

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais d'acquisition.

Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

TITRES DE PARTICIPATION

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction de l'actif net réévalué, par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Concernant les titres des sociétés foncières, l'actif net réévalué intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants, et diminuées le cas échéant de la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

Dans le cas particulier des titres de participation Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont maintenus au coût d'acquisition.

06

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4.)

TITRES DE PARTICIPATION

Titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2024	Fusions & apports, transferts	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2025	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	680,9	(5,6)	9,3	-	684,6	(2,4)
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	768,1	5,6	110,9	(131,7)	752,9	37,9
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	1 584,1	-	120,1	(131,7)	1 572,6	35,5

En 2025, l'augmentation provient principalement de l'acquisition de la société Sicaf.

La diminution de 131,7 millions d'euros provient principalement de la cession des titres des sociétés Sicaf, Præmia Healthcare et Boutiques Premium et de la réduction de capital de la société Præmia Healthcare.

Les titres non consolidés concernent principalement les participations dans Præmia Healthcare et IHE (Ex-Foncière Santé).

4.2. Dépréciations des titres de participation

DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION

Dépréciations des titres de participation <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Sociétés foncières consolidées	229,7	17,5	(1,6)	245,6
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	14,5	31,3	(0,7)	45,1
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	244,2	48,8	(2,3)	290,7

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Prix de cession des titres de participation	131,1	0,6
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(131,7)	(1,5)
Coûts de cession	(9,1)	(1,1)
RÉSULTAT DE CESSION	(9,7)	(2,0)
REPRISES DE DÉPRÉCIATIONS SUR TITRES DE PARTICIPATION	-	1,5
RÉSULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DÉPRÉCIATION	(9,7)	(0,5)

En 2025, le résultat de cession intègre (cf note 1.2) :

- l'échange des titres Praemia Healthcare contre les titres Future Way
- le remboursement des apports Praemia
- la cession d'un portefeuille d'actifs de santé en Italie

NOTE 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

PRINCIPES COMPTABLES

CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET AUTRES PARTIES LIÉES

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

FINANCEMENTS ACCORDÉS AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2024	Fusions & apports, transferts	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2025	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
Sociétés foncières consolidées	320,3	-	0,2	(18,9)	301,7	7,3
Sociétés de promotion immobilière consolidées	198,9	-	497,4	(197,0)	499,2	17,1
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES A DES PARTICIPATIONS	519,2	-	497,6	(215,9)	800,9	24,4
Comptes courants intra-groupe	-	-	-	-	-	-
Sociétés foncières consolidées	279,8	-	105,1	(8,0)	376,9	17,5
Sociétés de promotion immobilière consolidées	356,3	-	58,1	(202,9)	211,5	6,7
Sociétés non consolidées	198,7	-	-	(184,1)	14,6	15,0
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	834,9	-	163,2	(395,0)	603,0	39,2
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir	-	-	-	-	-	-
Sociétés foncières consolidées	3,3	-	6,4	(0,7)	9,0	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	3,3	-	6,4	(0,7)	9,0	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	838,2	-	169,6	(395,7)	612,0	39,2

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 497,6 millions d'euros concernant les sociétés Icade Promotion et Holding City Park Levallois ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 215,9 millions d'euros concernant les sociétés Icade Promotion, Holding City Park Levallois, 68 Victor Hugo, Orianz, Arcade et Novadis.

Les variations des comptes courants des sociétés concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 163,2 millions d'euros concernant principalement les sociétés, Icade Promotion, VF Mandelieu Dent Creuse, Messine Participations, Tour Eqho, Future Way et Re Foncière ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 395 millions d'euros concernant principalement la société Icade Healthcare Europe, IP2T, IP3M, IPSXM, 68 Victor Hugo et Icade Promotion.

