



Assemblée Générale Mixte 2026



AVERTISSEMENT

Ce document (la « Présentation ») peut contenir des informations, des opinions et des déclarations prospectives qui reflètent les opinions et prévisions actuelles de la direction d'Icade quant aux événements futurs et aux performances financières et opérationnelles du Groupe. Étant donné que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et à des incertitudes, les résultats ou performances futurs peuvent différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Aucune des projections, estimations ou perspectives futures contenues dans cette Présentation ne doit être considérée comme des prévisions ou des promesses. Les investisseurs sont alertés sur le fait qu'ils ne doivent pas se fier indûment aux déclarations prospectives (ainsi qu'aux informations et opinions) contenues dans le présent document. Icade n'assume aucune responsabilité ni obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations et/ou informations prospectives.

Cette Présentation 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 la présente Présentation peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette Présentation 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.

SOMMAIRE

1. Résultats annuels 2025 et perspectives 2026
2. *Say on Climate & Say on Biodiversity*
3. Evolution du cours de bourse
4. Rapports des Commissaires aux comptes
5. Gouvernance et informations relatives à la rémunération des dirigeants
6. Proposition de distribution
7. Questions / Réponses
8. Ordre du Jour de l'Assemblée Générale Mixte
9. Vote des résolutions
10. Clôture de la séance

A modern, multi-story building with a glass facade and a grey metal frame. The building is surrounded by greenery, including trees and bushes. A semi-transparent white box with a blue border is overlaid on the center of the image, containing the text '1. RÉSULTATS ANNUELS 2025'.

1. RÉSULTATS ANNUELS 2025

Exécuter notre plan stratégique ReShapE avec rigueur

Plan de cessions

Des cessions sur Icade Santé conduites à un rythme maîtrisé, afin de préserver la valeur

>50% du programme de cessions de bureaux déjà réalisé avec des transactions fortement génératrices de valeur

Activités stratégiques

Foncière

Baisse des revenus locatifs compensée par une **solide activité locative** et une **hausse du taux d'occupation**

Promotion

Stabilité des réservations soutenue par un rééquilibrage du mix clients et des **marges restaurées** sur les nouveaux programmes

Gestion des coûts et du capital

Discipline sur la mise en œuvre du plan ReShapE avec une **sélectivité accrue dans l'allocation du capital** et des efforts continus de **réduction des coûts fixes**

Solidité du bilan

De solides fondamentaux : **bilan solide** et **liquidité élevée**



Chiffres clés 2025 – Groupe

3,57 €/action

CFNC Groupe (vs [3.40-3.60]€ attendus)

2,89 €/action

CFNC des activités stratégiques⁽¹⁾

53,3 €/action

ANR NTA

39,6%

LTV DI

9,1x

Dettes nette/EBITDA⁽²⁾

6,6x

Ratio de couverture des intérêts

1,68%

Coût moyen de la dette

(1) Les activités stratégiques correspondent aux pôles Foncière et Promotion

(2) EBITDA sur 12 mois glissants plus dividendes des sociétés mises en équivalence et non consolidées

Les acronymes sont définis dans le glossaire figurant dans le communiqué de presse des résultats annuels 2025

Chiffres clés 2025 – Métiers

Foncière

346,5 M€

Revenus locatifs (vs. 369,2 M€ en 2024)

6,1 Md€

Valorisation⁽¹⁾ (vs. 6,4 Md€ au 31/12/2024)

5,6%

Rendement initial net EPRA (vs. 5,2% au 31/12/2024)

Promotion

1 128 M€

CA économique (vs. 1 215 M€ en 2024)

2,4%

Taux de ROEC (vs. -1,7% en 2024)

5 419 lots

Volume des réservations (vs. 5 300 en 2024)

(1) Valeur du portefeuille hors droits, en base 100% IG + quote-part co-entreprise
Les acronymes sont définis dans le glossaire figurant dans le communiqué de presse des résultats annuels 2025

The background image shows a modern brick building with large glass windows and doors. The building is surrounded by lush green trees and plants. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the text '1.1 EXÉCUTION DU PLAN RESHAPE'.

1.1 EXÉCUTION DU PLAN RESHAPE

Réalisations clés



Des cessions permettant de cristalliser la création de valeur

Discipline dans l'allocation du capital et sélectivité des opérations



Diversification menée avec exigence en matière de création de valeur

Un important volume de cessions génératrices de valeur

Exécution rigoureuse des cessions en 2025 : 0,8 Md€⁽¹⁾ finalisé

Transactions réalisées avec une discipline financière stricte

Une approche pragmatique pour saisir les opportunités futures

(1) Y compris la cession de Marignan pour 402 M€ complétée le 9 avril 2026

Un programme de cessions bien engagé, exécuté avec rigueur

Réalisations 2025

c. 240 M€

Cessions finalisées d'actifs matures ou non stratégiques réalisées en 2025

**+5%
au-dessus de
l'ANR⁽¹⁾**

402 M€

Promesse de cession de l'immeuble Marignan signée en 2025 et finalisée en avril 2026

**> 20%
au-dessus de
l'ANR⁽¹⁾**

Cristallisation de la valeur

- ✓ Bonne exécution des cessions dans un marché difficile
- ✓ Intérêt confirmé pour les actifs *value add*, illustré par le processus de cession très compétitif de l'immeuble Marignan

Avancement ReShapE



Programme de 1,3 Md€
réalisé à plus de 50%



0,1 Md€
en 2024

0,6 Md€
en 2025

0,6 Md€ restant à réaliser
sur l'horizon du plan
stratégique (2024-2028)



Marignan, 29-33 Champs-Élysées (Paris, Ile-de-France)

(1) ANR au 31/12/2024

Cession Santé : calendrier plus long que prévu pour protéger la valeur

Une nouvelle étape franchie en 2025...

210 M€

Cessions d'actifs de santé finalisées
en France et en Italie

En ligne avec
l'ANR⁽¹⁾

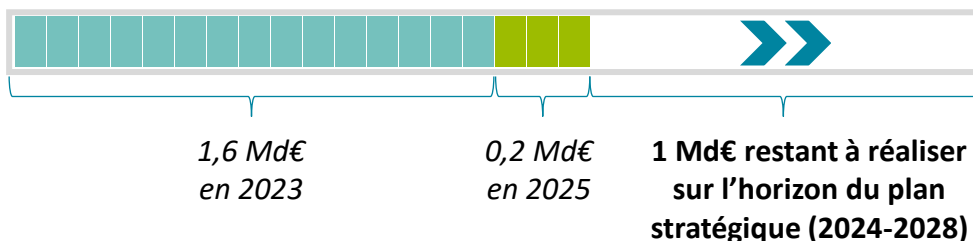
... sur une participation résiliente
et génératrice de cash flows

- ✔ Des fondamentaux solides pour le marché de la santé
- ✔ Une classe d'actifs résiliente avec une baisse limitée des valorisations⁽²⁾
- ✔ Des baux de longue durée et un taux d'occupation de 100% offrant une excellente visibilité
- ✔ Une participation financière génératrice de cash-flows : 52 M€ en 2025

Avancement ReShapE



1^{ère} grande étape depuis 2023 avec la
cession de 18% de la participation résiduelle



(1) ANR au 30/06/2025

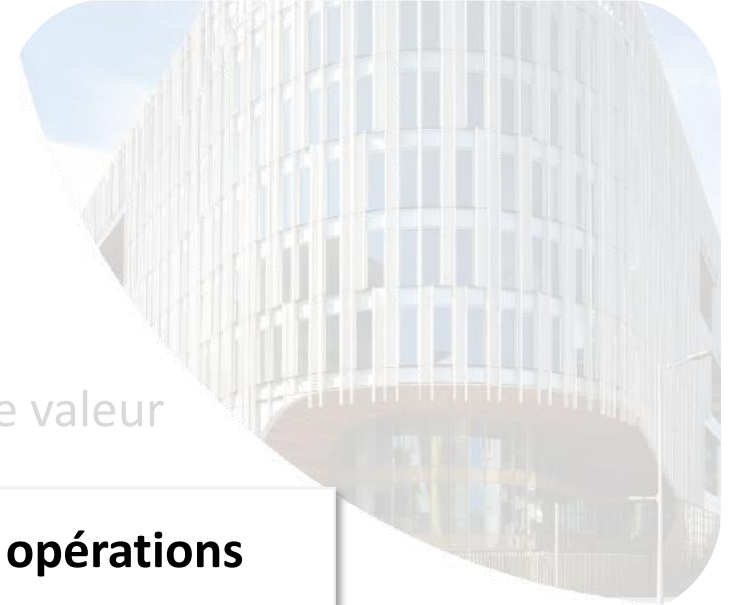
(2) Baisse des valorisations de c. -2,8% en 2025 sur les portefeuilles Praemia Healthcare et IHE Healthcare Europe

