



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 21 juillet 2026 à 18h

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

Exécution disciplinée de la stratégie de rotation d'actifs

Bonne dynamique opérationnelle des métiers

Perspectives 2026 confirmées

- **Poursuite disciplinée du plan de cession d'actifs**

- Nouvelle avancée dans le processus de désengagement de l'immobilier de Santé : signature par Praemia Healthcare et l'OPPCI IHE Healthcare Europe d'une promesse de vente portant sur l'intégralité des parts d'un fond détenant les actifs situés au Portugal, représentant c. 75 M€ en quote-part Icade
- Finalisation de la cession de l'immeuble Marignan sur les Champs-Élysées (Paris 8^{ème}) pour 402 M€

- **Acquisition de la pleine propriété de la Tour Egho à la Défense** : rachat de la participation minoritaire de 49% dans la SAS Tour Egho détenue par l'OPPCI Egho Property Holdings

- **Bonne dynamique opérationnelle dans les deux métiers dans un environnement toujours volatil**

- Foncière : c. 94 000 m² loués, taux d'occupation financier à c. 90% sur les bureaux, LfL des revenus à -1,1% dont +0,8% sur les bureaux
- Promotion : performance solide de l'activité résidentielle (réservations en hausse de +11,9% en volume et de +6,4% en valeur)
- CFNC Groupe à fin juin 2026 de 1,80 € par action et résultat net Groupe à -156 M€ intégrant une baisse de valeur du patrimoine de -3,1% à périmètre constant

- **Structure financière solide avec un niveau de liquidité à 2,5 Md€** : émission de 150 M€ d'obligations à échéance 2035 et renouvellement de 450 M€ de lignes de crédit revolving

- **Assemblée Générale du 10 juin 2026** : Nomination de Raphaël Appert à la présidence du Conseil d'administration

- **Confirmation de la guidance annuelle 2026 avec un CFNC Groupe attendu entre 2,90 € et 3,10 € par action, dont 2,25-2,45 € issus des activités stratégiques, ce qui devrait marquer un point bas⁽¹⁾, et c. 0,65 € issus des activités non stratégiques**

Nicolas Joly, Directeur général : « Au premier semestre, Icade a démontré sa capacité à exécuter avec discipline sa stratégie, en poursuivant son plan de rotation d'actifs et en s'appuyant sur une bonne dynamique opérationnelle dans ses deux métiers. Dans un environnement immobilier toujours marqué par l'incertitude sur le rythme de la reprise et l'évolution des marchés, nous restons prudents et mobilisés. Nous poursuivons cette année notre plan ambitieux de réduction des coûts conjugué à une gestion prudente et optimisée de notre liquidité. Dans ce contexte, nous confirmons nos perspectives pour 2026 ».

⁽¹⁾ Sous réserve de l'absence de dégradation de l'environnement politique et macroéconomique.

Lors de sa séance du mardi 21 juillet 2026, le Conseil d'administration d'Icade, présidé par Monsieur Raphaël Appert, a arrêté les comptes audités pour le premier semestre clos le 30 juin 2026.

DONNÉES GROUPE

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Cash-Flow Net Courant – Activités Stratégiques (en M€)	87,6	109,3	(19,8 %)
en € par action	1,15	1,44	(19,9 %)
Cash-Flow Net Courant – Groupe (en M€)	136,6	154,1	(11,4 %)
en € par action	1,80	2,03	(11,5 %)
Résultat net part du Groupe (en M€)	(155,9)	(91,7)	70,1 %

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
ANR NTA (en € par action)	49,7	53,3	(6,9 %)
Loan-To-Value droits inclus (en %)	39,0 %	39,6 %	(0,6 pp)
Interest Coverage Ratio (en x)	3,8	6,6	(2,8 pts)
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées (en x)	9,2	9,1	0,0 pt

DONNÉES MÉTIERS

	30/06/2026	30/06/2025	Variation	Variation à périmètre constant
Revenus locatifs bruts (en M€)	170,2	178,3	(4,5 %)	(1,1 %)

	30/06/2026	31/12/2025	Variation	Variation à périmètre constant
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% et en QP CE)	5 611,0	6 127,0	(8,4 %)	(3,1 %)
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6 %	(0,2) pp	NA

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	473,3	501,1	(5,5 %)
Taux de ROEC	1,9 %	2,3 %	(0,4 pp)

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Bruno Valentin, Directeur financier du Groupe, présenteront le mercredi 22 juillet les résultats semestriels 2026 à 10h (CET).

Cette conférence téléphonique sera suivie d'une session de questions-réponses.

Le support de la présentation sera disponible sur le site <https://www.icable.fr/finance>.

Lien d'enregistrement pour le webcast : https://icable.engagestream.euronext.com/2026_half_year_results/register

Lien d'enregistrement pour la conférence téléphonique (afin de poser des questions oralement à l'issue de la présentation) : https://engagestream.euronext.com/icable/2026_half_year_results/dial-in

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.

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3^{ème} trimestre 2026 : mardi 20 octobre 2026 après bourse

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 21 juillet 2026 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026, qui ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration du 21 juillet 2026,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel 2026 peut être consulté ou téléchargé sur le site Icade (www.icable.fr).

A PROPOS D'ICADE

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2026 de 5,6 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2025 de 1,1 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras
Directrice Corporate Finance
+33(0)7 88 12 28 38
anne-violette.faugeras@icable.fr

Marylou Ravix
Responsable relations presse
+33 (0)7 88 30 88 51
marylou.ravix@icable.fr

ACTIVITÉS DU GROUPE

1. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026

1.1. Poursuite disciplinée du plan de cession d'actifs

AVANCÉE DU PROCESSUS DE VENTE DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ AVEC UNE NOUVELLE ÉTAPE AU PORTUGAL

Icade a franchi, le 18 juillet 2026, une nouvelle étape significative dans son désengagement des actifs de santé : Praemia Healthcare⁽¹⁾ et l'OPPCI IHE Healthcare Europe⁽²⁾ ont conclu, avec Healthcare Activos, **une promesse de vente portant sur l'intégralité des parts d'un fonds⁽³⁾ détenant un portefeuille de quatre actifs de santé situés au Portugal.**

Ce portefeuille, géré par Praemia REIM France, est valorisé à 186 M€, **en ligne avec la valeur de cette participation dans l'ANR d'Icade au 31 décembre 2025. La quote-part d'Icade dans ce portefeuille s'élève à c. 75 millions d'euros.**

Le *closing* est prévu au 2^{ème} semestre 2026, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives. Les modalités d'affectation des produits de cession à Icade seront précisées ultérieurement.

Cette opération sera sans impact sur le Cash-Flow Net Courant du Groupe⁽⁴⁾ en 2026. Retraitée des actifs portugais, les participations résiduelles d'Icade dans les véhicules détenant des actifs de Santé s'élèvent à 0,9 milliard d'euros, se décomposant entre 0,7 milliard d'euros pour Praemia Healthcare et 0,2 milliard d'euros pour IHE Healthcare Europe.

FINALISATION DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE MARIGNAN SUR LES CHAMPS-ÉLYSÉES POUR 402 M€

Après la signature de la promesse en décembre 2025, **Icade a finalisé en avril 2026 la cession de l'immeuble Marignan pour 402 millions d'euros** à Black Swan Real Estate Capital, agissant pour le compte de fonds Bain Capital et Revcap.

Initié à l'été 2025, ce processus de vente a fait l'objet d'un appel d'offres très compétitif permettant à Icade de cristalliser une valeur de 33 000 €/m², bureaux et commerces confondus, soit une prime de plus de 20% par rapport à l'ANR du 31 décembre 2024.

Par cette transaction, Icade optimise l'allocation de son capital, renforce sa structure financière et se donne les moyens de poursuivre la mise en oeuvre de son plan stratégique ReShapE.

1.2. Acquisition de la pleine propriété de la Tour Eqho à La Défense

Le 13 juillet 2026, Icade a réalisé une acquisition opportuniste en reprenant les 49 % détenus par des investisseurs sud-coréens dans la SAS Tour Eqho : Icade détient désormais l'intégralité de cet actif emblématique au cœur du quartier d'affaires de La Défense.

Cette opération intervient à la suite du renouvellement du bail de KPMG et de la signature d'un nouveau bail avec la Préfecture des Hauts-de-Seine en 2025, concrétisant le travail mené par les équipes d'*asset management*. Désormais entièrement louée, la Tour Eqho offre une forte visibilité sur ses revenus locatifs.

Réalisée à des conditions financières attractives, cette acquisition fait ressortir un rendement supérieur à 8%, y compris en tenant compte du renouvellement du bail de KPMG, et aura un effet relutif sur le Cash-Flow Net

⁽¹⁾ Praemia Healthcare est détenue par Icade à hauteur de 21,6% au 31 décembre 2025.

⁽²⁾ OPPCI IHE Healthcare Europe est détenue par Icade à hauteur de 59,4% au 31 décembre 2025.

⁽³⁾ Le fonds géré par Praemia REIM France est détenu à 51% par Praemia Healthcare et à 49% par l'OPPCI IHE Healthcare Europe.

⁽⁴⁾ Guidance confirmée dans le communiqué du 16 avril 2026 : « Icade confirme viser pour l'année 2026 un Cash-Flow Net Courant Groupe entre 2,90 € et 3,10 € par action (hors éventuel impact d'une dégradation prolongée de l'environnement économique mondial liée au conflit au Moyen-Orient) qui se décompose en [2,25-2,45] € par action sur le périmètre des activités stratégiques, ce qui devrait marquer un point bas ; et c. 0,65 € par action issus des activités non stratégiques ».

Courant du Groupe. Son impact sur le bilan d'Icade est non significatif, la dette portée par l'actif étant déjà intégralement consolidée dans les comptes du Groupe.

Bénéficiant d'une localisation et d'une accessibilité de premier plan au coeur de la Défense, la Tour Eqho déploie sur 42 étages une surface d'environ 79 000 m² et offre une large variété de services, comprenant notamment un auditorium de 330 places, quatre restaurants ou encore le plus grand espace de fitness privé de La Défense.

Enfin, la Tour Eqho bénéficie d'un très haut niveau de certifications environnementales (HQE Bâtiment Durable niveau Excellent ou encore BREEAM *in-use* niveau Excellent).

1.3. Mise en place de partenariats pour soutenir la stratégie d'investissement

SIGNATURE D'UN PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES SUR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Au cours du mois de juillet, **Icade a signé un partenariat avec la Banque des Territoires**, l'une des directions opérationnelles de la Caisse des Dépôts, **en vue de l'entrée de la Banque des Territoires au capital d'un véhicule d'investissement de long terme dédié aux résidences pour étudiants et jeunes actifs**, sous condition de signature de la documentation de financement d'ici la fin de l'année. Ce véhicule sera détenu à hauteur de 51% par Icade et de 49% par la Banque des Territoires.

Une première période d'investissement de trois ans prévoit le déploiement de 240 millions d'euros : deux premiers projets représentant 500 lits à Ivry-sur-Seine (94) et Levallois-Perret (92) ont été lancés, pour une livraison en 2028, et trois autres opérations sont d'ores et déjà identifiées en Île-de-France et permettront de constituer un portefeuille complémentaire de 1 250 lits.

Implantées en milieu urbain, à proximité de campus, universités et écoles, les résidences étudiantes seront exploitées dans le cadre d'un contrat de gestion conclu avec l'opérateur national, Nomad Campus, agissant en marque blanche pour le compte d'Icade.