5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

FINANCEMENTS REÇUS

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2024	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	Charges d'intérêt 31/12/2025
Comptes courants intra-groupe	-	-	-	-	-	-
Sociétés foncières consolidées	75,6	-	28,9	(0,1)	104,4	1,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	19,5	-	101,0	(1,8)	118,8	1,6
Sociétés non consolidées	1,4	-	-	-	1,4	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	96,5	-	129,9	(1,9)	224,6	3,4
Quote-part de résultat des sociétés de personnes	-	-	-	-	-	-
Sociétés foncières consolidées	31,9	-	12,6	(10,6)	33,9	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	32,0	-	12,6	(10,6)	33,9	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	126,0	-	142,5	(12,5)	256,0	3,4

Les variations des comptes courants s'élèvent à + 128 millions d'euros et concernent principalement les sociétés, Icade Promotion, IPI, Arkadea Résidentiel et Icade Management.

NOTE 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

PRINCIPES COMPTABLES

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes, une dépréciation est comptabilisée.

6.1. Échéances des actifs

ÉCHÉANCES DES ACTIFS

(en millions d'euros)	31/12/2025					31/12/2024
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	800,9	52,3	714,5	34,1	7,0	519,2
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	-	0,2	-	0,3
Autres immobilisations financières	46,5	45,7	0,3	0,6	-	77,4
<i>dont actions propres</i>	30,8	30,8	-	-	-	30,8
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	847,7	98,0	714,9	34,8	7,0	596,9
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	6,1	6,1	-	-	-	7,0
Créances clients	95,7	95,7	-	-	71,6	101,2
Autres créances	684,6	684,6	-	-	-	880,1
<i>dont créances sociales et fiscales</i>	33,8	33,8	-	-	-	31,0
<i>dont groupe et associés</i>	612,0	612,0	-	-	13,5	838,2
<i>dont débiteurs divers</i>	38,8	38,8	-	-	-	10,9
Instruments financiers	3,2	3,2	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	1,3	1,3	-	-	-	1,1
ACTIF CIRCULANT	790,9	790,9	-	-	85,2	989,5
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	41,7	9,5	26,9	5,3	-	42,1
TOTAL DES CRÉANCES	1 680,3	898,5	741,7	40,2	92,2	1 628,4

Le montant des créances clients intègre notamment des franchises restant à étaler pour 62,3 millions d'euros.

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 1,7 million d'euros au 31 décembre 2025.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET ACTIF CIRCULANT

(en millions d'euros)	31/12/2024	Fusions et apports	Dotations	Reprises	31/12/2025	Créances irrécouvrables
Actions propres	21,7	-	0,5	-	22,2	
Dépôt de garantie	-	-	-	-	-	
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES TITRES IMMOBILISÉS	21,7	-	0,5	-	22,2	-
Créances clients	17,7	-	9,4	(4,0)	23,2	(0,6)
Autres créances	39,2	-	25,5	-	64,6	
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	56,9	-	34,9	(4,0)	87,9	(0,6)

6.3. Échéances des passifs

ÉCHÉANCES DES PASSIFS

(en millions d'euros)	31/12/2025					31/12/2024
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 261,5	501,0	1 610,5	1 150,0	37,5	3 374,6
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 261,5	501,0	1 610,5	1 150,0	37,5	3 374,6
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	425,2	0,2	200,0	225,0	0,2	425,3
Soldes créditeurs de banque	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT	425,2	0,2	200,0	225,0	0,2	425,3
Autres emprunts	70,0	70,0	- €	- €	- €	225,0
Dépôts et cautionnements reçus	40,8	-	-	40,8	-	44,6
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	110,8	70,0	-	40,8	-	269,7
Compte courants Groupe	223,6	223,6	-	-	-	95,9
Autres dettes Groupe	29,5	29,5	-	-	-	30,2
GROUPE ET ASSOCIÉS	253,0	253,0	-	-	-	126,0
DETTES D'EXPLOITATION	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes	47,8	47,8	-	-	-	40,4
Fournisseurs et comptes rattachés	57,1	57,1	-	-	-	48,0
Dettes sociales et fiscales	6,9	6,9	-	-	0,6	7,3
Fournisseurs d'immobilisations	98,7	98,7	-	-	-	101,1
Autres dettes	15,2	15,2	-	-	-	19,1
DETTES D'EXPLOITATION	225,7	225,7	-	-	0,6	216,0
Instruments financiers et dérivés	1,2	0,7	0,5	-	-	1,9
Produits constatés d'avance	31,4	31,4	-	-	-	32,4
TOTAL DES DETTES	4 308,9	1 082,1	1 811,0	1 415,8	38,3	4 445,9

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 30,8 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Le montant des dettes fournisseurs et dettes fournisseurs d'immobilisations intra-groupe s'élève à 6,2 millions d'euros au 31 décembre 2025.