Réalisations clés

Des cessions permettant de cristalliser la création de valeur

Discipline dans l'allocation du capital et sélectivité des opérations

Diversification menée avec exigence en matière de création de valeur



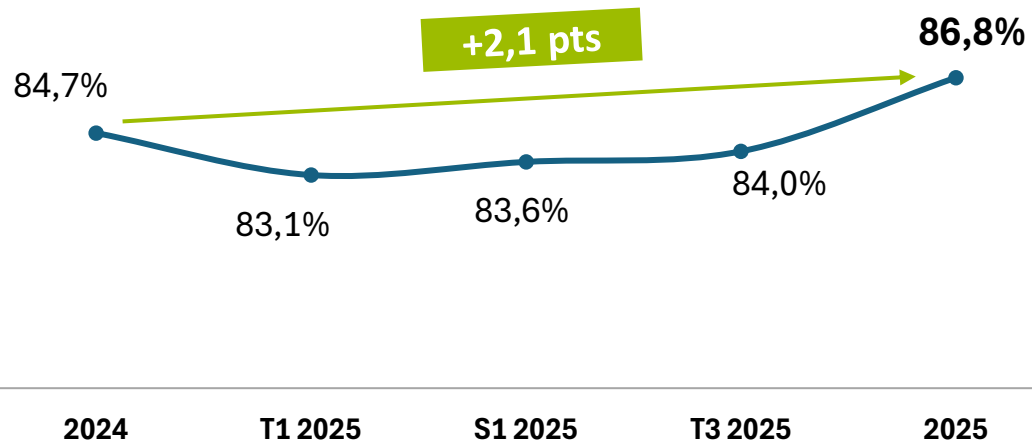
Une activité locative dynamique se traduisant par une amélioration du TOF

c. 217 000 m²
de baux signés ou renouvelés

63 M€
Loyers faciaux annualisés
des baux signés ou renouvelés
depuis le 1^{er} janvier 2025

6,6 ans
Durée moyenne ferme
des baux signés ou renouvelés
depuis le 1^{er} janvier 2025

Amélioration du taux d'occupation financier sur les 12 derniers mois



 **Taux d'occupation financier d'environ 90%
atteint sur les actifs stratégiques**

91,3%
Bureaux *well-positioned*
+3,4 pts vs. déc. 24

89,7%
Locaux d'activité
+0,8 pt vs. déc. 24

De grandes surfaces au service de locataires de premier plan

Des transactions d'envergure en 2025...



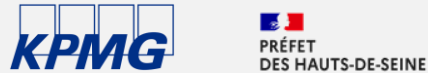
Pulse, Parc des Portes de Paris

PULSE & JUMP
c. 33 000 m² signés⁽¹⁾



Eqho, Paris La Défense

EQHO
c. 41 000 m² renouvelés
c. 15 000 m² signés



Quito, Parc Paris Orly-Rungis

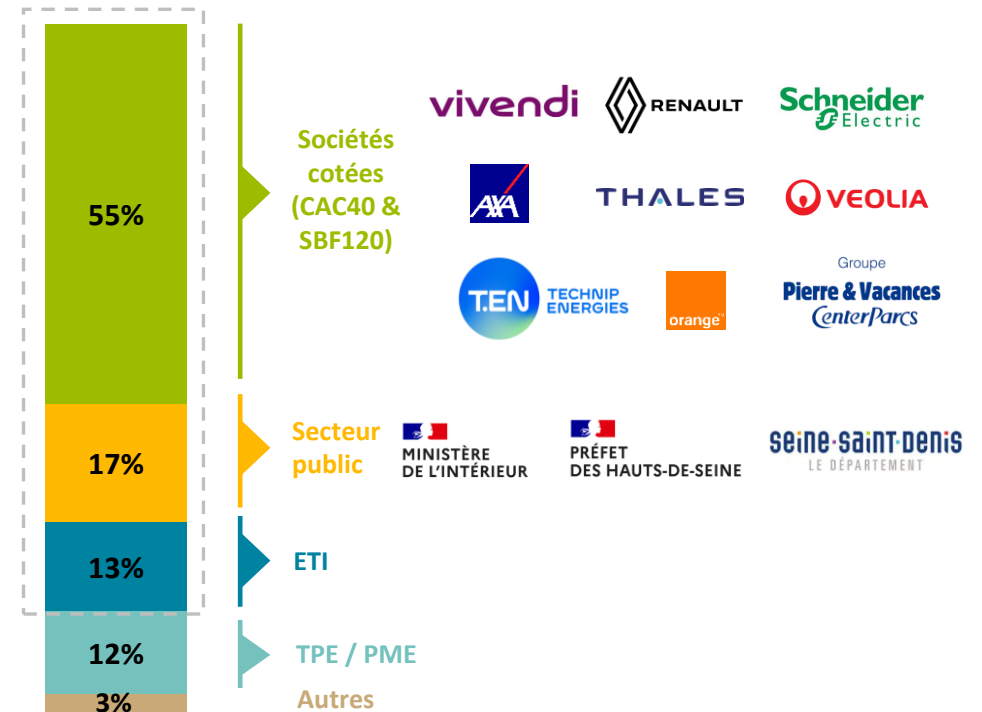
QUITO
c. 11 000 m² signés



... et une base locative très solide

85% des loyers IFRS annualisés proviennent du secteur public, ETI et grands groupes

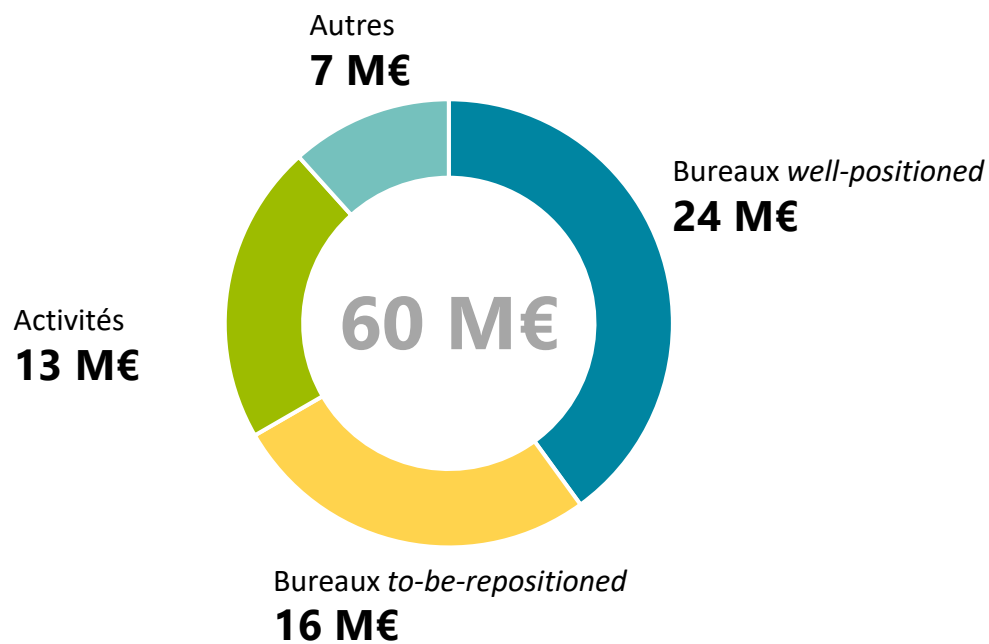
Au 31 décembre 2025



(1) Dont c. 29 000 m² sur Pulse et c. 4 000 m² sur Jump

Des enjeux locatifs qui demeurent en 2026

Baux arrivant à échéance⁽¹⁾ en 2026



- **c. 30 M€ de départs envisagés** dont la dernière portion des principales échéances sur les bureaux *to-be-repositioned* (2/3 des options de sortie sont au S1 2026)
- **Potentiel de réversion négative : -11,6%** sur les loyers faciaux des bureaux *well-positioned*