CRÉATION D'UN VÉHICULE D'INVESTISSEMENT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES ET LA CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE POUR RECONVERTIR DES BUREAUX EN PROGRAMMES RÉSIDENTIELS

Répondant au double enjeu de résorber l'excédent de bureaux disponible tout en contribuant à la production de logements, **Icade Promotion, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Île-de-France ont lancé en juin 2026, Evolution Habitat, un véhicule d'investissement dédié à la reconversion d'immeubles de bureaux vacants en programmes résidentiels, principalement en Île-de-France.**

Prévoyant une période d'investissement de trois ans, cette initiative vise un rythme d'acquisition d'une à deux opérations par an dès la fin 2026, soit au total sur la période l'équivalent de 50 000 à 60 000 m² réhabilités en logements, résidences gérés, hôtels et commerces.

Portant des ambitions environnementales élevées, les projets viseront la certification NF Habitat HQE, les labels BBCA Rénovation et Effinergie Rénovation, ainsi que les niveaux de performance carbone RE 2028/2031. Les opérations favoriseront le réemploi des matériaux, la désimperméabilisation des sols et le développement des mobilités douces.

1.4. Des engagements durables renforcés et reconnus

DES NOTATIONS EXTRA-FINANCIÈRES BEST-IN-CLASS

- Soulignant les excellentes pratiques environnementales, sociales et de gouvernance du Groupe, l'agence **MSCI Global Sustainability Index a attribué à Icade une note AAA**, la plus élevée du classement « ESG Ratings », vs une note A précédemment. Icade se classe ainsi parmi les 6% d'entreprises les mieux notées de la catégorie *Real Estate Management & Services* au niveau mondial.
- Avec un **score carbone de A, Icade fait partie de l'indice Vérité 40** composé des 40 entreprises françaises cotées présentant les meilleurs scores carbone, sur une échelle de A à F, établi par le cabinet de conseil Axylia, spécialisé en finance durable. Ce score permet d'évaluer la capacité des entreprises à s'acquitter de leur facture carbone en prenant en compte la totalité de leurs émissions de CO₂ et en calculant un EBITDA ajusté du carbone.

LARGE APPROBATION DES RÉSOLUTIONS SUR LE CLIMAT ET LA BIODIVERSITÉ

Depuis 2024, Icade se démarque des autres foncières européennes en soumettant au vote de son Assemblée Générale des actionnaires, deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité.

Lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2026, les résolutions *Say on Climate* et *Say on Biodiversity* ont été **très largement approuvées, respectivement à 99,4% et à 99,5%**.

- La résolution **Say on Climate** portait sur les progrès réalisés par le Groupe en matière de réduction de l'intensité carbone (-57% pour la Foncière et -36% pour la Promotion sur la période 2019-2025) et de réduction des émissions de CO₂ (-52% en valeur absolue sur la période 2019-2025). En 2025, Icade a actualisé sa trajectoire bas carbone pour l'aligner au nouveau standard immobilier de la *Science Based Targets initiative* (SBTi)⁽¹⁾ et s'est fixé à horizon 2030 de nouveaux objectifs plus ambitieux, conformes à une trajectoire +1,5°C sur les 3 scopes.
- La résolution **Say on Biodiversity** détaillait les résultats du Groupe en matière de contribution à la préservation de la biodiversité avec notamment les réalisations en matière de renaturation dans la Foncière et dans la Promotion.

1.5. Evolution de la gouvernance : nomination d'un nouveau Président du conseil d'administration

L'ensemble des résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale du 10 juin 2026 a été adopté à une large majorité, incluant notamment :

- la ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateurs de Kosta Kastrinidis et de Christophe Laurent ;
- le renouvellement des mandats d'administrateurs de Christophe Laurent, d'Olivier Lecomte et de Marianne Louradour ; et
- la nomination de Raphaël Appert, en remplacement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de ladite assemblée générale a désigné **Raphaël Appert à la présidence du Conseil d'administration d'Icade**. Il est toujours composé de 15 membres dont 5 indépendants et 7 femmes.

1.6. Distribution 2025

L'Assemblée Générale du 10 juin 2026 a approuvé à l'unanimité la distribution, au titre de l'exercice 2025, d'un montant de 1,92 euro brut par action qui se décompose en 2 parties :

- un montant de 0,6033 euro par action prélevé sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40% ; et
- un montant de 1,3167 euro par action prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport.

Après détachement le 23 juin 2026, cette distribution a été versée en numéraire en une fois le 25 juin 2026.

⁽¹⁾ Buildings Sector Science-Based Target-Setting Criteria.

2. PERSPECTIVES 2026

Le Groupe confirme son objectif de Cash-Flow Net Courant Groupe pour 2026, attendu entre 2,90 € et 3,10 € par action⁽¹⁾, sur la base des résultats du premier semestre et de ses perspectives pour la seconde partie de l'exercice.

Cette prévision se décompose entre :

- une **contribution des activités stratégiques comprise entre 2,25 € et 2,45 € par action, qui devrait marquer un point bas** ; et
- une **contribution d'environ 0,65 € par action provenant des activités non stratégiques.**

Le cash-flow des activités non stratégiques est sécurisé, l'intégralité du dividende ayant déjà été payée par Praemia Healthcare à Icade au 1^{er} semestre 2026, pour un montant de 48,5 millions d'euros.

Cet objectif intègre une approche prudente au regard des incertitudes persistantes liées au contexte international et français ainsi qu'à leurs effets potentiels sur l'activité. Sous réserve de l'absence d'une nouvelle dégradation majeure de l'environnement, le Groupe anticipe, au second semestre, une amélioration des marges de l'activité Promotion ainsi qu'une baisse des frais de structure, dont les effets devraient plus que compenser la dégradation attendue du résultat financier.

⁽¹⁾ Hors éventuel impact d'une dégradation prolongée de l'environnement économique mondial liée au conflit au Moyen-Orient.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

- Cash-Flow Net Courant Groupe à 1,80 € par action, conforme aux attentes
- Résultats financiers reflétant la baisse d'activité et les ajustements de valeur

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)
Chiffre d'affaires Promotion	425,5	443,1	(17,7)	(4,0 %)
Autres	5,2	9,0	(3,8)	(42,4 %)
Total Revenus consolidés IFRS	600,8	630,4	(29,5)	(4,7 %)
Autres produits liés à l'activité ^(a)	79,9	76,3	3,7	4,8 %
Produits des activités opérationnelles	680,8	706,6	(25,9)	(3,7 %)
Charges des activités opérationnelles	(576,4)	(561,9)	(14,6)	2,6 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	104,3	144,8	(40,4)	(27,9 %)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(114,5)	(73,3)	(41,2)	56,2 %
RÉSULTAT FINANCIER	(46,7)	(21,5)	(25,2)	NA
Charge d'impôt	(1,2)	3,3	(4,5)	NA
Résultat net	(162,4)	(91,5)	(70,9)	77,5 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(155,9)	(91,7)	(64,2)	70,1 %

(a) Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations de charges locatives.

Les revenus consolidés du Groupe sont en baisse de 4,7%, reflétant à la fois le recul des revenus locatifs de la Foncière et celui du chiffre d'affaires de la Promotion.

L'EBO est également affecté par la diminution de la marge immobilière nette de la Promotion par rapport au premier semestre 2025, qui avait bénéficié de la livraison de plusieurs opérations tertiaires importantes.

En outre, le coût de la réorganisation a un impact négatif d'environ 18 millions d'euros sur l'EBO, les économies de masse salariale associées devant se traduire progressivement à partir du second semestre.

Enfin, les baisses de valeur constatées ce semestre sur les portefeuilles de la Foncière (-3,1%) et de la Santé (c. -2%) génèrent un effet négatif non récurrent, sur le résultat opérationnel et sur le résultat financier.

Le résultat net PdG ressort à -155,9 millions d'euros au 30 juin 2026, sous l'effet combiné de ces différents éléments.

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
(A) Cash-flow net courant des activités stratégiques	87,6	109,3	(21,6)	(19,8 %)
(B) Cash-flow net courant des activités non stratégiques	48,9	44,8	4,1	9,1 %
CASH-FLOW NET COURANT - GROUPE (A+B)	136,6	154,1	(17,5)	(11,4 %)

(en euro par action)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en €)	Variation (en %)
Cash-flow net courant des activités stratégiques	1,15	1,44	(0,29)	(19,9 %)
Cash-flow net courant - non stratégiques	0,64	0,59	0,05	8,9 %
CASH-FLOW NET COURANT - GROUPE	1,80	2,03	(0,23)	(11,5 %)

Le Cash-Flow Net Courant Groupe s'élève à 136,6 millions d'euros au 30 juin 2026, soit 1,80 euro par action.

- **Le Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques atteint 87,6 millions d'euros (1,15 euro par action)**, en baisse de 19,8% par rapport au 30 juin 2025. Son évolution intègre l'effet combiné de (i) la baisse des loyers nets de la Foncière (-0,13 euro par action), (ii) la diminution de la marge nette de la promotion (-0,17 euro par action) et (iii) l'évolution du résultat financier (-0,05 euro par action).
- **Le Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques s'élève à 48,9 millions d'euros, soit 0,64 euro par action**, en hausse par rapport au 30 juin 2025. Il intègre le versement par Praemia Healthcare de l'intégralité du dividende 2025 en mai 2026.

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
ANR NDV (en M€)	4 039,4	4 329,6	(290,2)	(6,7 %)
ANR NTA (en M€)	3 774,8	4 052,6	(277,8)	(6,9 %)
ANR NRV (en M€)	4 119,7	4 411,9	(292,2)	(6,6 %)
LTV (droits inclus)	39,0 %	39,6 %		(0,6 pp)

Données par action	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en €)	Variation (en %)
ANR NDV (en €)	53,2	57,0	(3,8)	(6,7 %)
ANR NTA (en €)	49,7	53,3	(3,7)	(6,9 %)
ANR NRV (en €)	54,2	58,1	(3,8)	(6,6 %)

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à 4 039 millions d'euros (53,2 euros par action), en baisse de -6,7% par rapport au 31 décembre 2025, principalement sous les effets combinés suivants :

- la distribution du dividende de -146 millions d'euros, soit -1,91 euro par action ;
- la perte sur la période de -156 millions d'euros, soit -2,05 euros par action (incluant principalement l'effet de la baisse de valeur du portefeuille de la Foncière pour -215 millions d'euros) ; et
- l'évolution de la juste valeur de la dette à taux fixe pour -9 millions d'euros, soit -0,11 euro par action.

L'actif net réévalué NTA du Groupe atteint 3 775 millions d'euros (49,7 euros par action), en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2025, du fait de la distribution du dividende et de la perte enregistrée.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du Groupe ressort à 4 120 millions d'euros (54,2 euros par action), en baisse de -6,6% sur 6 mois pour les mêmes raisons.

Au 30 juin 2026, Icade affiche un ratio LTV droits inclus à 39%, en baisse de -0,6 pp vs. fin 2025 malgré les pertes de valeur, grâce à la réduction de la dette nette, consécutive à la cession de Marignan.

4. PERFORMANCE PAR MÉTIER AU 30 JUIN 2026

4.1. Foncière : bonne dynamique opérationnelle, loyers et valeurs en baisse

- **Dynamique locative solide avec c. 94 000 m² loués, incluant 58 000 m² renouvelés sur les Grands Axes**
- **Progression du taux d'occupation financier total à c. 86% et sur le segment des bureaux à c. 90% (vs respectivement 85% et c. 88% au 31 mars 2026)**
- **Loyers bruts à -1,1% en LfL, incluant +0,8% sur les bureaux**
- **Baisse de la valeur du portefeuille de -3,1% en LfL, dans un contexte de nouvelle hausse des taux**

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Revenus locatifs bruts	170,2	178,3	(4,5 %)
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	-	-	(1,1 %)
Revenus locatifs nets	145,8	155,8	(6,4 %)
Taux de marge (Rev. Loc. Nets/Rev. Loc. Bruts)	85,7 %	87,4 %	(1,7 pps)
Résultat net récurrent (RNR)	94,2	111,3	(15,4 %)
Investissements	85,6	105,1	(18,5 %)
Cessions réalisées ^(a)	402,0	91,1	NA

(a) Ces chiffres n'incluent pas les cessions internes et les actifs sous promesse.