NOTE 7. Instruments financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément ;

- second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE

Notionnels des contrats de couverture (en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2025	Juste valeur au 31/12/2025	Charges et produits d'intérêts
Swaps	375,0	575,0	43,2	7,9
Swaps à effet différé	200,0	200,0	2,8	-
Options de taux caps	-	47,0	0,5	-
Options de taux floors	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX	575,0	822,0	46,5	7,9
Échéance inférieure à un an	-	-	-	-
Échéance entre un et cinq ans	50,0	97,0	-	-
Échéance supérieure à cinq ans	525,0	725,0	-	-

L'étalement des soultes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés ci-dessus. Au 31 décembre 2025, les soultes reçues sur instruments dérivés débouclés s'élèvent à 1,2 million d'euros.

7.1.2. Trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	1,0	-	0,1
OPCVM monétaires	-	94,2	-	1,7
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	0,1	0,1	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,1	95,3	-	1,7
Comptes à terme ou dépôts à terme	232,9	386,9	10,3	
Soldes débiteurs de banque	229,9	376,0	5,0	
DISPONIBILITÉS	462,8	762,9	15,3	-
TOTAL TRÉSORERIE	462,9	858,3	15,3	1,7

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2025
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	5,2	2,4	(2,0)		5,7
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	6,5	1,6	(2,0)		6,1
Frais sur autres emprunts	-	-			-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	11,7	4,0	(4,0)	-	11,7
Primes de remboursement des obligations	30,3	6,6		(7,0)	30,0
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGAIRES	42,1	10,6	(4,0)	(7,0)	41,7

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

7.2.1. Évolution des dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

(en millions d'euros)	31/12/2024	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2025	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	3 374,6	-	500,0	(625,0)	11,9	3 261,5	3 261,5	0,0	(52,8)
Ornanes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 374,6	-	500,0	(625,0)	11,9	3 261,5	3 261,5	-	(52,8)
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	425,3	-	-	-	(0,1)	425,2	275,0	150,2	(12,5)
Soldes créditeurs de banques	0,1	-	-	-	(0,1)	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	425,4	-	-	-	(0,1)	425,2	275,0	150,2	(12,5)
Autres emprunts	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Billets de trésorerie	225,0	-	70,0	(225,0)	-	70,0	-	-	(3,1)
Dépôts et cautionnements reçus	44,6	-	-	-	(3,8)	40,8	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	269,7	-	70,0	(225,0)	(3,8)	110,8	-	-	(3,1)
Comptes courants Groupe	96,5	-	-	-	128,0	224,6	-	128,0	(3,4)
Autres dettes Groupe	29,5	-	-	-	(1,0)	28,5	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	126,0	-	-	-	127,0	253,0	-	128,0	(3,4)
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	4 195,7	-	570,0	(850,0)	134,9	4 050,6	3 536,6	278,2	(71,8)

Les principales variations des dettes financières concernent le remboursement à échéance d'une souche obligataire d'un nominal de 357,5 millions d'euros, le rachat de souches obligataires pour 267,5 millions d'euros, compensés par des émissions de nouvelles obligations pour 500 millions d'euros, venues abonder des souches existantes (cf. note 7.2.2.).