(1) Loyers IFRS annualisés (en M€, 100% IG + QP CE)

Livraison d'un immeuble de bureaux emblématique loué à 100%



Edenn, Nanterre Préfecture

c. 30 000 m²(1)
surface doublée avant restructuration

9,5 ans
fermes

100%
des surfaces de bureaux louées(2)

Loyer prime
du secteur

Haut niveau
de services(3)

Best-in-class

en termes de labels et certifications environnementales visés



Excellent



Excellent



E3C2



R2S 3 étoiles



Platine



ABBB



(1) Plus 4 100 m² de terrasses ombragées

(2) Représentant c. 29 000 m²

(3) Salle de sport, restaurant, espaces de restauration, agora, amphithéâtre, parking vélos, station de maintenance vélo, etc.

Création de valeur grâce à des redéveloppements à Lyon Part-Dieu

Projets Seed & Bloom

- 2017** Acquisition par Icade de plusieurs actifs à Lyon par la prise d'une participation majoritaire dans ANF Immobilier
- 2021/2022** Départ de Framatome, **obtention du PC** pour la restructuration complète de l'un des actifs (Next)
- 2023** Obtention des **PC** pour Seed et Bloom
- 2024** Livraison de **Next**, siège du groupe APRIL
- 2024/2026** Construction de Bloom et restructuration de Seed
- 2027** Livraison prévue

72 M€

Capex investis ⁽¹⁾

c. 7,4%

Yield on Cost

380 €/m²

Loyer cible post-livraison

vs. loyers de seconde main de 250 €/m² en moyenne⁽²⁾



Seed, Lyon Part-Dieu



Bloom, Lyon Part-Dieu

(1) Comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires externes et travaux preneurs) et le coût de portage financier, hors refacturations internes

(2) Source : JLL, marché tertiaire, T1-T3 2024 (marché de Lyon, secteur Part-Dieu)

Gestion proactive des actifs *to-be-repositioned* avec des investissements limités

Programmes résidentiels



Lafayette
Lyon



Arcade
Le Plessis-Robinson

Redéveloppements



Quito
Parc Paris Orly-Rungis



Helsinki-Iena
Parc Paris Orly-Rungis

Recomercialisations



Oslo
Parc Paris Orly-Rungis



Monet
Saint-Denis

Cession en VEFA

Livraison à partir de 2027

62 M€
de capex⁽¹⁾

c. 27 000 m²
de bureaux recomercialisés

**Reclassement de c. 200 M€ d'actifs *to-be-repositioned* en actifs
« core » à compter de 2026**

(1) Sur un plan d'investissement de 150 M€ sur la période 2024-2028

Mise en œuvre de la stratégie : réduction de l'exposition aux actifs *to-be-repositioned*

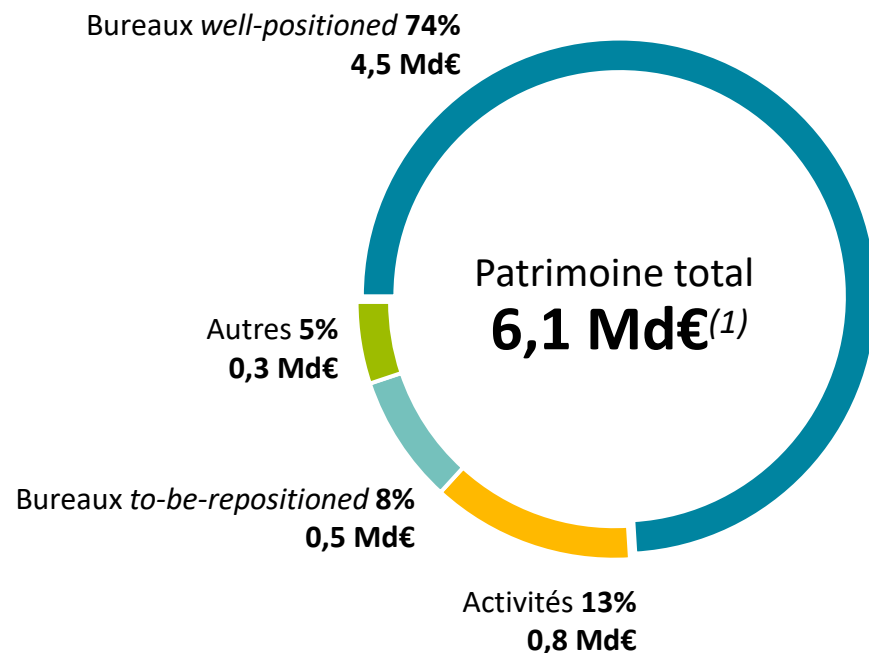
29 M€

Loyer IFRS annualisé des
actifs *to-be-repositioned*

496 M€

Valorisation des
actifs *to-be-repositioned*

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2025



- Aucun nouvel actif de bureaux *to-be-repositioned* n'a été identifié
- Évolution de la segmentation à partir de 2026, notamment par la **réaffectation des actifs *to-be-repositioned* entre les catégories *core* et *non core***

(1) Données hors droits en M€, à 100% + QP CE

Un mix clients plus diversifié

➤ Stabilité de l'activité résidentielle

5 419 réservations en 2025
(+2% en volume et -3% en valeur sur un an)

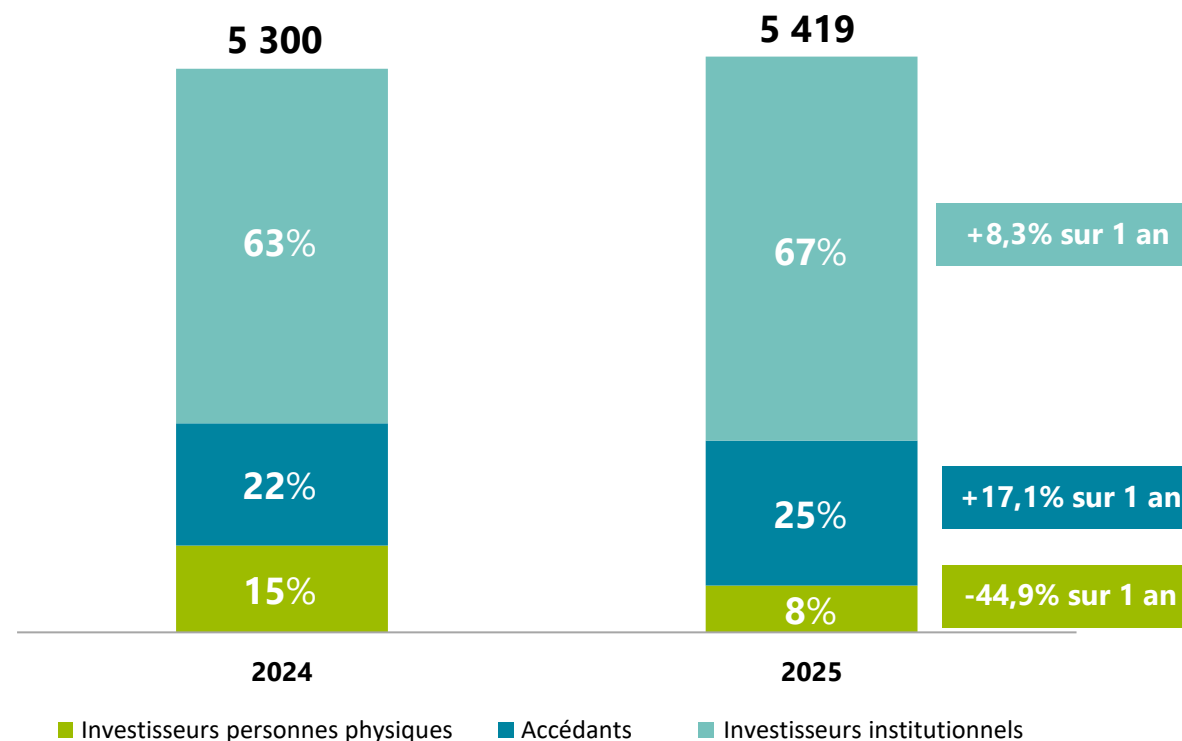
➤ Évolution du mix clients

Progression des primo-accédants,
soutenue par des logements plus compacts
et plus économiques, compensant
en partie le retrait du Pinel