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
Valeur du patrimoine hors droits (à 100 % + QP CE)	5 611,0	6 127,0	(8,4 %)

PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)
Activité locative (baux signés ou renouvelés) (en m ²)	93 656	79 207	18,2 %

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Taux de vacance EPRA	14,6 %	14,1 %	0,5 pp
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6%	(0,2) pp
Taux d'occupation financier	85,9 %	86,8 %	(0,9) pp
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	4,0	3,4	0,6 année

Au 1^{er} semestre 2026, Icade a fait évoluer la segmentation de son portefeuille d'actifs.

Les actifs « to-be-repositioned » ont ainsi été réalloués dans deux catégories : soit en « bureaux », après leur reconversion ou relocation (pour c. 200 M€ de valeur d'actifs), soit en « Autres / Actifs non core » (pour c. 300 M€ de valeur d'actifs).

Par ailleurs, une nouvelle catégorie « Living » a été créée afin de refléter le développement des activités du Groupe sur le segment des résidences étudiantes. Elle intègre également des hôtels sur le parc Paris Orly-Rungis et au Pont de Flandre.

4.1.1. Près de 94 000 m² signés ou renouvelés depuis le début d'année

Dans un marché locatif en recul depuis le début de l'année (demande placée en baisse de 5%⁽¹⁾ en Ile-de-France), Icade a loué **près de 94 000 m², un volume en hausse de 18% par rapport au S1 2025**. Composé à c. 90% de renouvellements et à 10% de nouvelles signatures, ce volume représente **32 millions d'euros de loyers faciaux annualisés pour une durée ferme moyenne proche de 9 ans**.

Après le renouvellement du bail avec KPMG sur la Tour Eqho à La Défense (c. 41 000 m²) en 2025, **Icade a confirmé, au premier semestre 2026, sa capacité à fidéliser ses locataires en renouvelant plusieurs baux d'envergure**.

- A Nanterre, plus de 76 000 m² ont été renouvelés incluant principalement (i) **c. 58 000 m², au sein des Grands Axes, avec un grand assureur français pour une durée ferme de 9 années** à compter du 1^{er} janvier 2028, (ii) plus de 13 000 m² au Prairial avec le Ministère de l'Intérieur et (iii) plus de 4 300 m² sur l'immeuble La Défense 4-5-6 loués aux services de l'Etat.
- Au sein du parc Paris Orly-Rungis, c. 3 300 m² ont été renouvelés avec l'Établissement Français du Sang sur l'immeuble Bombay.

Ainsi, Icade :

- **anticipe ses principales prochaines échéances locatives : environ 75 % des baux arrivant à échéance en 2027 devrait être maintenu**, en dépit de la réversion négative attendue ;
- **améliore la durée moyenne d'engagement ferme sur son patrimoine en la portant à 4,0 années** (+0,6 année vs fin 2025) ; et
- **cristallise peu à peu le potentiel de réversion négative annoncé : à fin juin 2026, le potentiel de réversion total sur les loyers faciaux s'élève à -7,1%** (vs. -9,7% au 31 décembre 2025) et à -4,4%, en intégrant l'effet à venir des renouvellements sur la Tour Eqho et les Grands Axes.

L'estimation des pertes de loyers faciaux annualisés, consécutives aux libérations de surfaces et aux renégociations, est confirmée à 30 millions d'euros sur 60 millions d'euros d'échéances potentielles prévues en 2026.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation financier s'établit à 85,9%, en amélioration de 0,9 pp par rapport au 31 mars 2026.

- **Sur le segment des bureaux, le taux d'occupation financier atteint 89,9%** (+1,7 pp vs 31 mars 2026) notamment grâce à la prise à bail de la Préfecture des Hauts-de-Seine sur la Tour Eqho.
- Sur le segment des locaux d'activité, le taux d'occupation financier s'établit à 88,0% à fin juin 2026, en baisse de 1 pp par rapport à fin mars 2026, à la suite de la libération de surfaces au sein du parc Paris Orly-Rungis et de la livraison de locaux d'activités à Saint-Ouen.
- La baisse du taux d'occupation financier du segment "Autres / Actifs non core" est liée à la sortie du périmètre d'exploitation de l'actif Novadis au Plessis-Robinson (92), occupé précédemment par Renault, et faisant l'objet d'un projet de transformation en immeuble résidentiel.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (%) ^(a)				Durée moyenne des baux (en années) ^(a)	
	30/06/2026	31/03/2026	31/12/2025	Variation (vs 31/12/2025)	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	89,9 %	88,2 %	90,4 %	(0,5 pp)	4,3	3,7
Activité	88,0 %	89,0 %	89,7 %	(1,7 pp)	2,7	2,7
Living	100,0 %	100,0 %	100,0 %	0,0 pp	7,0	7,5
Autres / Actifs non core	56,1 %	62,6 %	63,5 %	(7,4 pp)	2,2	1,5
TOTAL FONCIÈRE	85,9 %	85,0 %	86,8 %	(0,9 pp)	4,0	3,4

(a) Données à 100 % et en quote-part des coentreprises.

⁽¹⁾ Source : Immostat, juillet 2026.

4.1.2. Réallocation accrétive du capital et maîtrise des investissements

Le Groupe mène une stratégie de rotation d'actifs créatrice de valeur.

Dans le cadre de l'exécution rigoureuse et disciplinée du plan *ReShapE*, **l'cade réalloue son capital vers des segments à plus fort potentiel de création de valeur et poursuit une diversification sélective vers des classes d'actifs aux fondamentaux solides, telles que les *data centers* et les résidences étudiantes**. La cession de l'actif Marignan, offrant un *yield* potentiel estimé à la livraison de c. 3,75%, permet ainsi de financer le réinvestissement dans des projets présentant, selon les segments, des rendements initiaux compris entre 5,5% et 10%.

Par ailleurs, **le Groupe conserve une maîtrise étroite de son pipeline de développement, avec un volume d'investissements restant à engager limité à 174 millions d'euros, pour un rendement moyen attendu de 6,0%**. Diversifié et sécurisé à hauteur de 64%, ce pipeline devrait générer 22,4 millions d'euros de loyers annualisés additionnels. Il reflète notamment la stratégie de diversification du Groupe, avec le développement de deux résidences étudiantes à Levallois-Perret et Ivry-sur-Seine, ainsi que d'un *data center* loué à Equinix au sein du parc des Portes de Paris.

Au premier semestre 2026, les investissements sont maîtrisés à 85,6 millions d'euros⁽¹⁾, dont les deux tiers affectés aux projets de développement, composés notamment des deux immeubles Seed et Bloom à Lyon et de l'actif Centreda à Toulouse.

Le solde, d'un montant de 28,8 millions d'euros, concerne des capex d'exploitation, liés aux travaux de rénovation et d'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, ainsi que des avantages commerciaux.

4.1.3. Baisse de la valeur du portefeuille de 3,1% à périmètre constant

(Données hors droits en M€, à 100% + QP CE)	JV 30/06/2026	JV 31/12/2025	Variation (M€)	Variation à périmètre courant (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	4 244,8	4 737,0	(492,2)	(10,4 %)	(2,8 %)
Activité	803,7	781,0	22,7	2,9 %	0,3 %
Living	86,3	87,3	(1,0)	(1,2 %)	(7,6 %)
Terrains	87,0	103,7	(16,7)	(16,1 %)	(15,3 %)
Autres / Actifs non core	389,2	418,0	(28,8)	(6,9 %)	(7,5 %)
TOTAL	5 611,0	6 127,0	(516,0)	(8,4 %)	(3,1 %)

Au 30 juin 2026, **la valeur du portefeuille de la Foncière s'établit à 5,6 milliards d'euros hors droits, en baisse de 8,4% par rapport au 31 décembre 2025**, résultant principalement de la cession de l'immeuble Marignan sur les Champs-Élysées pour 402 millions d'euros.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine baisse de 3,1% sur le premier semestre 2026 et intègre des dynamiques différentes selon les segments d'actifs :

- **Les bureaux enregistrent une légère baisse de 2,8% à périmètre constant**, pénalisés par une décompression additionnelle des taux de rendement, en particulier sur les secteurs de La Défense, Péri-Défense et Paris Nord-Est, où les références transactionnelles demeurent limitées. Cet impact est toutefois partiellement compensé par la solide dynamique locative à Nanterre avec les renouvellements des baux sur les Grands Axes, le Prairial et La Défense 4-5-6.
- **La dynamique de reprise des locaux d'activité se maintient, avec une progression de valeur de 0,3% à périmètre constant**, soutenue par (i) la référence de marché établie par la cession du parc d'activité du Mauvin fin 2025 et (ii) les avancées du projet de *data center Hyperscale* au sein du Parc Paris Orly-Rungis (obtention du permis de construire en 2025).
- Les autres / actifs non core sont en baisse de 7,5% à périmètre constant, compte tenu de la dégradation des paramètres d'expertise (taux, loyers de marché, durée de recommercialisation...) en lien avec la hausse de la vacance constatée sur le marché.

⁽¹⁾ Voir le détail des investissements au § 6.8 « Investissements EPRA – Foncière » du présent chapitre.

4.1.4. Revenus locatifs bruts en léger retrait de 1,1% à périmètre constant

(en M€, à 100 %)	30/06/2026	Activité locative et indexation	Autres ^(a)	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	127,6	1,0	2,4	124,3	(2,7 %)	0,8 %
Activité	22,8	(0,5)	(1,4)	24,6	(7,5 %)	(2,1 %)
Living	1,2	0,0	(2,9)	4,0	(71,0 %)	0,2 %
Autres / Actifs non core	21,3	(2,0)	(4,6)	27,9	(23,5 %)	(15,9 %)
Intra-groupe métiers Foncière	(2,7)	(0,2)	0,1	(2,5)	5,0 %	9,2 %
REVENUS LOCATIFS BRUTS	170,2	(1,7)	(6,3)	178,3	(4,5 %)	(1,1 %)

(a) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, livraison) et les indemnités de résiliation anticipée dont le montant annuel est compris entre 8 et 9 M€ en 2025 et 2026

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs bruts de la Foncière s'élèvent à 170,2 millions d'euros, en diminution de 4,5% à périmètre courant par rapport au 30 juin 2025. **A périmètre constant, l'évolution est de -1,1%** et intègre les effets suivants :

- l'effet positif de l'indexation (+0,8%) ;
- l'impact des départs de locataires (-0,8%) ; et
- la réversion négative sur les renouvellements (-1,1%).

Les autres variations s'expliquent par un effet périmètre de -3,4% résultant des cessions d'actifs réalisées en 2025, partiellement compensées par l'effet de la livraison de l'actif Edenn à Nanterre en 2025.

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (M€)	Variation
Revenus locatifs bruts	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)
Revenus locatifs nets	145,8	155,8	(10,0)	(6,4 %)
TAUX DE MARGE (REVENUS LOCATIFS NETS / REVENUS LOCATIFS BRUTS)	85,7 %	87,4 %	NA	(1,7 pps)

Les revenus locatifs nets de la Foncière s'élèvent à 145,8 millions d'euros au 30 juin 2026, en baisse de 6,4% à périmètre courant et de 2,0% à périmètre constant par rapport au 30 juin 2025.

Le taux de loyers nets ressort à 85,7%, contre 87,4% un an plus tôt, sous l'effet d'une dégradation ponctuelle du risque clients.

À fin juin 2026, le taux de recouvrement des loyers demeure élevé, à 99%, traduisant la solidité de la base locative de la Foncière, composée à près de 84% de grands groupes, d'entreprises de taille intermédiaire et d'acteurs du secteur public.