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2024 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2025 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FRO013181906	10/06/16	10/06/26	750,0	1,750 %	In fine	542,5	-	(79,0)	463,5	(8,7)
FRO013218393	15/11/16	17/11/25	500,0	1,125 %	In fine	357,5	-	(357,5)	-	(3,5)
FRO013281755	13/09/17	13/09/27	600,0	1,500 %	In fine	600,0	-	(160,0)	440,0	(7,6)
FRO013320058	28/02/18	28/02/28	600,0	1,625 %	In fine	600,0	-	(28,5)	571,5	(9,5)
FRO014001I0	18/01/21	18/01/31	600,0	0,625 %	In fine	650,0	-	-	650,0	(4,1)
FRO014007NF1	19/01/22	19/01/30	500,0	1,000 %	In fine	599,0	-	-	599,0	(6,0)
FRO01400ZRC6	22/05/25	22/05/35	500,0	4,375 %	In fine	-	500,0	-	500,0	(13,6)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 050,0			3 349,0	500,0	(625,0)	3 224,0	(52,9)

NOTE 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2024	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2025	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

	31/12/2025		31/12/2024	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital
Caisse des dépôts	29 885 071	39,20 %	29 885 070	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 373 960	18,85 %	14 373 960	18,85 %
Public	31 145 326	40,85 %	31 157 319	40,87 %
Salariés	421 722	0,55 %	362 230	0,48 %
Auto détention	408 466	0,54 %	455 966	0,60 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

Au 31 décembre 2025, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,20 % et 18,85 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

PRINCIPES COMPTABLES

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

CAPITAUX PROPRES

(en millions d'euros)	31/12/2024	Affectation du résultat			31/12/2025
		Réserves	Dividendes	Autres mouvements	
Capital	116,2	-	-	-	116,2
Primes d'émission	1 552,4	-	-	-	1 552,4
Primes de fusion	628,5	-	(239,9)	-	388,7
<i>dont boni de fusion</i>	-	-	-	-	-
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,6	-	-	-	11,6
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	113,3	-	(111,4)	-	1,8
Résultat de l'exercice précédent	(24,5)	-	24,5	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(21,0)	(21,0)
TOTAL	2 789,7	-	(326,7)	(21,0)	2 442,0
Subventions d'investissement	5,6	-	-	(0,1)	5,4
Provisions réglementées	2,1	-	-	0,1	2,3
CAPITAUX PROPRES	2 797,3	-	(326,7)	(20,9)	2 449,7

Les obligations de distribution SIIC de la Société, en report au titre des exercices antérieurs à 2025, s'élèvent à 373,4 millions d'euros au 31 décembre 2025. Ces obligations reportées seront satisfaites dès l'exercice au cours duquel la Société disposera d'un résultat social distribuable et le cas échéant au cours des exercices ultérieurs.

Le montant des obligations en report pourrait être majoré d'un montant maximum de 146,1 millions d'euros au titre de l'obligation de distribution de l'exercice 2025 sous réserve des décisions de l'assemblée générale des actionnaires.

NOTE 9. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en millions d'euros)	Nature	31/12/2024	Fusions Apports	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2025
Risques filiales	Fin.	11,0	-	0,6	(9,5)	-	2,0
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	23,8	-	2,0	(3,5)	(6,9)	15,3
PROVISIONS POUR RISQUES		34,7	-	2,5	(13,0)	(6,9)	17,3
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1,1	0,0	0,1	(0,1)	-	1,1
Primes anniversaires	Expl.	-	0,0	-	-	-	-
Autres provisions pour charges	Expl.	6,4	0,0	-	(6,4)	-	-
PROVISIONS POUR CHARGES		7,5	-	0,1	(6,5)	-	1,1
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		42,2	-	2,6	(19,5)	(6,9)	18,4

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4.), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice, et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2025 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

NOTE 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

PRINCIPES COMPTABLES

ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET PRIMES ANNIVERSAIRES

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;

- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

PARTICIPATION ET INTÉRESSEMENT

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités des accords en vigueur au sein du groupe Icade.