➤ Volume des réservations stimulé par l'activité en bloc

Les réservations des institutionnels soutiennent
les volumes ces dernières années

Réservations en nombre de lots



Bonne visibilité sur l'activité à court terme

Reprise de l'activité de promotion

+66%⁽¹⁾

Dépôts de PC
(7 761 lots)

+32%⁽¹⁾

Obtention de PC
(6 420 lots)

Rachats d'opérations

25-30%

de l'activité
(vs. 10% en 2024)

Niveau élevé de pré-commercialisation

77%

au 31/12/2025

Backlog résilient

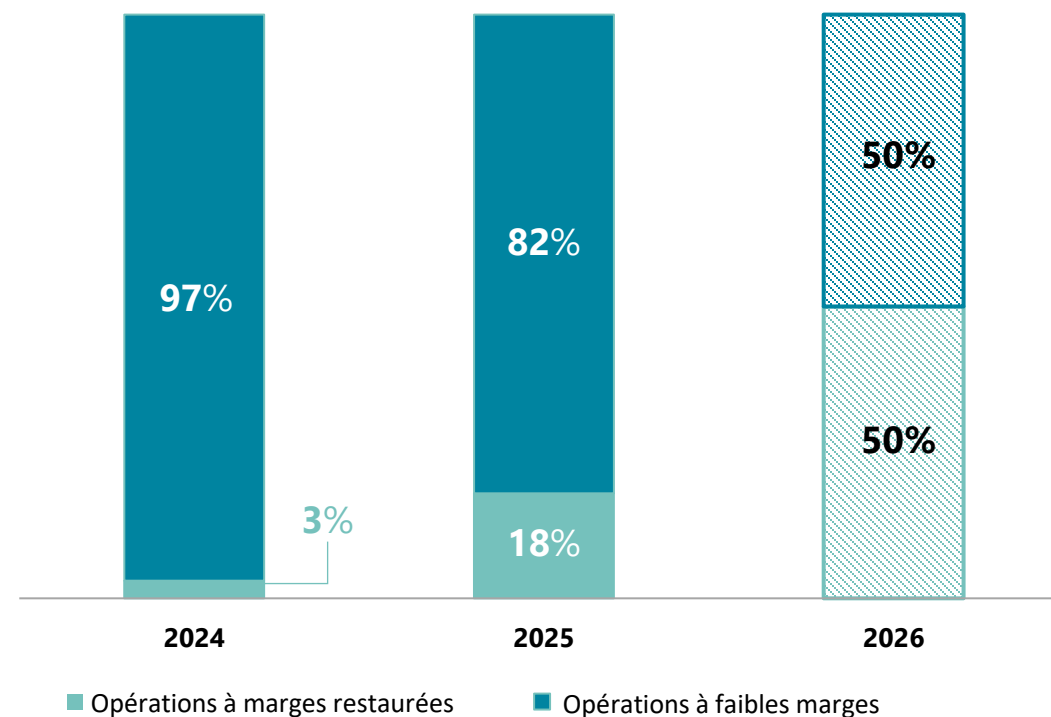
1,7 Md€ ^{(-3,5%)⁽¹⁾}

Dont un backlog résidentiel
de 1,6 Md€

(1) vs. 2024

Portefeuille d'opérations résidentielles : normalisation progressive des marges

- **2024 : Rationalisation du portefeuille :**
dépréciations, annulation de certaines opérations
- **2025 :**
 - ✓ **Livraison progressive** des opérations engagées avant la crise
 - ✓ Accélération des **nouveaux programmes** à marges restaurées
- **Équilibre atteint en 2026**



Réalisations clés

Des cessions permettant de cristalliser la création de valeur

Discipline dans l'allocation du capital et sélectivité des opérations

Diversification menée avec exigence en matière de création de valeur



Un développement de résidences étudiantes bien engagé et créateur de valeur

2 projets emblématiques,
vitrines de notre savoir-faire collectif...

Financés
par la Foncière



Développés
par la Promotion

Investissement : c. 100 M€
Yield on Cost : c. 5.5%



Levallois, Hauts-de-Seine

309 lits
c. 6 600 m²
Livraison prévue
en 2028



Ivry-sur-Seine, Val-de-Marne

193 lits
c. 3 600 m²
Livraison prévue
en 2028

... et de la création de valeur grâce à
un modèle investisseur-exploitant

> 5,50%

Rendement cible : **20%** de
création de valeur

[4,25-4,50]%

Taux prime⁽¹⁾



**Objectif de livraison de
500 à 1 000 lits par an**

(1) Sources : JLL, CBRE

Data centers : vers une approche partenariale plus rentable



(1) *Powered shell* : coque du bâtiment + raccordement au réseau électrique

(2) Appel d'offres en cours

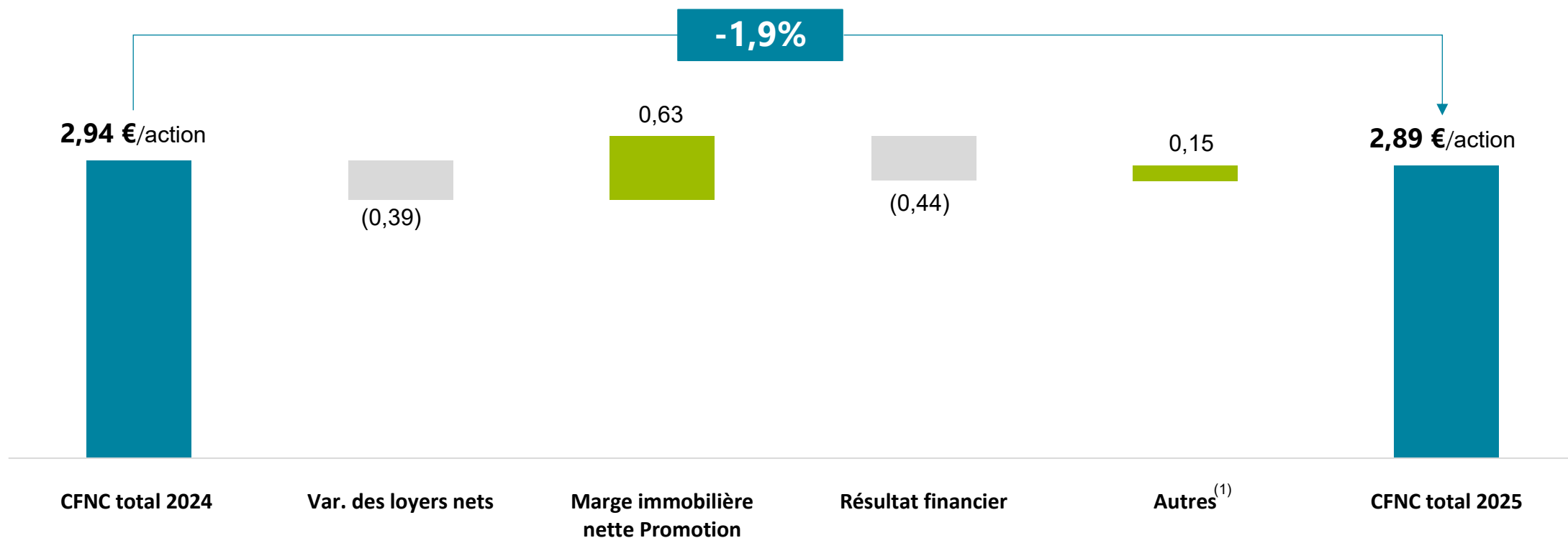
A photograph of a modern, multi-story glass building at dusk. The building's facade is composed of large glass panels and vertical blue-tinted metal or glass fins. The interior lights are on, creating a warm glow that contrasts with the cool blue of the twilight sky. The building is surrounded by some greenery and a paved area.