4.2. Promotion : solide performance de l'activité résidentielle

- Progression des réservations en résidentiel : +12% en volume et +6% en valeur par rapport au S1 2025
- Chiffre d'affaires et rentabilité en légère croissance sur l'activité résidentielle
- Indicateurs financiers reflétant encore les effets de l'arrêt de l'activité tertiaire

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Chiffre d'affaires économique (en millions d'euros)	473,3	501,1	(5,5 %)
Résidentiel	429,5	422,9	1,6 %
Tertiaire	41,2	71,5	(42,4 %)
Autre chiffre d'affaires	2,6	6,6	(61,2 %)
Taux de marge ROEC (en %)	1,9 %	2,3 %	(0,4 pp)

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
BFR (en millions d'euros)	401,9	349,6	14,9 %
Endettement net (en millions d'euros)	375,5	316,1	18,8 %

PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)
Réservations en unités	2 368	2 116	11,9 %
Diffus	937	884	6,0 %
Bloc	1 431	1 232	16,2 %
Réservations en valeur (en millions d'euros)	527	496	6,4 %
Diffus	297	284	4,5 %
Bloc	231	212	8,9 %

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
Backlog total (en millions d'euros)	1 628,3	1 664,7	(2,2 %)

4.2.1. Dynamique commerciale solide du pôle Promotion

Dans un marché du logement neuf qui demeure sur des plus bas historiques, la performance commerciale du pôle Promotion est portée par la **bonne dynamique de l'activité résidentielle, en hausse de 12% en volume et de 6% en valeur au premier semestre 2026.**

Les réservations en diffus affichent une progression solide, avec une hausse de 6% en volume et de 5% en valeur, dans un marché qui reste en net repli, de l'ordre de 15% en volume⁽¹⁾. **La demande demeure principalement soutenue par les accédants,** qui représentent près de 70% du diffus. La part des investisseurs particuliers progresse légèrement par rapport à la même période de l'an dernier, portée notamment par les dispositifs fiscaux liés à la réhabilitation, tels que le déficit foncier, Denormandie et Malraux, tandis que les effets du dispositif Jeanbrun ne se matérialisent pas encore de façon significative.

L'activité en bloc auprès des investisseurs institutionnels complète cette bonne tenue commerciale, avec une progression de 16% en volume et de près de 9% en valeur. Elle est principalement soutenue par les bailleurs sociaux et les acteurs du logement intermédiaire. Dans un environnement qui reste peu favorable à l'investissement des particuliers, les investisseurs institutionnels continuent ainsi de jouer un rôle d'amortisseur de marché. **Au premier semestre 2026, ils représentent 60% des réservations en volume,** dont un peu moins de la moitié provient des bailleurs sociaux. Il convient par ailleurs de rappeler que cette activité est historiquement plus soutenue au second semestre : en 2024 comme en 2025, plus des deux tiers des réservations en bloc avaient été réalisées sur la seconde partie de l'année.

Dans un contexte de ralentissement administratif lié aux élections municipales, le premier semestre 2026 a été marqué par un recul des obtentions de permis de construire. **lcade a toutefois pu s'appuyer sur les autorisations**

⁽¹⁾ Source Adéquation, Juin 2026.

obtenues à la fin de l'année 2025 pour accélérer lesancements de travaux, en hausse de 63% par rapport à la même période de 2025.

Ces nouveaux programmes présentent un niveau élevé de pré-commercialisation, supérieur à 80%, ainsi qu'un taux de marge restauré conforme aux standards d'avant-crise. **La part des opérations à marge restaurée, qui représentait 18% du chiffre d'affaires en 2025, s'établit désormais à 37%.**

Au 30 juin 2026, le backlog total du pôle Promotion s'établit à 1 628 millions d'euros, offrant une bonne visibilité sur l'activité future. La tendance observée au cours des derniers exercices se confirme, avec une stabilité du backlog résidentiel et une poursuite de l'attrition du backlog tertiaire.

À cette date, environ 41% du backlog est sécurisé par des ventes actées, donnée en légère baisse par rapport au 31 décembre 2025 (45%), mais conforme à la tendance attendue à mi-année.

(en millions d'euros, à 100 % + QP CE)	30/06/2026	31/12/2025	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	663,3	743,4	(80,2)	(10,8 %)
Non sécurisé	965,1	921,2	43,8	4,8 %
TOTAL	1 628,3	1 664,7	(36,4)	(2,2 %)

Le backlog sécurisé au 30 juin 2026 inclut 532 millions d'euros de prestations restant à réaliser sur les entités consolidées par intégration globale (voir note 7.1 des comptes consolidés au 30 juin 2026) et 131 M€ en quote-part Groupe dans les coentreprises.

4.2.2. Résultats pénalisés par l'arrêt du tertiaire, malgré une reprise du résidentiel

(en Millions d'euros, à 100% + QP CE)	30/06/2026	30/06/2025 (d)	Variation (M€)	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE ^(a)	473,3	501,1	(27,8)	(5,5 %)
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	470,2	496,9	(26,6)	(5,4 %)
Coût des ventes et autres charges	(408,4)	(427,6)	19,3	(4,5 %)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE	61,9	69,2	(7,4)	(10,7 %)
Taux de marge immobilière ^(b)	13,2 %	13,9 %	NA	(0,8 pp)
Produits nets des autres activités	0,4	1,7	(1,3)	(78,8 %)
Frais de structure	(54,0)	(60,3)	6,4	(10,6 %)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0	NA
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	8,2	10,6	(2,4)	(22,6 %)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT ^(c)	9,1	11,5	(2,5)	(21,3 %)
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) ^(c)	1,9 %	2,3 %	NA	(0,4 pp)

(a) Chiffre d'affaires à l'avancement issu des contrats de construction et de VEFA et revenus issus des autres activités.

(b) Marge immobilière nette rapportée au chiffre d'affaires à l'avancement.

(c) Résultat opérationnel courant retraité de la charge de redevance de marque Icade.

(d) Reclassement de 2,9 millions d'euros de charges opérationnelles du premier semestre 2025 dans le coût des ventes.

Le chiffre d'affaires économique total du pôle Promotion s'établit à 473,3 millions d'euros au 30 juin 2026, en recul de 6% par rapport au 30 juin 2025, et de 2% hors cession de l'actif Tolbiac intervenue au premier semestre 2025. Cette évolution reflète des trajectoires contrastées selon les segments.

- **Le chiffre d'affaires résidentiel progresse légèrement, à 429,5 millions d'euros (+1,6%),** soutenue par la bonne transformation du backlog en ventes.
- À l'inverse, l'activité tertiaire recule nettement, avec un chiffre d'affaires de 41,2 millions d'euros (-42%), sous l'effet de la baisse des volumes après la livraison d'opérations significatives engagées au cours des exercices précédents et de l'absence de nouvelles ventes actées.

Au 30 juin 2026, le pôle Promotion enregistre un résultat opérationnel économique courant de 9,1 millions d'euros, correspondant à un taux de ROEC de 1,9%, contre 2,3% un an plus tôt.

Le recul du taux de ROEC s'explique par la baisse de marges sur l'activité tertiaire, expliquée par un **effet de comparaison défavorable avec le premier semestre 2025, qui avait bénéficié de la livraison de plusieurs opérations**, notamment à Lyon, Romainville ou encore Nanterre. Cet effet, anticipé, devrait se prolonger sur l'ensemble de l'exercice 2026.

Le taux de ROEC de l'activité résidentielle progresse, quant à lui, de 1,3% à 2,4% au 1^{er} semestre 2026, par rapport à la même période l'année dernière. L'amélioration des marges sur les nouvelles opérations, conjuguée à la

maîtrise des coûts de structure, constitue un levier structurel de performance, appelé à soutenir progressivement la rentabilité des prochains exercices.

4.2.3. Besoin en fonds de roulement en hausse, reflétant la hausse desancements de travaux

<i>(en Millions d'euros, à 100% + QP CE)</i>	30/06/2026	31/12/2025	Variation (M€)
Promotion Logement	297,6	259,1	38,5
Promotion Tertiaire	3,9	(3,2)	7,1
Autres activités	100,3	93,7	6,7
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - TOTAL	401,9	349,6	52,2
ENDETTEMENT NET - TOTAL	375,5	316,1	59,4

Au 30 juin 2026, le besoin en fonds de roulement du pôle Promotion ressort à 402 millions d'euros, contre 350 millions d'euros au 31 décembre 2025, et 389 millions d'euros un an plus tôt.

Cette hausse accompagne la reprise de l'activité résidentielle et s'explique également par un effet de saisonnalité, le second semestre concentrant traditionnellement une part plus importante des ventes.

5. STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Liquidité solide à 2,5 Md€, renforcée avec l'émission de 150 M€ d'obligations à échéance 2035 et le renouvellement de 450 M€ de lignes de crédit non tirées depuis le début de l'année**
- **Amélioration du ratio LTV droits inclus à 39% (vs 39,6% à fin 2025)**
- **Publication d'un nouveau *Green Financing Framework*, intégrant les meilleurs standards de marché, et du premier reporting d'allocation des financements verts au 31 décembre 2025, conformément à ce nouveau framework**

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Dette brute	3 958 M€	4 297 M€	(7,9%)
Dette nette	2 931 M€	3 189 M€	(8,1%)
Trésorerie nette des découverts bancaires	713 M€	779 M€	(8,5%)
Lignes non tirées	1 820 M€	1 870 M€	(2,7%)
<i>Loan-to-value</i> droits inclus	39,0 %	39,6 %	(0,6 pp)
<i>Loan-to-value</i> hors droits	41,0 %	41,6 %	(0,6 pp)
<i>Loan-to-value</i> EPRA (hors droits)	45,5 %	45,7 %	(0,2 pp)
ICR	3,8 x	6,6 x	(2,8 pts)
Dette Nette/EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	9,2 x	9,1 x	0,0 pt
Coût moyen de la dette	1,85 %	1,68 %	0,17 pp
Durée de vie moyenne de la dette (ans)	4,3 ans	4,1 ans	0,2 an

5.1. Maintien d'une position de liquidité élevée

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose d'une position de liquidité très solide de 2,5 milliards d'euros, nette des NEU CP, pour une dette brute de 4,0 milliards d'euros. **Ce niveau de liquidité permet de couvrir l'ensemble des échéances de dette du Groupe jusqu'en 2030.**

Elle se compose de 1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non tirées, nettes des NEU CP⁽¹⁾, et d'environ 0,7 milliard d'euros de trésorerie, nette des découverts bancaires.

Depuis le début de l'année, Icade a par ailleurs conforté son niveau de liquidité *via* :

- le **renouvellement de 450 millions d'euros de crédits revolving**⁽²⁾ arrivant à échéance en 2026 et 2027. Ces nouvelles lignes présentent des conditions en ligne avec les derniers renouvellements et affichent une maturité moyenne de cinq ans ; et
- une **émission obligataire de 150 millions d'euros à échéance mai 2035**, assortie d'un coupon de 4,375%. Cette opération contribue à l'allongement de la **maturité moyenne des financements du Groupe, portée à 4,3 ans** à fin juin 2026.

Par ailleurs, en cohérence avec ses ambitions en matière de RSE, Icade s'appuie sur une structure de financement majoritairement durable. **Au 30 juin 2026, la part des financements durables s'établit à 88%**, contre 80% au 31 décembre 2025, et le Groupe vise une couverture intégralement durable de ses financements à l'horizon 2028.

En février 2026, Icade a publié une **mise à jour de son *Green Financing Framework* afin d'y intégrer de nouveaux critères alignés sur les meilleurs standards de marché, en ciblant notamment un alignement complet à la taxonomie européenne ou à la trajectoire CRREM, avec cinq ans d'avance**. Le reporting de financements verts présentant l'allocation au 31 décembre 2025 des financements aux capex et aux actifs éligibles selon ce nouveau framework a été publié le 21 juillet 2026.