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

CHARGES DE PERSONNEL NETTES

(en millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	-	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	-	0,1
Salaires	(4,1)	(6,3)
Charges sociales	(1,9)	(1,9)
Charges fiscales sur salaires	(0,2)	(0,4)
CHARGES DE PERSONNEL	(6,2)	(8,6)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(6,2)	(8,5)

10.2. Effectifs moyens

EFFECTIFS MOYENS

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres	11,0	11,1
Employés	-	-
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	11,0	11,1

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

INDEMNITÉS ÉVENTUELLES

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Icade - membres du Comité exécutif	1,01	0,99
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,01	0,99

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INDEMNITÉS DE FIN DE CARRIÈRE ET PENSIONS VIAGÈRES

(en millions d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1,1	1,6
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1,1	1,6
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	0,1
Coût financier de l'exercice	G	-	0,1
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,1
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,1)	(0,2)
Étalement du coût des services passés	J	-	-
Gains actuariels de l'exercice	K	-	(0,4)
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	-	(0,5)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,1	1,1
Actif de couverture		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,1	1,1

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2025 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,80 % au 31 décembre 2025 et 3,28 % au 31 décembre 2024.
- Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables Insee hommes-femmes 2021-2023 au 31 décembre 2025,
 - tables Insee hommes-femmes 2020-2022 au 31 décembre 2024 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de turnover est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de turnover.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ALLOUÉS AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations versées	6,53	6,30
Rétributions des administrateurs	0,44	0,40
TOTAL	6,97	6,70

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2025 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions

Aucun plan d'options de souscription d'actions n'a été mis en place au cours de l'exercice 2025. Le dernier plan mis en place par Icade, le 3 mars 2011, est arrivé à échéance le 3 mars 2019.

Par ailleurs, les plans d'attribution d'options de souscription d'actions issus de la fusion-absorption de la société ANF en 2018 sont tous arrivés à échéance, le dernier en date du 12 novembre 2024.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 2025 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1er janvier 2025				Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2025		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie	Actions attribuées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	
Plan 1-2023 ^(a)	31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	17 680	20	-	-	20	1 580	16 080	40 ^(e)	-	
Plan 2-2023 ^(b)	31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	52 934	599	52 934	-	129	6 119	46 686	728 ^(e)	46 686	
Plan 1-2024 ^(a)	31/07/2024	3 ans	4 ans	29 310	28 290	-	-	-	30	2 790	25 470	30 ^(e)	-	
Plan 2-2024 ^(c)	31/07/2024	3 ans	4 ans	85 869	81 450	-	81 450	-	-	8 122	73 328	-	73 328	
Plan 1-2025 ^(a)	31/07/2025	3 ans	4 ans	37 880	-	-	-	37 880	40	1 440	36 400	40 ^(e)	-	
Plan 2-2025 ^(d)	31/07/2025	3 ans	4 ans	113 669	-	-	-	113 669	-	-	113 669	-	113 669	
TOTAL				180 354	619	134 384	151 549	219	20 051	311 633	838	233 683		

(a) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(b) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), (ii) à l'évolution du cours de l'action, et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et à la politique d'égalité hommes/femmes. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i.i) à l'évolution du cours de l'action par rapport à l'indice EPRA « eurozone » (hors UK) (i.ii) à l'évolution globale absolue de l'action Icade, (ii) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2023 et à la politique de formation des collaborateurs. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance la dotation pourra être majorée de 15 % pour les critères (i.i), (i.ii) et (ii) et de 10 % pour les critères (iii).

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i.i) à l'évolution du cours de l'action par rapport à l'indice EPRA « eurozone » (hors UK) (i.ii) à l'évolution globale absolue de l'action Icade, (ii) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2024 et à la politique de formation des collaborateurs. Chacun de ces critères porte respectivement sur 35 %, 35 % et 30 % des actions de performance attribuées.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

NOTE 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

La Société exerce deux activités principales :

- la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;

- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable.
- les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :
- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

11.1.1. Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	251,3	263,7
<i>dont Bureaux</i>	153,6	158,3
<i>dont Parcs d'Affaires</i>	88,7	96,1
<i>dont Autres Actifs</i>	9,0	9,3
Ventes de marchandises	0,4	-
Prestations de services de nature immobilière	2,8	3,3
Prestations de nature administrative et comptable	0,3	2,0
Prestations diverses	0,1	0,1
CHIFFRE D'AFFAIRES	255,0	269,1