1.2 RÉSULTATS FINANCIERS 2025

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and prominent balconies. The balconies have glass railings and some have plants. The building is set against a clear blue sky. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the text '1.2.1. COMPTE DE RÉSULTAT' in a blue, sans-serif font. A thin blue horizontal line is positioned below the text.

1.2.1. COMPTE DE RÉSULTAT

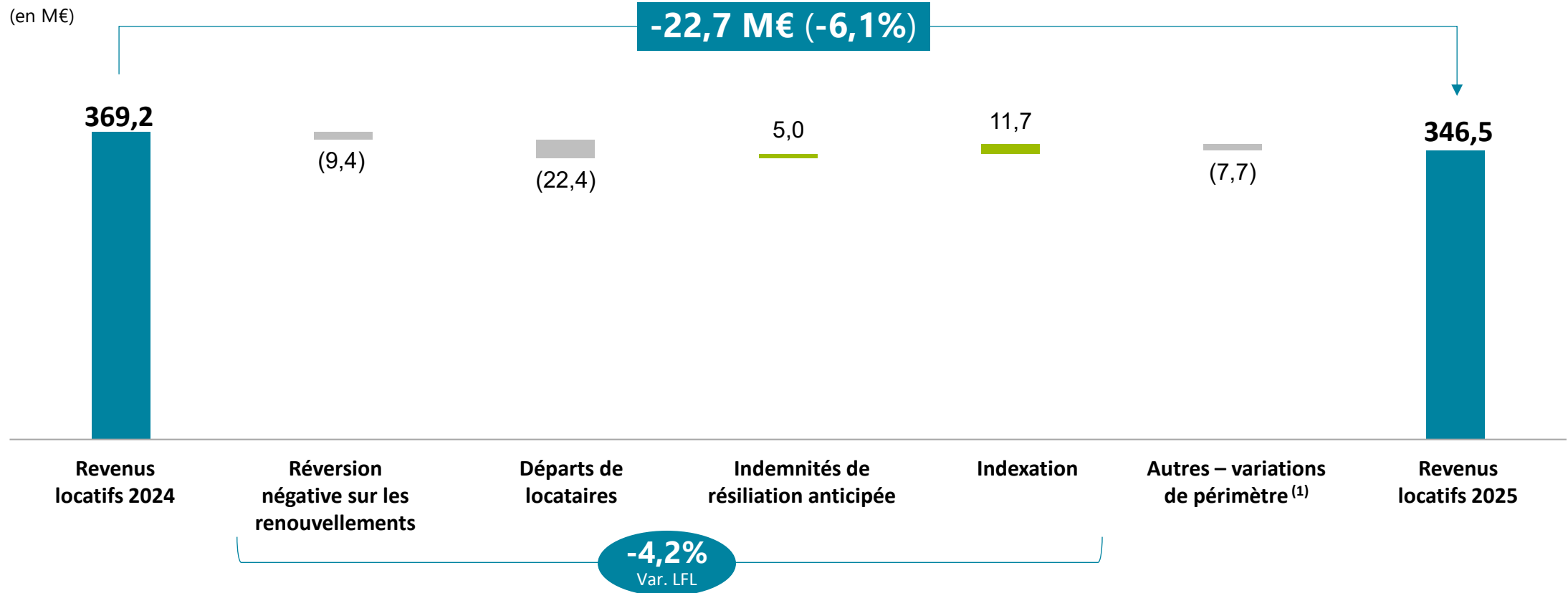
Résilience du CFNC des activités stratégiques



Baisse des revenus locatifs nets de la Foncière et normalisation du volume d'activité de la Promotion après une année de rationalisation

Note : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent
 (1) Passage des données à 100% en quote-part Groupe et autres éléments (reprise de provisions, impôts)

Loyers bruts en baisse, impactés par les départs de locataires et la réversion

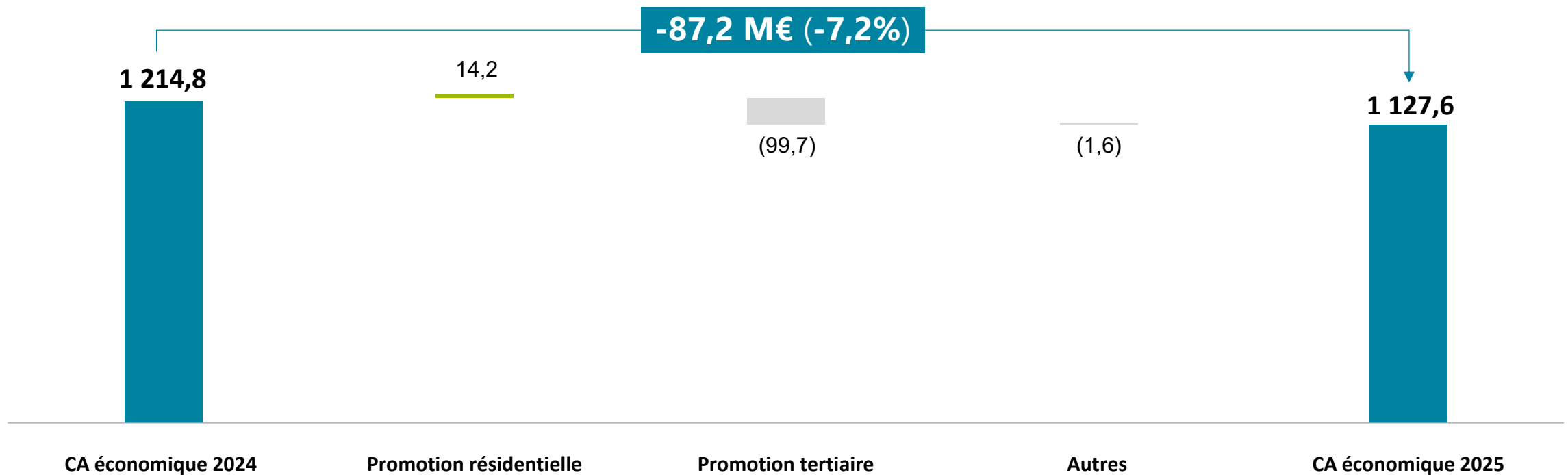


Note : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent

(1) « Autres – variations de périmètre » comprend l'effet des cessions et l'effet des livraisons/développements