⁽¹⁾ *Negotiable European Commercial Paper* (NEU CP). Encours de 50 millions d'euros au 30/06/2026.

⁽²⁾ Dont 150 M€ signés en juillet 2026.

5.2. Evolution maîtrisée du coût de la dette

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(40,0)	(35,5)	(4,5)
Revenus de la trésorerie et équivalents de trésorerie	9,3	10,9	(1,7)
Autres ^(a)	(3,7)	(5,9)	2,2
RÉSULTAT FINANCIER COURANT DES ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	(34,4)	(30,5)	(4,0)
Dividendes Activités Santé	48,3	37,0	11,3
Produits d'intérêts sur avances OPPCI IHE	0,6	7,8	(7,2)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT DES ACTIVITÉS NON STRATÉGIQUES	48,9	44,8	4,1
Résultat financier courant	14,5	14,4	0,1
Résultat financier non courant	(61,2)	(35,8)	(25,3)
RÉSULTAT FINANCIER	(46,7)	(21,5)	(25,2)

(a) Inclus notamment les intérêts sur découverts, intérêts sur projet en développement, commissions de non-utilisation, résultat financier des passifs locatifs.

Le coût moyen de la dette du Groupe s'établit à 1,85% au 30 juin 2026, contre 1,68% fin 2025. Cette hausse reflète principalement l'impact de l'émission obligataire de 500 millions d'euros réalisée en 2025, assortie d'un coupon de 4,375%, complétée en mai 2026 par une souche additionnelle de 150 millions d'euros aux mêmes conditions. **Le Groupe anticipe ainsi un coût moyen de la dette d'environ 2% à fin 2026.**

Le Groupe conserve une politique de couverture prudente, avec 97% de la dette totale projetée au second semestre 2026 couverte. **Le taux moyen de couverture de la dette projetée jusqu'à fin 2028 est supérieur à 85%.**

Le résultat financier courant demeure globalement stable. Le résultat financier courant stratégique est légèrement pénalisé par la hausse des frais et primes sur emprunts, tandis que le résultat financier courant non stratégique bénéficie de la progression du dividende reçu de Praemia Healthcare, malgré une baisse des produits financiers après le remboursement quasi-intégral de l'avance consentie par Icade à IHE Healthcare Europe.

5.3. Ratios financiers solides

Icade présente au 30 juin 2026 des ratios financiers maîtrisés.

- **Le ratio *Loan-to-Value* droits inclus s'améliore à 39,0%** (vs. 39,6% au 31 décembre 2025), sous l'effet de la baisse de la dette nette consécutive à la cession de Marignan, compensée en partie par le recul de la valorisation du patrimoine.
- Le ratio dette nette / EBITDA⁽¹⁾ est relativement stable à 9,2x, contre 9,1x au 31 décembre 2025, l'amélioration de la dette nette étant neutralisée par une baisse de l'EBITDA, expliquée notamment par le recul des revenus de la Foncière et les coûts de la réorganisation.
- Le ratio ICR demeure à un niveau confortable, à 3,8x, contre 6,6x au 31 décembre 2025, sous l'effet combiné de la baisse de l'EBO et de la réduction des produits financiers, notamment après le remboursement de l'avance consentie par Icade à IHE Healthcare Europe.

En juin 2026, **Standard & Poor's Global a confirmé la notation de crédit long terme BBB d'Icade, assortie d'une perspective négative.** Les seuils de ratios financiers⁽²⁾ associés au maintien d'une notation BBB demeurent inchangés : un ratio dette nette / (dette nette + capitaux propres) autour de 50%, un ratio dette nette / EBITDA inférieur à 11x et un ratio ICR autour de 2,4x.

⁽¹⁾ EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et déconsolidées.

⁽²⁾ Calculés selon la méthodologie S&P.

5.4. Covenants bancaires

Les ratios de *covenants* bancaires sont respectés au 30 juin 2026 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

	Covenants	30/06/2026
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	< 60 %	41,0 %
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	> 2 x	3,8 x
Contrôle CDC	> 34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier	> 4 Md€	5,6 Md€
Suretés sur actifs	< 25 % du patrimoine foncier	8,8 %



ANNEXES

30 juin 2026

REPORTING EPRA

Indicateurs de référence dans le secteur des foncières, Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'European Public Real Estate Association (EPRA), établi en conformité avec ses recommandations.

Comme indiqué dans le glossaire figurant à la fin du présent document, Icade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque *.

Principales données EPRA	30/06/2026	31/12/2025	Variation	Voir Note
ANR NDV EPRA * (en M€)	4 039,4	4 329,6	(6,7 %)	1
ANR NDV EPRA * (en € par action)	53,2	57,0	(6,7 %)	1
ANR NTA EPRA * (en M€)	3 774,8	4 052,6	(6,9 %)	1
ANR NTA EPRA * (en € par action)	49,7	53,3	(6,9 %)	1
ANR NRV EPRA * (en M€)	4 119,7	4 411,9	(6,6 %)	1
ANR NRV EPRA * (en € par action)	54,2	58,1	(6,6 %)	1
Loan-to-Value ratio (droits inclus) EPRA	43,3 %	43,7 %	(0,3 pp)	3
Loan-to-Value ratio (hors droits) EPRA	45,5 %	45,7 %	(0,2 pp)	3
Taux de rendement initial net <i>Topped-up</i> EPRA	6,3 %	6,5 %	(0,2 pp)	4
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6 %	(0,2 pp)	4
Taux de vacance EPRA	14,6 %	14,1 %	0,5 pp	5

Principales données EPRA	30/06/2026	30/06/2025	Variation	Voir Note
Variation à périmètre constant des revenus locatifs nets (en M€)	NA	NA	(2,0 %)	6
Résultat net récurrent (RNR) EPRA * (en M€)	94,2	111,3	(15,4 %)	2
Investissements EPRA (en M€)	85,6	105,1	(18,5 %)	8
Ratio de coût (y compris coût de la vacance) EPRA	27,5 %	23,3 %	4,2 pp	7
Ratio de coût (hors coût de la vacance) EPRA	12,7 %	8,9 %	3,8 pp	7

1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 571,1	3 877,3	3 902,0
Créance des actionnaires ^(a)	–	–	163,9
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	238,8	214,3	251,0
Fiscalité sur plus-values latentes	(3,2)	(3,2)	(5,5)
Réévaluation de la dette à taux fixe	232,6	241,3	246,2
ANR NDV (NET DISPOSAL VALUE)	4 039,4	4 329,6	4 557,6
ANR NDV PAR ACTION (en €)	53,2	57,0	60,0
Progression semestrielle	(6,7 %)	(5,0 %)	
Progression annuelle	(11,4 %)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	3,2	3,2	5,5
Immobilisations incorporelles	(37,1)	(35,5)	(32,6)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	48,2	43,2	60,7
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(232,6)	(241,3)	(246,2)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(46,2)	(46,6)	(46,4)
ANR NTA (NET TANGIBLE ASSETS)	3 774,8	4 052,6	4 298,5
ANR NTA PAR ACTION (en €)	49,7	53,3	56,6
Progression semestrielle	(6,9 %)	(5,7 %)	
Progression annuelle	(12,2 %)		
Retraitement des immobilisations incorporelles	37,1	35,5	32,6
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(48,2)	(43,2)	(60,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	356,0	367,1	374,4
ANR NRV (NET REINSTATEMENT VALUE)	4 119,7	4 411,9	4 644,9
ANR NRV PAR ACTION (en €)	54,2	58,1	61,2
Progression semestrielle	(6,6 %)	(5,0 %)	
Progression annuelle	(11,3 %)		
NOMBRE D' ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ ^(b)	75 996 791	75 998 924	75 948 603

(a) Au 30 juin 2025, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé en juillet 2025.

(b) S'élève à 75 996 791 actions au 30 juin 2026 après annulation des actions autodétenues (- 437 376 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 199 622 actions).

2. RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA – FONCIÈRE

(en millions d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
	RÉSULTAT NET	(162,4)	(91,5)
	Résultat net - Autres activités ^(a)	(33,0)	(3,8)
(1)	RÉSULTAT NET - FONCIÈRE	(129,4)	(87,7)
(i)	Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(214,6)	(200,5)
(ii)	Résultat de cessions d'immobilisations	(0,3)	(1,7)
(vi)	Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(0,3)	5,8
(viii)	Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	1,7
(ix)	Ajustement des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(6,6)
(x)	Intérêts minoritaires	1,9	2,4
(xi)	Autres éléments non récurrents ^(b)	(10,3)	-
(2)	TOTAL DES RETRAITEMENTS	(223,7)	(199,0)
(1-2)	RÉSULTAT NET RÉCURRENT - FONCIÈRE	94,2	111,3
	RÉSULTAT NET RÉCURRENT - FONCIÈRE EN € / ACTION	1,24 €	1,47 €

(a) Les Autres activités correspondent à la promotion, aux activités non stratégiques ainsi qu'aux opérations inter-métiers et autres.

(b) Les autres éléments non récurrents concernent le plan de rupture conventionnelle collective.

3. LTV EPRA

(en millions d'euros)	LTV (Loan-to-Value)	Groupe Tel que reporté (1)	Quote-part des coentreprises (2)	Quote-part des influences notables significatives (3)	Intérêt ne donnant pas le contrôle (4)	Combiné au 30/06/2026 (1)+(2)+(3)+(4)	Combiné au 31/12/2025
INCLUS							
Emprunts auprès des institutions financières	910	910	52	-	(216)	746	739
NEU Commercial Papers	50	50	-	-	-	50	70
Emprunts obligataires	2 911	2 911	-	-	-	2 911	3 224
Dettes courantes nettes	(32)	262	(10)	-	(4)	247	230
Comptes courants	120	120	125	-	(101)	143	133
Instruments dérivés	(46)	-	-	-	-	-	-
EXCLUS							
Actifs Financiers	(199)	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(781)	(781)	(63)	-	35	(809)	(853)
DETTES FINANCIÈRES NETTES (A)	2 931	3 470	104	-	(286)	3 288	3 544
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	7 153	7 277	182	-	(227)	7 231	7 751
Droits de mutation immobiliers	373	373	-	-	(17)	356	367
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	7 526	7 649	182	-	(244)	7 587	8 118
LTV Hors Droits en % (A/B)	41,0 %	47,7 %				45,5 %	45,7 %
LTV Droits inclus en % (A/C)	39,0 %	45,4 %				43,3 %	43,7 %

4. TAUX DE RENDEMENT EPRA – FONCIÈRE

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière en exploitation. Il est présenté à 100% et en QP pour les coentreprises (CE).

(à 100 % + QP CE)	30/06/2026	31/12/2025
RENDEMENT NET ICADÉ – DROITS INCLUS	8,3 %	8,2 %
Retraitement sur vacant	(2,0 %)	(1,7 %)
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	6,3 %	6,5 %
Intégration des franchises de loyers	(0,9 %)	(0,9 %)
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	5,4 %	5,6 %

(en millions d'euros, à 100% + QP CE)	Total au 30/06/2026	Bureaux	Activité	Living	Terrains	Autres	Total au 31/12/2025
VALEUR HORS DROITS	5 611	4 245	804	86	87	389	6 127
dont actifs mis en équivalence	71	60	–	–	–	11	70
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ^(a)	527	220	101	48	87	70	773
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	5 084	4 024	703	38	–	319	5 354
Droits	353	273	53	2	–	25	347
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	A 5 437	4 298	756	40	–	344	5 702
Loyer couru brut annualisé	329	256	45	2	–	26	354
Charges immobilières non récupérables au titre des baux et non récupérées sur surfaces vacantes	(33)	(17)	(3)	0	–	(13)	(32)
LOYER COURU NET ANNUALISÉ	B 296	239	42	2	–	12	322
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)	49	46	2	0	–	2	48
LOYER NET ANNUALISÉ TOPPED-UP	C 345	285	43	2	–	14	370
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A –	–	–	–	N/A	–	6%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	C/A –	–	–	–	N/A	–	7%

(a) Immeubles en développement, réserves foncières, surface en attente de restructuration et actifs assimilés à des créances financières (PPP).