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	251,3	263,7
Charges du foncier	(2,2)	(2,2)
Charges locatives récupérables non récupérées	(33,5)	(27,5)
Charges des immeubles non récupérables	3,0	3,8
LOYERS NETS	218,6	237,9
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(46,1)	(43,0)
RÉSULTATS DIVERS	0,3	-
Résultat de cession sur Immeubles de placement et autres immobilisations corporelles	55,0	-
Honoraires liées à l'acquisition de titres de participation	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(149,1)	(158,3)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	-	(3,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(78,6)	(52,2)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	14,7	(4,9)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(5,5)	(0,2)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9,2	(24,1)

Les revenus locatifs s'élèvent à 251,3 millions d'euros en 2025, soit une diminution de 12,4 millions à périmètre courant. Cette variation concerne principalement :

- -8,1 millions d'euros lié au départ de l'utilisateur d'un immeuble d'Aubervilliers fin 2024, et intégralement reloué à fin décembre 2025 ;
- -4,2 millions d'euros liés au départ d'un utilisateur sur un immeuble de Saint-Denis ;

11.2. Résultat financier

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	35,5	43,5
Produits financiers liés aux participations	63,6	52,5
Charges financières liées aux participations	(3,4)	(2,9)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(74,7)	(84,0)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	21,0	9,0
Produits d'intérêts sur actifs financiers	15,3	32,6
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	10,4	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1,8	5,4
Charges d'intérêts sur dettes financières	(62,5)	(65,0)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(2,6)	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(0,1)	(1,9)
Amortissements des primes ou décôtes sur actifs et passifs financiers	(10,9)	(4,6)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(48,5)	(33,4)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(7,0)	(6,0)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	5,6	12,7
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	0,7	13,7
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(0,5)	(5,5)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	8,9	(4,9)
Autres produits et charges financiers	-	(2,7)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	7,8	7,2
RÉSULTAT DE CESSION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	(9,7)	-
RÉSULTAT FINANCIER	(29,5)	(17,2)

Les revenus nets des titres de participation s'élèvent à 35,5 millions d'euros dont 37,8 millions d'euros au titre des dividendes de l'exercice (dont 37 millions d'euros versés par Præmia Healthcare) et - 15,5 millions d'euros correspondant aux quotes-parts nettes négatives des résultats des filiales transparentes.

Les produits financiers liés aux participations pour 63,6 millions d'euros correspondent au financement accordé aux filiales du groupe Icade.

Les dotations nettes des dépréciations des titres de participations s'élèvent à 74,7 millions d'euros et sont

consécutives à la baisse des valeurs des immeubles de placement détenues par des filiales de la Foncière. Elles se décomposent entre :

- 49,3 millions d'euros au titre des dépréciations sur titres de participation ;
- et 25,5 millions d'euros au titre des dépréciations des avances et acomptes.

Le résultat de cession des immobilisations financières est présenté en résultat financier conformément à l'application du nouveau plan comptable en 2025.

11.3. Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de cession d'actifs immobiliers	-	19,4
Résultat de cession des titres de participation	-	(2,0)
Quote-part de subventions	-	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges exceptionnels	-	0,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(0,1)	17,9

Le nouveau plan comptable a été appliqué au 31 décembre 2025. En conséquence, les cessions d'actifs sont présentées en résultat d'exploitation et les cessions de titres en résultat financier.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers est décrit dans la note 3.4. « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

11.4. Impôt sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2025 à 5,5 millions d'euros. L'impôt constaté est de 0,6 million d'euros au titre de l'exercice 2025.