Chiffre d'affaires économique Promotion en baisse

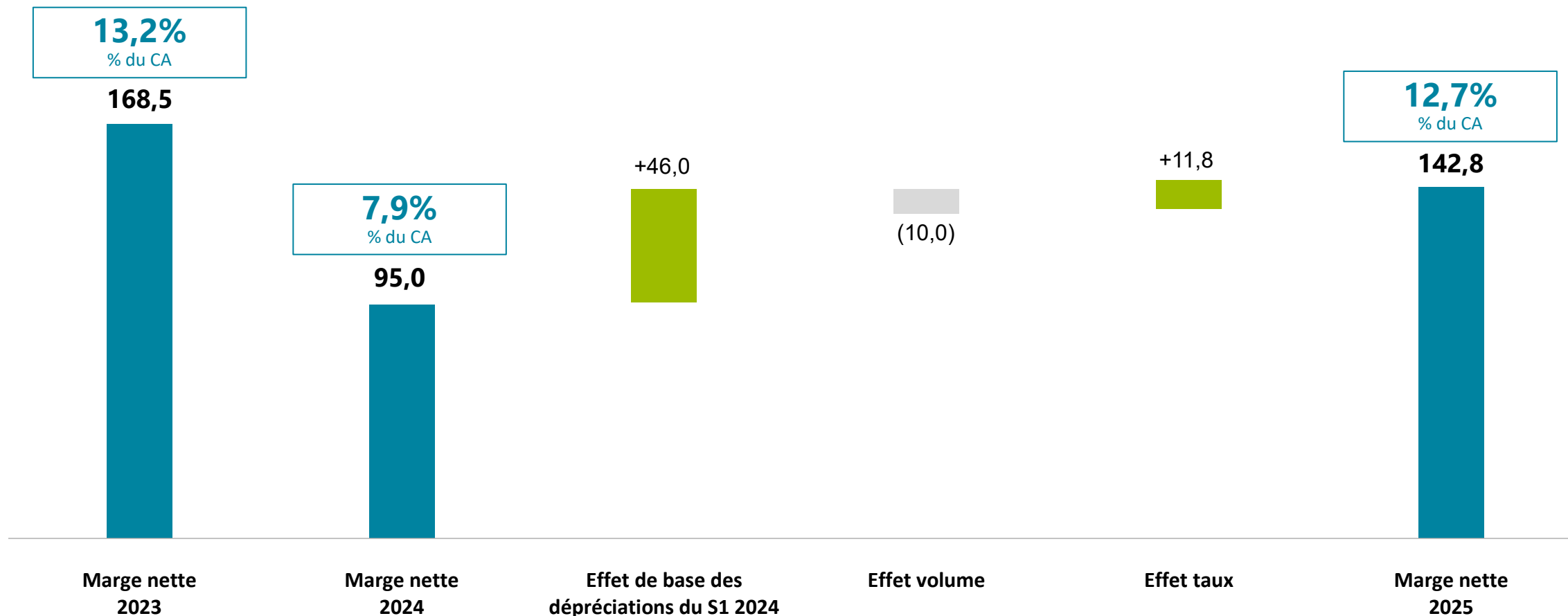
CA économique sur l'exercice⁽¹⁾ (en M€)



Note : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent
(1) Le CA économique est composé du CA consolidé IFRS et de la quote-part du CA des sociétés en contrôle conjoint

Amélioration progressive de la marge

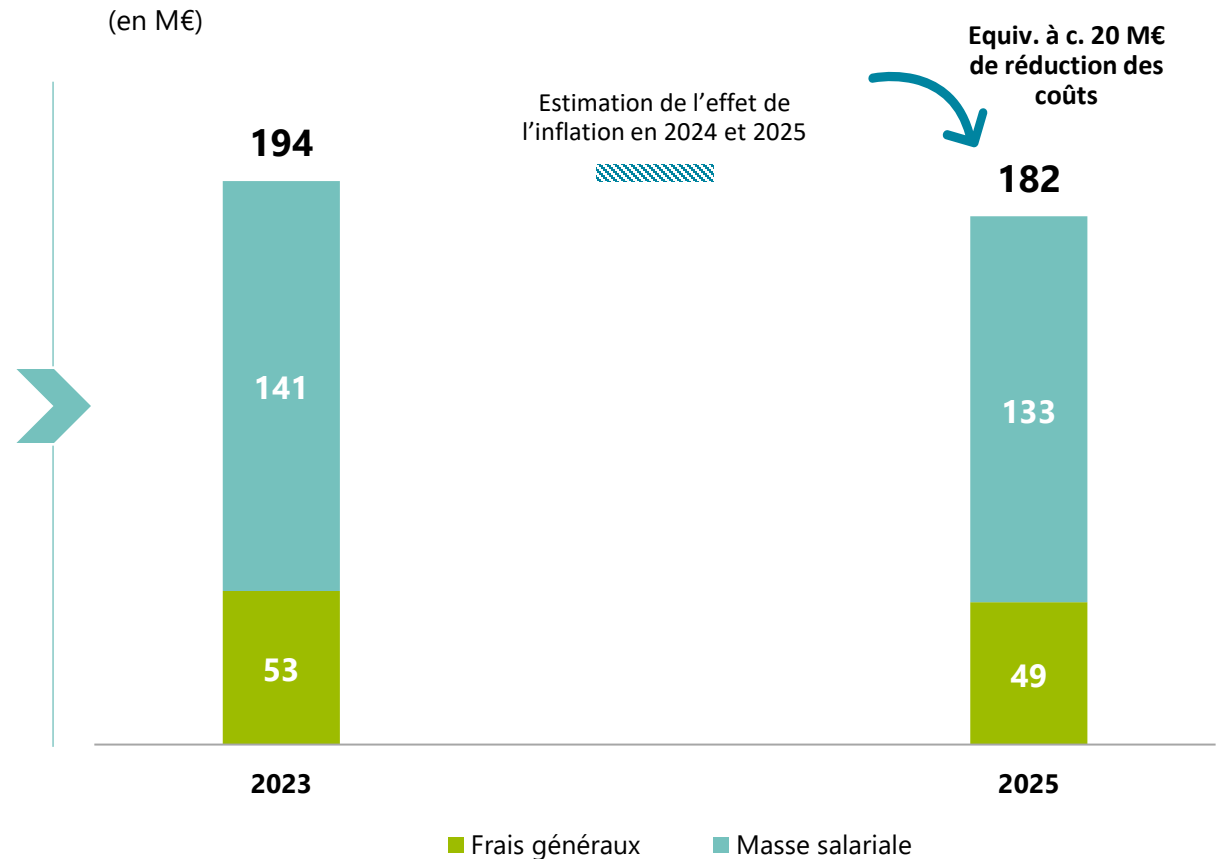
(en M€)



Note : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent

Poursuite des efforts de réduction des coûts fixes

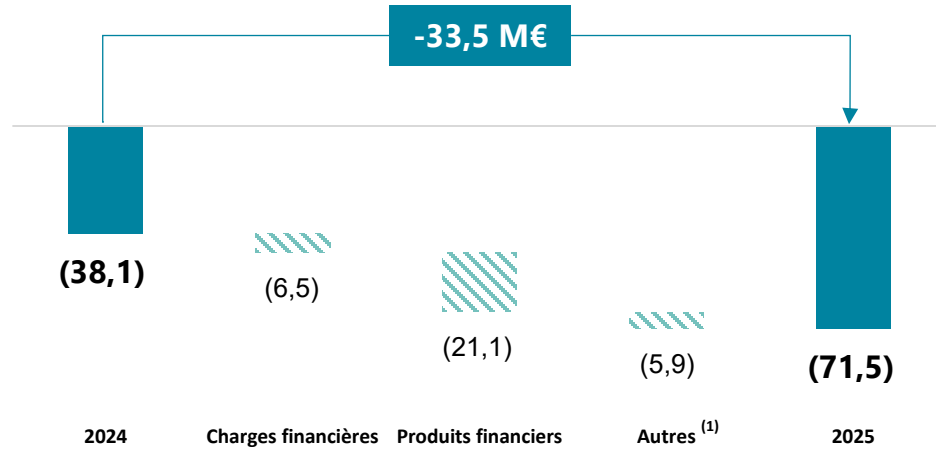
- Réduction des coûts de structure
- Discipline d'achats et optimisation des processus
- Transfert du siège social à Hyfive, réduisant ainsi les frais généraux
- Gestion rigoureuse des effectifs, notamment sur la Promotion (-111 ETP entre 2023 et 2025 au niveau du groupe)