5. TAUX DE VACANCE EPRA – FONCIÈRE

<i>Actifs en exploitation (à 100 % + QP CE, hors PPP)</i>	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	10,7 %	10,4 %
Activité	10,3 %	9,1 %
Living	0,0 %	0,0 %
Autres / Actifs non core	46,7 %	41,2 %
TOTAL FONCIÈRE (A)	14,6 %	14,1 %

<i>Actifs en exploitation (en millions d'euros, à 100 % + QP CE, hors PPP)</i>	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (A)	Valeur locative de marché totale (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2026 (=A/ B)
Bureaux	34,0	317,1	10,7 %
Activité	5,9	57,4	10,3 %
Living	0,0	2,4	0,0 %
Autres	21,8	46,7	46,7 %
TOTAL FONCIÈRE (A)	61,7	423,6	14,6 %

6. LFL REVENUS LOCATIFS NETS EPRA – FONCIÈRE

<i>(en millions d'euros, 100 %)</i>	30/06/2026	Activité locative et indexation	Autres ^(a)	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	110,4	1,1	1,7	107,6	2,6 %	1,1 %
Activité	18,4	–	(1,6)	20,1	(8,1 %)	0,1 %
Living	0,8	(0,2)	(3,3)	4,3	(81,0 %)	(14,5 %)
Terrains	–	–	(0,2)	0,2	(112,9 %)	NA
Autres / Actifs non core	14,3	(3,5)	(4,0)	21,8	(34,3 %)	(59,3 %)
Intra-groupe métiers Foncière	1,9	(0,1)	0,1	1,9	(0,8 %)	(5,7 %)
REVENUS LOCATIFS NETS	145,8	(2,7)	(7,3)	155,8	(6,4 %)	(2,0 %)

(a) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, livraison) et les indemnités de résiliation anticipée dont le montant annuel est compris entre 8 et 9 M€ en 2025 et 2026

7. RATIO DE COÛTS EPRA – FONCIÈRE

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en millions d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
INCLUS :			
	Charges de structure et autres frais généraux	(44,6)	(46,1)
	Charges locatives nettes de refacturations	(24,4)	(22,4)
	Autres refacturations couvrant des frais généraux	23,2	28,5
	QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(2,1)	(2,4)
EXCLUS :			
	Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,1)
	QP des Coûts de location des terrains des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(0,1)
(A)	COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE VACANCE)	(47,6)	(42,3)
	Charges de vacance	(25,6)	(26,2)
(B)	COÛTS EPRA (HORS COÛT DE VACANCE)	(22,0)	(16,2)
	Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	170,1	178,2
	Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	3,1	3,5
(C)	REVENUS LOCATIFS	173,2	181,7
(A/C)	RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE VACANCE)	27,5 %	23,3 %
(B/C)	RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE VACANCE)	12,7 %	8,9 %

8. INVESTISSEMENTS EPRA – FONCIÈRE

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en millions d'euros)	30/06/2026			30/06/2025		
	100 %	Joint-ventures	Total	100 %	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	56,8	0,0	56,8	67,8	0,0	67,8
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	2,4	0,0	2,4	0,9	0,0	0,9
Capex d'exploitation	28,0	0,8	28,8	36,9	0,4	37,2
<i>Dont sans création de surfaces</i>	22,9	0,8	23,7	21,8	0,4	22,2
<i>Dont avantages commerciaux</i>	5,1	0,0	5,1	15,1	0,0	15,1
TOTAL CAPEX	84,8	0,8	85,6	104,7	0,4	105,1
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	3,6	(0,4)	3,2	8,4	(0,2)	8,2
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	88,4	0,4	88,8	113,1	0,2	113,3

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE

1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	Foncière	Promotion Vision économique ^(a)	Total Autres & intermédiaires	Total Groupe Vision économique ^(a)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Éléments courants :						
Loyers Bruts	170,2		(0,1)	170,2		170,2
Charges locatives refacturées	73,7		0,0	73,7		73,7
Charges locatives refacturables	(97,5)			(97,5)		(97,5)
Charges sur immeubles	(0,5)			(0,5)		(0,5)
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	145,8		(0,1)	145,8		145,8
Chiffres d'affaires à l'avancement		470,2		470,2	(47,6)	422,7
Coût des ventes		(408,4)		(408,4)	42,7	(365,7)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION		61,9	0,0	61,9	(4,9)	57,0
Taux de marge (%)	85,7 %	13,2 %				
Produits nets des autres activités	(0,5)	0,4		(0,1)	(0,2)	(0,3)
Frais de structure	(20,5)	(54,0)	(5,6)	(80,1)	0,0	(80,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,0		0,7	3,1	3,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE - COURANT	125,5	8,2	(5,7)	128,0	(2,0)	126,0
Coût de l'endettement net				(29,4)	1,0	(28,5)
Autres produits et charges financiers				42,2	0,7	42,9
RÉSULTAT FINANCIER - COURANT				12,8	1,6	14,5
Charge d'impôt - Courant				(1,6)	0,4	(1,2)
CASH-FLOW NET COURANT				139,3		139,3
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle				(2,7)		(2,7)
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE				136,6		136,6
Éléments non courants :						
Variation de juste valeur des immeubles de placement, Charges d'amortissements et Pertes de valeurs				(223,1)		(223,1)
Résultat sur cessions				(0,3)		(0,3)
Résultat financier non Courant				(61,2)		(61,2)
Autres éléments non courants				(7,9)	0,0	(7,9)
ÉLÉMENTS NON COURANTS				(292,4)		(292,4)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE				(155,9)		(155,9)

(a) Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2025

(en millions d'euros)	Foncière	Promotion Vision économique ^(a)	Total Autres & intermédiers	Total Groupe Vision économique ^(a)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe ^(b)
Éléments courants :						
Loyers Bruts	178,3		(0,1)	178,2		178,2
Charges locatives refacturées	73,9		0,1	74,0		74,0
Charges locatives refacturables	(98,3)		0,0	(98,3)		(98,3)
Charges sur immeubles	2,0			2,0		2,0
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	155,8		0,0	155,9		155,9
Chiffres d'affaires à l'avancement		496,9		496,9	(56,5)	440,4
Coût des ventes		(427,6)	(0,1)	(427,7)	57,3	(370,4)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION ^(b)		69,2	(0,1)	69,2	0,8	70,0
Taux de marge (%)	87,4 %	13,9 %				
Produits nets des autres activités	5,1	1,7		6,8	(1,4)	5,4
Frais de structure	(22,6)	(60,3)	(3,7)	(86,7)	0,0	(86,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,0		1,0	(1,6)	(0,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE - COURANT	139,3	10,6	(3,8)	146,2	(2,2)	144,0
Coût de l'endettement net				(20,0)	1,4	(18,7)
Autres produits et charges financiers				32,5	0,5	33,0
RÉSULTAT FINANCIER - COURANT				12,4	1,9	14,4
Charge d'impôt - Courant				(0,1)	0,3	0,2
CASH-FLOW NET COURANT				158,5		158,5
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle				(4,4)		(4,4)
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE				154,1		154,1
Éléments non courants :						
Variation de juste valeur des immeubles de placement, Charges d'amortissements et Pertes de valeurs ^(b)				(209,3)		(209,3)
Résultat sur cessions				(1,8)		(1,8)
Résultat financier non Courant				(35,8)		(35,8)
Autres éléments non courants ^(b)				1,2	0,0	1,2
ÉLÉMENTS NON COURANTS				(245,8)		(245,8)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE				(91,7)		(91,7)

(a) Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

(b) Reclassement de 2,9 millions d'euros de charges opérationnelles du premier semestre 2025 dans le coût des ventes et de 0,4 million d'euros de charges entre les éléments non courants.

2. MÉTIER DE LA FONCIÈRE

2.1. Evolution des valorisations du patrimoine

Valeur du patrimoine hors droits à 100% + QP CE	Valeur d'expertise au 30/06/2026 (M€)	Valeur d'expertise au 31/12/2025 (a) (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation périmètre Constant (b) (M€)	Variation périmètre Constant (b) (%)	Prix (€/m²)	Taux de rendement net droits inclus (%)	Taux de vacance EPRA (%)
FONCIERE									
BUREAUX									
Paris	818,1	1 252,1	(434,1)	(34,7 %)	(39,8)	(4,7 %)	5 766	7,2 %	17,4 %
La Défense/Péri Défense	1 786,8	1 844,5	(57,8)	(3,1 %)	(42,1)	(2,3 %)	4 941	8,2 %	1,8 %
Première Couronne	669,6	701,5	(32,0)	(4,6 %)	(35,8)	(5,1 %)	3 037	8,5 %	20,6 %
Deuxième Couronne	402,8	392,8	10,0	2,6 %	2,2	0,6 %	2 384	8,7 %	23,6 %
TOTAL IDF	3 677,2	4 191,0	(513,7)	(12,3 %)	(115,5)	(3,0 %)	4 116	8,1 %	11,4 %
Province	567,6	546,0	21,6	3,9 %	(7,9)	(1,4 %)	3 581	6,9 %	5,1 %
TOTAL BUREAUX	4 244,8	4 737,0	(492,2)	(10,4 %)	(123,4)	(2,8 %)	4 045	7,9 %	10,7 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ									
Première Couronne	499,3	490,1	9,2	1,9 %	(4,5)	(0,9 %)	2 278	7,9 %	5,9 %
Deuxième Couronne	304,4	291,0	13,4	4,6 %	6,5	2,2 %	1 742	7,4 %	16,9 %
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	803,7	781,0	22,7	2,9 %	2,0	0,3 %	2 041	7,7 %	10,3 %
TOTAL LIVING	86,3	87,3	(1,0)	(1,2 %)	(6,7)	(7,6 %)	3 760	5,9 %	0,0 %
TOTAL TERRAIN	87,0	103,7	(16,7)	(16,1 %)	(15,8)	(15,3 %)			
TOTAL AUTRES / ACTIFS NON CORE	389,2	418,0	(28,8)	(6,9 %)	(31,4)	(7,5 %)	1 246	14,5 %	46,7 %
TOTAL ACTIFS FONCIERE	5 611,0	6 127,0	(516,0)	(8,4 %)	(175,3)	(3,1 %)	3 167	8,3 %	14,6 %
dont actifs en exploitation	5 095,3	5 243,1	(147,8)	(2,8 %)	(142,9)	(2,7 %)	3 167	8,3 %	14,6 %
dont actifs hors exploitation	515,7	883,9	(368,2)	(41,7 %)	(32,3)	(6,7 %)			

(a) Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie « projets en développement » à la catégorie « exploitation » lors de la livraison d'un immeuble

(b) Variation nette des cessions de la période, des investissements, des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP) et des évolutions de fiscalité sur la période

Les indicateurs Prix en €/m², Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA sont présentés hors PPP et pour les immeubles en exploitation uniquement

(en M€, à 100% + QP CE)	JV 30/06/2026	JV 31/12/2025	JV 31/12/2025 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)
Bureaux	4 244,8	4 737,0	398,0	29,1	(10,4 %)	(123,4)	(2,8 %)
Activité	803,7	781,0	0,0	20,7	2,9 %	2,0	0,3 %
Living	86,3	87,3	0,0	5,6	(1,2 %)	(6,7)	(7,6 %)
Terrains	87,0	103,7	0,0	(0,8)	(16,1 %)	(15,8)	(15,3 %)
Autres / Actifs non core	389,2	418,0	0,0	2,7	(6,9 %)	(31,4)	(7,5 %)
TOTAL	5 611,0	6 127,0	398,0	57,3	(8,4 %)	(175,3)	(3,1 %)

(a) Comprend les cessions en bloc ainsi que les cessions partielles (ventes par lot ou actifs dont la part de détention d'icade a diminué sur la période).