NOTE 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025
Engagements liés au périmètre de consolidation	116,5
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :	
Garanties de passif données	116,5
Engagements liés au financement	460,4
Avances consenties aux filiales non utilisées	235,4
Hypothèques	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	-
Nantissements des titres	-
Avals et cautions donnés en garantie de financement	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	98,4
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :	
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	68,8
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	1,9
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :	-
Locations simples : loyers minimaux à payer	27,7
Garanties à première demande données	-
Autres engagements donnés	-

12.2. Engagements reçus

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025
Engagements liés au périmètre de consolidation	-
Engagements liés au financement	1 870,0
Lignes de crédit non utilisées	1 870,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 087,0
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :	-
Locations simples - loyers minimaux à recevoir	975,9
Promesses d'achat reçues - Foncière - immobilisations corporelles	-
Promesses de ventes reçues - Foncière - immobilisations corporelles	1,9
BEFA - engagements reçus	41,9
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	-
Garanties bancaires reçues - travaux	20,1
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	4,5
Autres engagements reçus	11,6
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :	-
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	31,1
Autres avals et cautions reçus	-

NOTE 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

CONFLIT AU MOYEN-ORIENT

Depuis fin février 2026, le Moyen-Orient fait face à un conflit armé et des tensions géopolitiques majeures liées à la situation en Iran. Bien qu'il soit difficile à ce stade d'en mesurer les conséquences et que les activités du groupe soient concentrées en France, Icade suit avec attention les développements de ce conflit susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, en ce compris les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêts, l'inflation, le coût des matières premières ou les chaînes d'approvisionnement.

ACCORD DE RUPTURE CONVENTIONNELLE COLLECTIVE

Le 16 mars 2026, le Groupe Icade a conclu avec les partenaires sociaux un accord de rupture conventionnelle collective transmis le même jour à la Direction régionale interdépartementale de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités (DRIEETS) pour son homologation. Il permettra à un certain nombre de salariés de quitter l'entreprise sur la base du volontariat. Cet accord, qui s'inscrit dans le respect des dispositions légales et conventionnelles en vigueur, concerne environ 10 % des effectifs. Sa mise en oeuvre aura pour effet de réduire les charges de personnel du Groupe lors des prochains exercices. Les coûts liés à cet accord dépendront du nombre de salariés volontaires et seront constatés lors de leur engagement effectif.

13.2. Parties liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Forvis Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	<i>(en millions d'euros)</i>		<i>en %</i>		<i>(en millions d'euros)</i>		<i>en %</i>	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Audit	-	-			-	-		
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	78 %	69 %	0,4	0,4	79 %	94 %
Services autres que la certification des comptes	-	-	3 %	5 %	-	-	3 %	6 %
Honoraires de certification des informations en matière de durabilité	0,1	0,2	18 %	26 %	0,1	-	18 %	- %
TOTAL	0,5	0,6	100 %	100 %	0,6	0,4	100 %	100 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment covenants) et le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales.

13.4. Tableau des filiales et participations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
				Brute	Nette							
SAS TOUR EQHO	171 405	-138 034	51	157 379	17 019		77 973		25 913	-11 231		2025
SCI 68 VICTOR HUGO	116 594	-70	100	116 594	116 594	43 037	30 473	-	17 526	-70		2025
SAS ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	-22 812	100	113 972	84 188				5 948	-10 421		2025
SCI POINTE METRO 1	13 955	3 678	100	52 878	20 630	30 000			3 700	-2 997		2025
SCI 1 TERRASSE BELLINI	9 147	79 973	33	37 179	37 179		9 047		10 882	2 677		2025
SCI MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	4 334	100	34 388	34 388	90 000	21 158	-	774	-4 422		2025
SCI DU BASSIN NORD	17 235	15 781	50	29 442	18 592			-	4 011	-4 169		2025
GIE ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				30 442	-		2025
SCI LE TOLBIAC	22 938	-3 346	100	22 938	22 938	6 500		-	604	-3 346		2025
SCI NEW WAY	6 200	-196	100	15 295	10 387		18 921		2 643	-196		2025
SAS ICADE TMM	13 200	-7 353	100	13 200	5 847		18 065		1 938	1 517		2025
SCI BATI GAUTIER	1 530	2 686	100	11 497	11 497		2 686	-	3 398	2 686		2025
SCI ORIANZ	10	2 398	100	11 333	11 333	44 125	301		5 359	1 458		2025
SCI FUTURE WAY	2	426	100	10 210	10 210		65 835		5 059	870		2025
SNC LES BASSINS A FLOTS	10 100	544	99	10 155	10 155		11 565		2 781	544		2025
SASU ICADE 3,0	5 930	-18 453	100	9 900	-		15 312		2 719	-3 475		2025
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	-36 120	51	5 802	-		6 553		-	-8 923		2025
SAS URBAN ODYSSEY	3 850	-1 827	100	3 850	2 023				-	126		2025
SCI IMMOBILIER HOTELS	1	17 267	77	2 788	2 788		17 696		4 045	19 796		2025
SCI BSM du CHU de Nancy	1 400	-7 889	100	1 400	-		5 885		1 807	17 806		2025
SCI QUINCONCES ACTIVITES	1 707	-2 017	51	870	870		1 539		-	-1 616		2025
SAS ICADE SOLUTIONS	100	-	100	101	101				-	-		2025
SCI LAFAYETTE	2	6 342	55	95	-		15 103		1 865	6 007		2025
SCI STRATEGE	2	-980	55	84	84		16 078		4 021	-1 199		2025
SCI BSP	10	-106	99	10	10				1 302	44		2025
SAS RE EXPLOITATION	1	-	100	1	1		2		-	-		2025
SCI RE FONCIERE	1	-	100	1	1		29 102		-	-		2025
SNC NOVADIS	1	-9 389	99	1	1	86 242			10 714	-9 389		2025