Coût de la dette maîtrisé, baisse du résultat financier

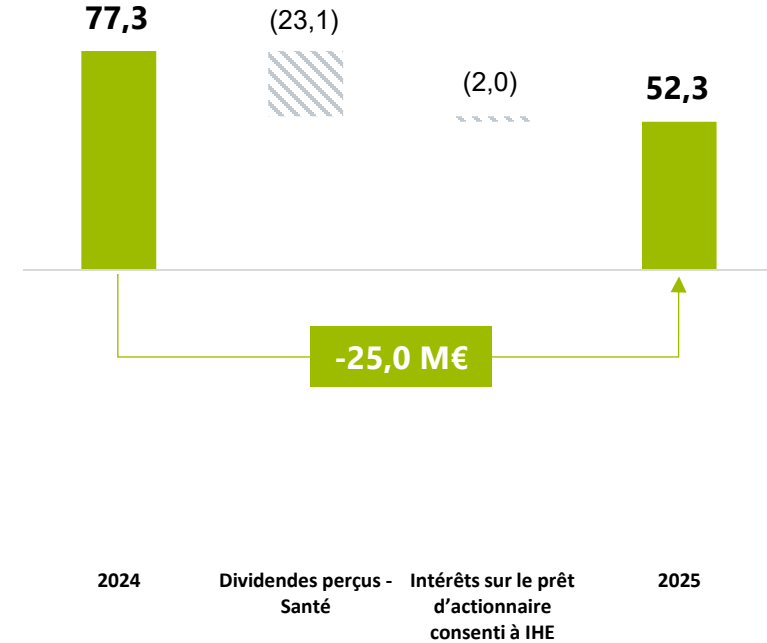
Résultat financier courant des activités stratégiques

(en M€)



Résultat financier courant des activités non-stratégiques

(en M€)



1,68%

Coût moyen de la dette
(vs. 1,52% en 2024)

100%

Taux de couverture
en 2026

0,8 Md€ à 2,5%

Encours moyen des
placements (vs. 1,0 Md€
à 3,9% en 2024)

præmia
HEALTHCARE

Pas d'acompte sur
dividende en 2025
Reporté à 2026

IHE Healthcare Europe

Pas de dividende en 2025

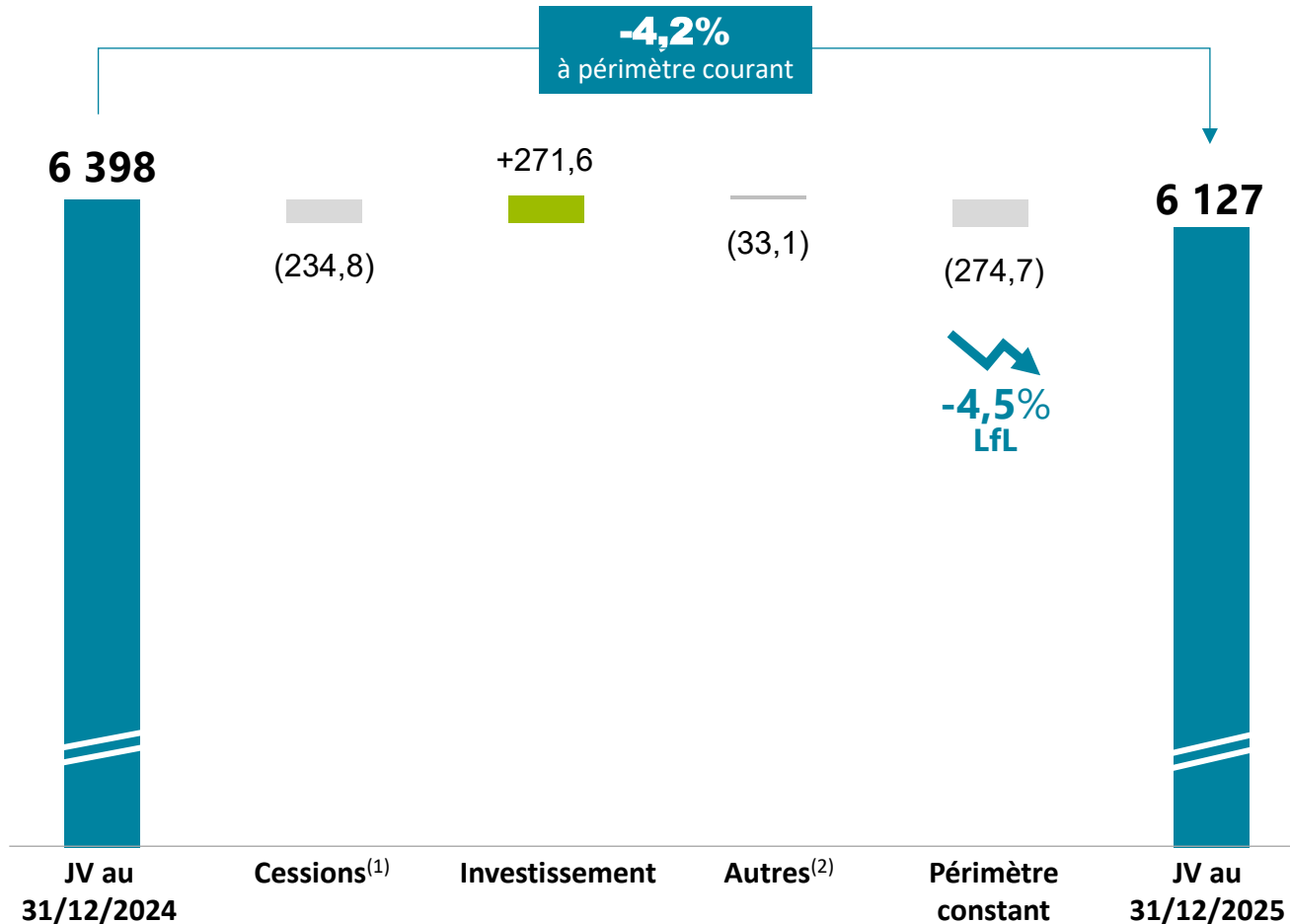
(1) Provisions pour risques et charges, produits d'intérêts sur comptes courants et autres



1.2.2. BILAN

Juste valeur du patrimoine de la Foncière en repli

(données hors droits en M€, à 100% + QP CE)