(b) Comprend les capex, les engagements 2025 des VEFA, les acquisitions. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

2.2. Investissements par nature

(en millions d'euros, 100 %)					
	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total au 30/06/2026	Total au 30/06/2025
Bureaux	0,0	40,4	16,7	57,1	86,0
Activité	0,0	11,7	8,7	20,4	16,0
Living	0,0	5,6	0,0	5,6	1,5
Terrains	0,0	(0,9)	0,0	(0,8)	(1,0)
Autres / Actifs non core	0,0	0,0	3,3	3,3	2,6
TOTAL INVESTISSEMENTS FONCIÈRE	0,0	56,8	28,8	85,6	105,1

2.3. Pipeline

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyer attendu (M€)	Yield On Cost	Investissement total (M€)	Reste à engager (M€)	Pré-commercialisation
EQUINIX	PORTES DE PARIS	Construction	Data Center	T3 2026	7 490			36	0	100 %
QUITO	RUNGIS	Restructuration	Bureau	T4 2026	11 133			32	11	100 %
SEED	LYON	Restructuration	Bureau	T1 2027	8 200			48	11	0 %
BLOOM	LYON	Construction	Bureau	T1 2027	5 000			24	5	0 %
CENTREDA	TOULOUSE	Construction	Bureau	T4 2027	24 322			82	52	100 %
CITYPARK LEVALLOIS	NEUILLY-LEVALLOIS	Restructuration	Résidence Etudiante	T1 2028	6 617			68	31	NA
IVRY MARIE CURIE	IVRY-SUR-SEINE	Construction	Résidence Etudiante	T2 2028	3 588			27	17	NA
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Hôtel	T4 2028	11 445			55	48	48 %
TOTAL PIPELINE LANCE					77 795	22,4	6,0 %	371	174	64 %

Données à 100% + QP CE

2.4. Revenus locatifs

2.4.1. Evolution des revenus locatifs bruts par zone géographique

(en millions d'euros, 100 %)	30/06/2026 ^(a)	30/06/2025	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Paris	23,2	28,3	(5,1)	(18,0 %)	(2,9)	(11,8 %)
La Défense/Péri Défense	58,1	52,3	5,8	11,1 %	0,0	- %
Première couronne	18,4	14,1	4,3	30,4 %	4,3	30,4 %
Deuxième couronne	12,5	13,1	(0,7)	(5,0 %)	(0,7)	(5,0 %)
Province	15,4	16,4	(1,0)	(6,1 %)	0,3	1,8 %
SOUS-TOTAL BUREAUX	127,6	124,3	3,3	2,7 %	1,0	0,8 %
Première couronne	16,1	17,9	(1,8)	(10,0 %)	(0,4)	(2,7 %)
Deuxième couronne	6,7	6,7	(0,1)	(0,9 %)	(0,1)	(0,8 %)
SOUS-TOTAL ACTIVITÉ	22,8	24,6	(1,9)	(7,5 %)	(0,5)	(2,1 %)
Paris	0,7	0,7	0,0	0,2 %	0,0	0,2 %
Première couronne	0,0	0,3	(0,3)	(93,3 %)	0,0	1,2 %
Deuxième couronne	0,4	0,6	(0,2)	(29,4 %)	0,0	0,1 %
Province	0,0	2,4	(2,4)	(100,0 %)	0,0	n.a
SOUS-TOTAL LIVING	1,2	4,0	(2,9)	(71,0 %)	0,0	0,2 %
Paris	0,1	0,2	0,0	(22,9 %)	0,0	(22,9 %)
La Défense/Péri Défense	0,4	10,4	(10,0)	(96,4 %)	(1,4)	(79,2 %)
Première Couronne	4,1	4,2	(0,1)	(1,3 %)	0,0	1,1 %
Deuxième Couronne	16,7	11,9	4,8	40,3 %	(0,6)	(8,8 %)
Province	0,0	1,2	(1,2)	(100,0 %)	0,0	n.a
SOUS-TOTAL AUTRES / ACTIFS NON CORE	21,3	27,9	(6,6)	(23,5 %)	(2,0)	(15,9 %)
Intra-groupe Foncière	(2,7)	(2,5)	(0,1)	5,0 %	0,0	9,2 %
REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)	(1,5)	(1,1 %)

(a) Intègre le reclassement de deux actifs de bureaux et deux terrains vers la catégorie « Activité » (actifs inclus dans l'emprise du projet de data center à Rungis).

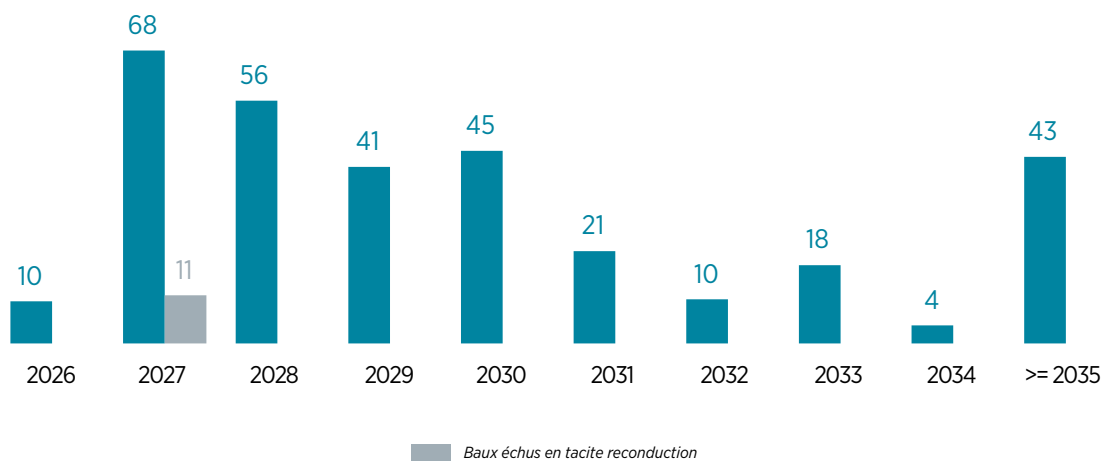
2.4.2. Revenus locatifs nets et taux de marge

(en M€, à 100 %)	30/06/2026 ^(a)		30/06/2025	
	Revenus locatifs nets	Marge	Revenus locatifs nets	Marge
Bureaux	110,4	86,5 %	107,6	86,6 %
Activité	18,4	81,0 %	20,1	81,6 %
Living	0,8	70,2 %	4,3	107,2 %
Terrains	0,0	NA	0,2	NA
Autres / Actifs non core	14,3	67,1 %	21,8	78,0 %
Intra-groupe Foncière	1,9	NA	1,9	NA
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	145,8	85,7 %	155,8	87,4 %

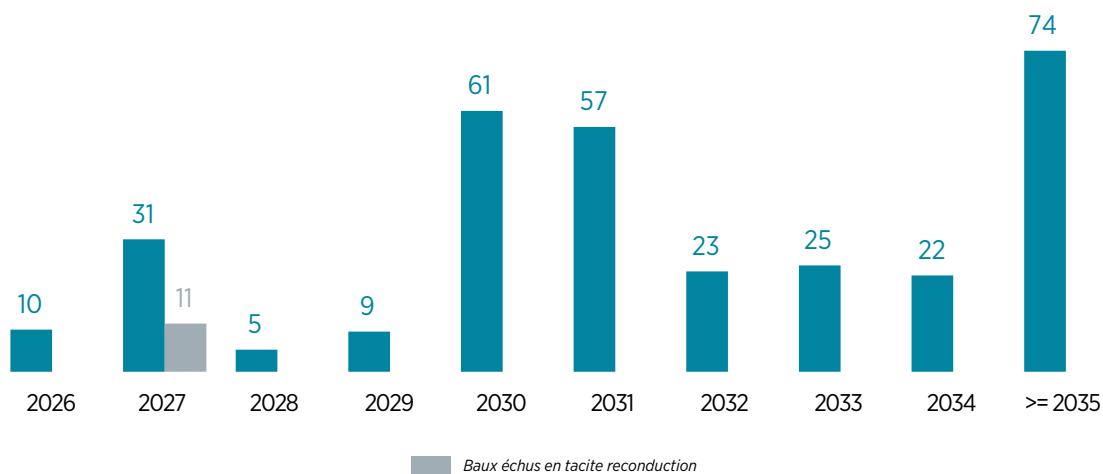
(a) Intègre le reclassement de deux actifs de bureaux et deux terrains vers la catégorie « Activité » (actifs inclus dans l'emprise du projet de data center à Rungis).

2.4.3. Echancier des baux

RÉPARTITION DES LOYERS IFRS ANNUALISÉS (EN MILLIONS D'EUROS, À 100% + QP CE) EN FONCTION DE LA PROCHAINE ÉCHÉANCE FERME

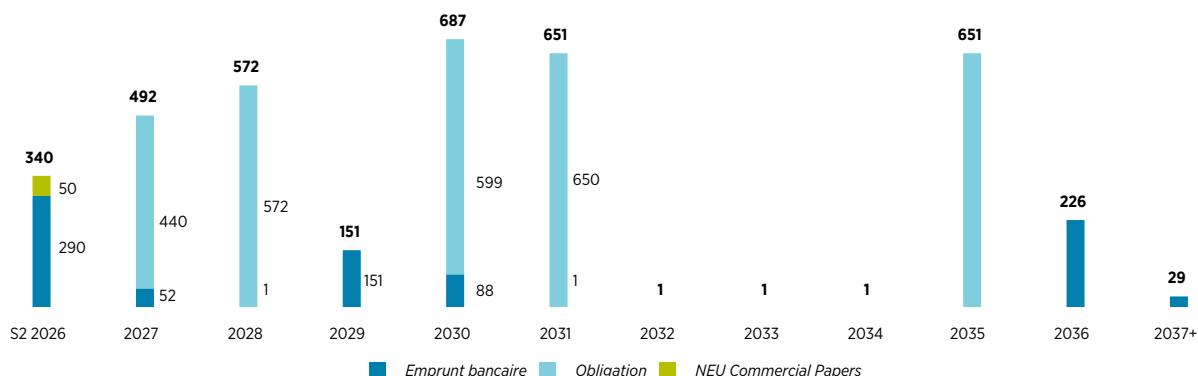


RÉPARTITION DES LOYERS IFRS ANNUALISÉS (EN MILLIONS D'EUROS, À 100% + QP CE) EN FONCTION DE LA DATE DE FIN DE BAIL



3. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

ÉCHÉANCIER DE DETTE TIRÉE AU 30 JUIN 2026 (EN MILLIONS D'EUROS, HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)



4. FACTEURS DE RISQUES

Ilade procède régulièrement à l'identification et à l'évaluation de son exposition aux différentes catégories de risques (taux, liquidité, contrepartie, marché, etc.), et met en place des politiques de gestion appropriées.

Le Document d'Enregistrement Universel 2025 (cf. chapitre 4) présente une analyse détaillée des principaux facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé.

Au 30 juin 2026, il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le DEU 2025 et les risques jugés prioritaires demeurent inchangés.

Les risques financiers ont fait l'objet d'une revue spécifique et sont présentés au point 5.2 des annexes aux comptes consolidés "Gestion des risques financiers".