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SCI	AMPHORE	1	2 843	55	1	1		6 796		-	2 843		2025
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	-794	51	1	1		4 166		1 955	75		2025
SAS	IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	-	4 303	100	-	-				-	121		2024
SOCIÉTÉS FONCIÈRES – SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					684 603	436 220	299 904	374 255	-				
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	27 858	100	135 089	135 089	432 000	160 670		97 999	(109 053)		2024
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE – SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	432 000	160 670					
SAS	PRAEMIA HEALTHCARE	575 553	500 466	22	414 744	414 744				330 834	117 909	37 011	2024
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	500 677	(9 349)	59	297 702	261 000		14 545		19 230	(9 350)		2024
SPPIC AV	BOUTIQUES PREMIUM	33 965	3 618	37	15 704	13 657				1 694	1 584	593	2024
SAS	IHE GESUNDHEIT	1 020	26 644	10	3 822	2 840				5 480	(458)		2023
SAS	IHE COTTBUS	30	1 521	10	2 117	1 573				1 299	893	17	2023
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	894	10	1 825	1 356				1 032	892	40	2023
SAS	IHE NEURUPPIN	30	608	10	1 717	1 276				749	496	22	2023
SAS	IHE KYRITZ	1 000	575	10	1 443	1 072				619	443	21	2023
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	1 875	10	1 437	1 067				1 404	657	38	2023
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	490	10	1 412	1 049				565	425		2023
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	748	10	1 401	1 041				832	712	11	2023
SAS	IHE ERKNER	1 000	340	10	1 351	1 004				404	293		2023
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	514	10	1 330	988				631	450	40	2023
SAS	IHE KLAUSA	25	526	10	1 014	754				541	421	16	2023
SAS	IHE BELZIG	26	2 589	10	964	716				667	427		2023
SAS	IHE FRIEDLAND	25	322	10	899	668				605	319	9	2023
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	41	10	789	586				934	38		2023
SAS	IHE HENNIGSDORF	26	3 469	10	646	480				330	165		2023
SAS	BRN GRUNDBESITZ	30	(131)	10	607	451				707	(128)		2023
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCH AFT	25	899	10	524	389				737	505	25	2023
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	174	10	443	329				337	171		2023
SAS	IHE AUENWALD	25	97	10	383	284				236	94		2023
SAS	TGH GRUNDBESITZ	31	(29)	10	358	266				329	(17)		2023
SAS	IHE LICHTENBERG	25	100	10	169	125				613	97	9	2023
SCI	LA SUCRIERE	5	33	99	4	-				-	-		2020
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	51	100	1	1				-	51		2024
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					752 806	707 716	731 904	553 636	-				
TOTAL					1 572 499	1 279 026	731 904	549 470	-				