Par ailleurs, une dégradation du marché immobilier pourrait avoir un effet défavorable sur la valorisation du patrimoine du Groupe ainsi que sur son résultat opérationnel, comme indiqué au point 4.2.4 des annexes aux comptes consolidés.

5. GLOSSAIRE

lcade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque * et définis ci-après conformément à la position AMF DOC-2015-12.

Acronymes et abréviations utilisés :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
 - ANR NDV : *Net Disposal Value*
 - ANR NTA : *Net Tangible Assets*
 - ANR NRV : *Net Reinstatement Value*
- BEFA : Bail en l'État Futur d'Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d'investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : European Real Estate Association
- HD : Hors Droits
- ICC : Indice du Coût de la Construction
- ICR : Interest Coverage Ratio
- IG : Intégration Globale
- ILAT : Indice des Loyers des Activités Tertiaires
- IPC : Indice des Prix à la Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- MEE : Mises En Équivalence
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- REIT : *Real Estate Investment Trust*
- RNR : Résultat Net Récurrent
- SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement
- VLM : Valeur Locative de Marché
- WALB : *Weight Average Lease Break*
- YoC : *Yield on Cost*

Périmètres

- Quote-Part Groupe : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale retraitées des intérêts minoritaires + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées)
- 100% Intégration Globale : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale, avant retraitement des intérêts minoritaires
- 100% Intégration Globale + Quote-Part Co-entreprise : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés mises en intégration globale + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence limitées aux seules sociétés en contrôle conjoint
- *Like-for-Like* : évolution à périmètre constant

ANR NDV, ANR NTA, ANR NRV (QPG) *

Les ANR NDV, ANR NTA et ANR NRV sont des indicateurs de mesure de la valeur patrimoniale de la Société et sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA. Ils mesurent l'évolution de la valorisation du Groupe à travers l'évolution des capitaux propres consolidés part du Groupe auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes :

- ANR NDV reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la JV de la dette à taux fixe. Icade tient compte dans ce calcul des plus-values latentes de la promotion ;
- ANR NTA reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR NRV, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d'actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Backlog (100% IG + QP CE)

Le *backlog* correspond au Chiffre d'affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations ou promesses de ventes non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Besoin en Fonds de Roulement Promotion (BFR Promotion) (100% IG + QP CE)

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond à l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avance) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avance).

Cash-Flow Net Courant (CFNC) (QPG) *

Le Cash-Flow Net Courant est déterminé en prenant le Résultat net part du groupe dont on soustrait les éléments non courants (variation de juste valeur, charges d'amortissement, charges et reprises liées aux pertes de valeur, charge IFRS 2, résultat sur acquisition, résultat de cession, quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence non courant, résultat financier non courant, charge d'impôt non courante, part non courante des intérêts minoritaires). Le CFNC du Groupe est ventilé entre le CFNC des activités stratégiques (Foncière et Promotion) et le CFNC des activités abandonnées (activités de Santé).

Charges non récupérables

Part des charges locatives qui ne peuvent pas être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur

Charges non récupérées

Charges locatives non récupérables sur les surfaces louées (voir supra) ainsi que les charges locatives afférentes aux surfaces vacantes.

Chiffre d'affaires à l'avancement

Le Chiffre d'affaires des activités de Promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les revenus issus des contrats de construction et des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il est comptabilisé progressivement au prorata de l'avancement des coûts engagés et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus de la période.

Chiffre d'affaires économique (100% IG + QP CE) *

Le chiffre d'affaires économique correspond au chiffre d'affaires généré par les sociétés de promotion consolidées en intégration globale, et issu des comptes consolidés en vision IFRS, majoré du chiffre d'affaires des sociétés de promotion en contrôle conjoint, à hauteur de la quote-part de détention de ces sociétés. Cet indicateur réintègre ainsi le Chiffre d'Affaires des sociétés en contrôle conjoint qui est exclu des comptes consolidés en vision IFRS, en application de la norme IFRS 11 qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence.

Coût moyen de la dette (100% IG)

Le coût moyen de la dette est calculé en divisant le coût de l'endettement financier brut par l'encours moyen de dette brute (hors découverts), tel que figurant dans les comptes consolidés.

Durée de vie moyenne de la dette (100% IG)

La durée de vie moyenne de la dette est calculée en divisant la somme des amortissements pondérés par leur maturité résiduelle moyenne par l'endettement brut total (hors découverts, dettes rattachées à des participations et dettes des sociétés mises en équivalence. Le calcul est réalisé hors Neu CP).

Durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB – *Weighted Average Lease Break*) (100% IG + QP CE)

La durée résiduelle moyenne ferme des baux est calculée en prenant en compte, pour chaque bail, la date de prochaine option de sortie exerçable du locataire. Elle est pondérée par le loyer IFRS annualisé.

EBITDA *

L'EBITDA correspond à l'Excédent Brut Opérationnel, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Echéancier des baux (100% IG + QP CE)

L'échéancier des baux correspond à la répartition par année des loyers IFRS annualisés, selon la prochaine échéance ferme des baux.

Endettement net *

L'endettement net se définit par l'endettement brut déduction faite de la trésorerie /équivalent de trésorerie, de la mark-to-market des instruments dérivés et des créances vis-à-vis des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.

EPRA (*European Real Estate Association*)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

ICR (*Interest Coverage Ratio*) (100% IG)

L'ICR est calculé en divisant l'excédent brut opérationnel par le coût de l'endettement net.

Immeubles en exploitation

Les immeubles en exploitation sont les immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeubles vacants faisant l'objet d'une recherche de prospect. Les immeubles volontairement non recommercialisés en vue d'une restructuration sont exclus de ce périmètre.

Investissements EPRA

Les investissements EPRA incluent le montant des acquisitions, des travaux de développement, des travaux de maintenance et de rénovation énergétique, des travaux bailleurs et preneurs, des honoraires internes et externes, et des frais financiers.

Loan-to-Value (LTV) HD ou DI (100% IG)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé (100%) par la valeur du patrimoine (hors droits ou droits inclus).

Loyer facial annualisé

Le loyer facial annualisé est le loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail, tenant compte de l'indexation à date, et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Le loyer IFRS annualisé est le loyer contractuel recalculé en prenant en compte les lissages de franchises consenties aux locataires selon la norme IFRS.

Marge immobilière nette de la promotion (100% IG + QP CE)

La marge immobilière nette Promotion correspond à la marge des opérations de promotion incluant tous les produits et charges affectés aux opérations de promotion. Ce ratio n'intègre pas les charges non directement affectables aux opérations immobilières (principalement charges de structure et frais généraux) ni les charges financières.

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Ordres de Service (OS) (100% IG + 100% CE)

Les Ordres de Service correspondent aux opérations de promotion lancées en travaux sur la période. Ils sont mesurés en nombre de lots potentiels (en unités pour le résidentiel et en m² pour le tertiaire) et en chiffre d'affaires potentiel (en TTC pour le résidentiel et en HT pour le tertiaire).

Patrimoine * (100% IG + QP CE)

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs détenus en co-entreprise (en quote-part) ainsi que les créances financières représentatives des partenariats-publics-privés (PPP).

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son patrimoine, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

- Les actifs de bureaux sont composés de :
 - bureaux *well-positioned*, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - bureaux *to-be-repositioned*, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- Les locaux d'activités sont composés de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- Le segment Autres actifs de la Foncière regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerce.
- Enfin, les réserves foncières représentent un réservoir de valeur.

Pipeline de développement (100% IG + QP CE)

Le *pipeline* lancé correspond aux opérations de la Foncière dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu.

Le *pipeline* complémentaire correspond aux opérations de la Foncière avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

L'investissement total, ou prix de revient, des opérations figurant au pipeline de développement inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Prix de revient ou Investissement total (100% IG + QP CE) (Métier Foncière)

Le prix de revient inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

Ratio de coûts EPRA de la Foncière (à 100% + QP CE)

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels rapportés au revenu locatif brut minoré du coût de location des terrains.

Réservations nettes (résidentiel) (100% IG + 100% CE)

Les réservations nettes correspondent aux réservations signées de contrat de logement, minorées des désistements. Elles sont exprimées en nombre de lots en unités et en valeur (en M€ TTC).

Résultat Financier *

Le Résultat Financier correspond au coût de l'endettement financier net, majoré des autres produits et charges financiers, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Net Part du Groupe (RNPG)

Le Résultat Net Part du Groupe est la quote-part de résultat revenant à l'entreprise à l'issue de l'exercice (ou de la période). Il est égal à (Résultat opérationnel + Résultat financier + Charge d'impôt + Résultat des activités abandonnées – intérêts des minoritaires). Il est issu des comptes consolidés statutaires établis conformément aux normes comptables internationales IFRS.

Résultat Net Récurrent (RNR) (QPG) *

Le Résultat Net Récurrent est défini comme le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles de la Foncière. Calculé selon les recommandations de l'EPRA, il est l'indicateur de mesure de la performance de la Foncière. Le Résultat Net Récurrent par action est calculé sur la base du nombre moyen d'actions moyen sur la période considérée, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Résultat Opérationnel *

Le Résultat Opérationnel est obtenu à partir de l'EBITDA (ou Excédent Brut Opérationnel) après prise en compte des variations de valeur, des amortissements et des autres produits et charges opérationnels, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) (100% IG + QP CE) *

Le Résultat Opérationnel Economique Courant correspond à la Marge immobilière nette Promotion après prise en compte des agrégats suivants : autres prestations de service, coûts de fonctionnement et autres coûts y compris les frais de holding, résultat de cession et part du résultat des sociétés mises en équivalence. La redevance de marque et les dotations aux amortissements sont exclues du calcul de cet indicateur.

Revenus locatifs bruts (100% IG)

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers enregistrés de manière linéaire sur les durées ferme des baux conformément aux normes IFRS et donc, après prise en compte des effets nets de l'étalement des avantages consentis, y compris les périodes de gratuité de loyer. Les divers produits accessoires aux contrats de location simple y sont également inclus.

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Stock commercial (100% IG + 100% CE)

Le stock commercial correspond au nombre de lots (en unités et en montant TTC) en commercialisation et non encore réservés sur le diffus.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

Taux de marge immobilière (100% IG + QP CE)

Le taux de marge immobilière correspond à la marge immobilière nette de la promotion rapport au Chiffre d'Affaires à l'avancement de la promotion.

Taux de ROEC (100% IG + QP CE)

Le taux de ROEC correspond au ROEC rapporté au Chiffre d'Affaires économique.

Taux d'occupation financier (TOF) (100% IG + QP CE)

Le Taux d'Occupation Financier correspond au rapport entre les loyers faciaux annualisés et les loyers que percevrait la Foncière si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles ou lots faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration sont exclus du calcul.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement rapporte les revenus locatifs, augmentés des charges locatives, encaissés aux revenus locatifs, augmentés des charges locatives, quittancés sur douze mois glissants.

Taux de rendement initial net EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers courus annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement initial net topped-up EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net topped-up EPRA correspond aux loyers annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement net lcade droits inclus (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement net lcade droits inclus correspond aux loyers annualisés nets des surfaces louées, additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus actifs en exploitation.

Taux de vacance EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation à la date de clôture.

Unités

Les unités permettent de définir le nombre de logements ou équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme. Le nombre d'unités d'équivalents logement se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activité, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculée à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

Les ventes actées correspondent aux ventes signées par acte notarié, consécutivement à la signature de réservations dans le résidentiel ou de promesses de VEFA dans le tertiaire. Elles permettent de calculer le taux d'avancement commercial d'une opération, utilisé pour le calcul du Chiffre d'Affaires comptabilisé à l'avancement.

Yield on Cost (YoC)

Le *Yield on Cost* correspond aux Loyers faciaux rapportés au Prix de revient ou à l'Investissement total du projet.