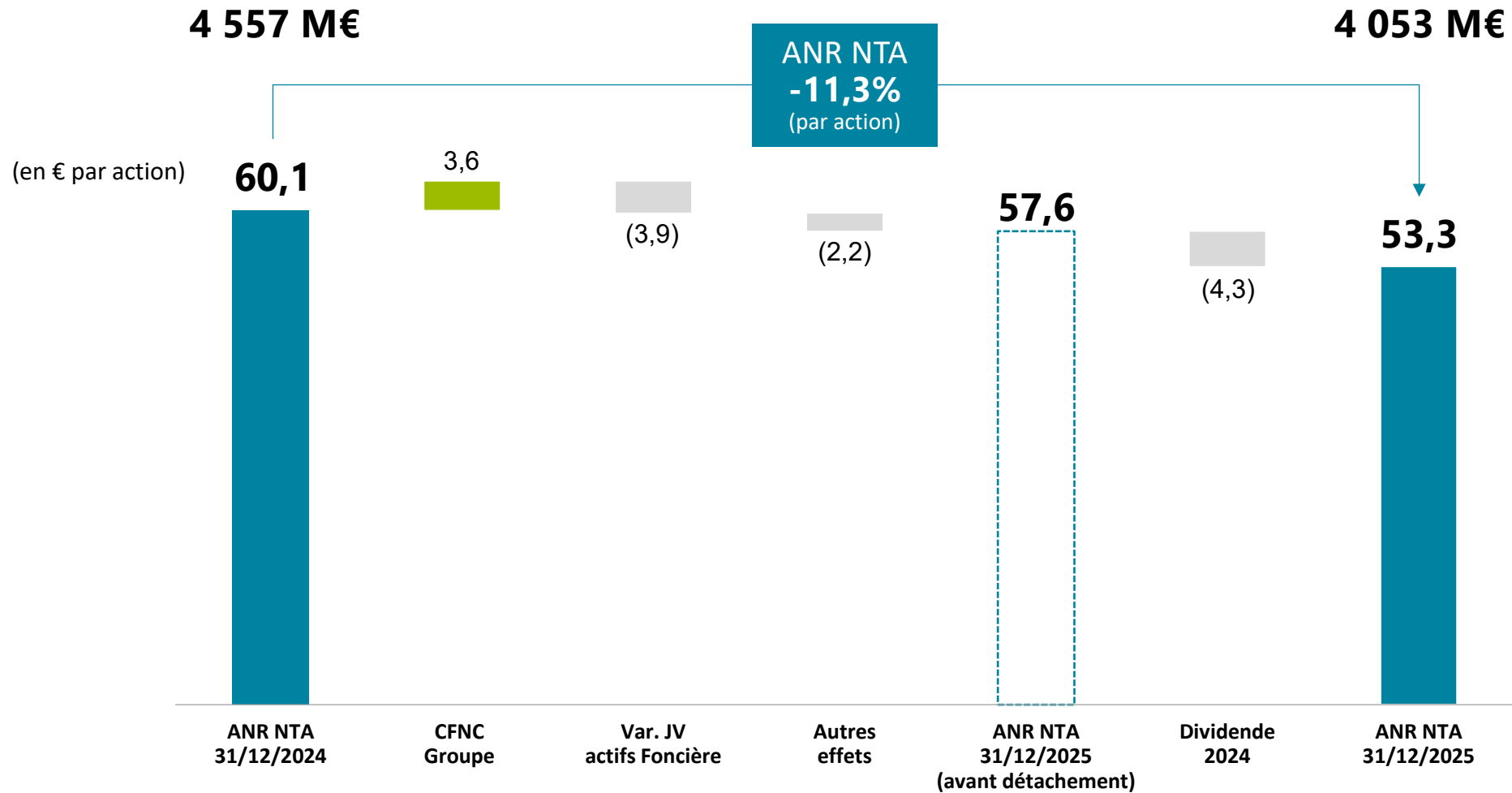


- Valeur du patrimoine de la Foncière : **-4,5% en 2025 à périmètre constant**
- Baisse à périmètre constant principalement liée à l'évolution des **taux de marché**
- **Rendement initial net EPRA : 5,6%** (vs. 5,2% au 31/12/2024)
- **Rendement initial net topped-up EPRA : 6,5%** (vs. 6,2% au 31/12/2024)

(1) Juste valeur au 31/12/2024 des actifs cédés sur la période

(2) Principalement des évolutions de fiscalité

Impact de la valeur de marché des actifs sur l'ANR



Accès profond au marché du crédit

**0,9 Md€ de
financements
mis en place**

En 2025

500 M€

Émission obligataire verte
à 10 ans à 4,375%⁽¹⁾

c. 100 M€

Signature d'un prêt hypothécaire
vert à 5 ans⁽²⁾

290 M€

Signature de lignes non tirées

Maturité moyenne
de la dette
4,1 ans

Maturité moyenne des
lignes non utilisées
4,2 ans

(1) Spread de 197 pbs

(2) Financement de quatre actifs de bureaux en exploitation et en construction au cœur de la Part-Dieu à Lyon (projets Seed et Bloom)

Position de liquidité solide face aux prochaines échéances de dette

Position de liquidité

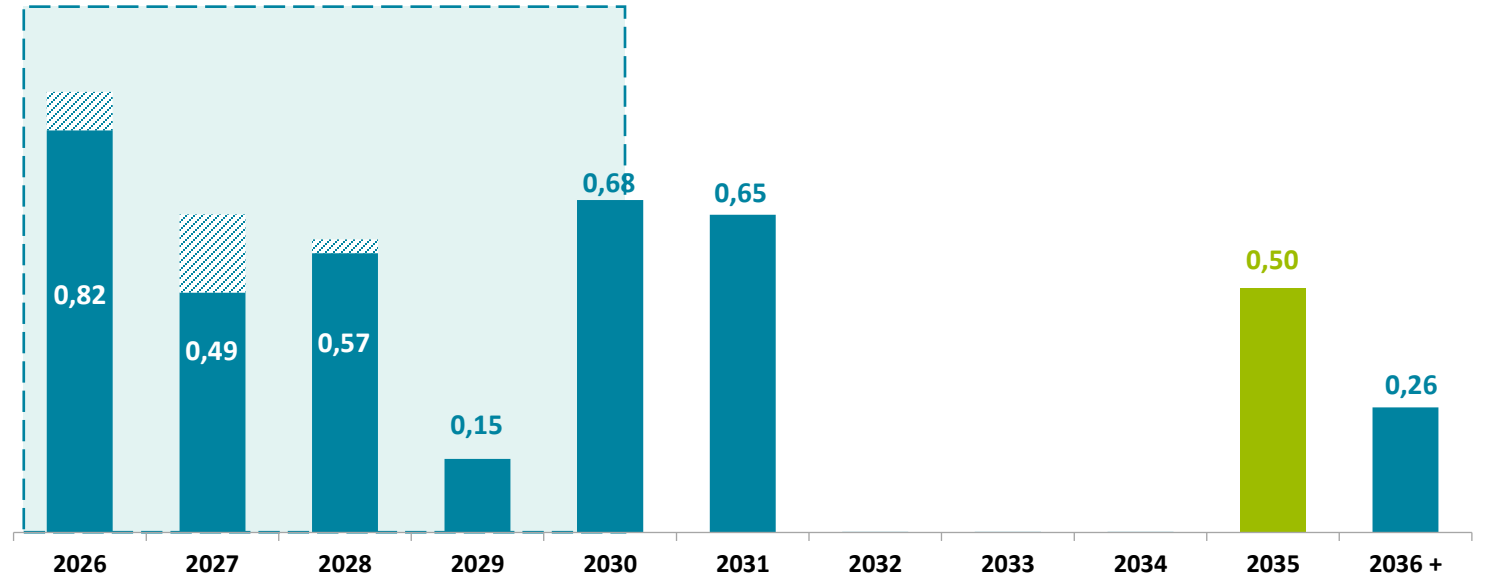
Au 31 décembre 2025



Échéancier de la dette

(Au 31 décembre 2025, en Md€)⁽²⁾

Remboursement du capital sécurisé jusqu'en 2030



▨ Montant racheté en mai 2025 via une offre de rachat obligatoire ■ Nouvelle émission obligataire verte en 2025

(1) Nettes des NEU Commercial Papers

(2) Hors NEU Commercial Papers et retraité du montant racheté lors de l'offre de rachat obligatoire (finalisée en mai 2025)

Politique ambitieuse en matière de financement durable

80%

de financements dits « durables » au 31/12/2025







Objectif atteint avec un an d'avance



Nouvel objectif de financement durable : 100% d'ici fin 2028

Publication d'un nouveau *Green Financing Framework*

Nouveautés

-  **Renforcement des engagements RSE** – Prise en compte du plan ReShapE et l'accélération des objectifs de décarbonation validés par la Science Based Target Initiative (SBTi), d'après leur standard immobilier
-  **Alignement sur les meilleures pratiques et standards du marché⁽¹⁾**
-  **Intégration de critères d'éligibilité supplémentaires**
 - Renforcement de l'alignement sur la taxonomie pour plusieurs activités⁽²⁾
 - Actifs : au moins 5 ans d'avance sur la trajectoire⁽³⁾ CRREM⁽⁴⁾
 - Investissements : critères supplémentaires concernant la biodiversité et l'adaptation au changement climatique
-  **Framework au niveau « Excellent » selon l'évaluation indépendante de Sustainable Fitch**

(1) Version 2025 des Green Bond Principles et Green Loan Principles

(2) Activités 7.2 à 7.7 de la taxonomie européenne

(3) Énergie, CO₂ ou GES

(4) CRREM: Carbon Risk Real Estate Monitor ([source](#))



1.3. PERSPECTIVES 2026

Execution du plan ReShapE au service de la creation de valeur et du bilan

Activités stratégiques

Foncière

Activité locative et gestion dynamique d'actifs dans un marché concurrentiel avec des enjeux locatifs qui demeurent importants

Promotion

Poursuite du rétablissement des marges dans une année marquée par l'incertitude et les échéances électorales

Gestion des coûts et du capital

Plan de réduction des coûts ambitieux pour 2026
(objectif de 15 M€ en année pleine)

Allocation sélective du capital et priorisation des capex sur des projets créateurs de valeur

Plan de cessions

Poursuite du plan de cessions
avec pragmatisme et discipline

Bilan

Préservation du bilan et maîtrise du coût de la dette
(attendu autour de 2%⁽¹⁾ en 2026)



(1) Toutes choses égales par ailleurs

Faits marquants T1 2026

Finalisation de la cession de Marignan pour 402 M€



Impact favorable sur le ratio Loan-To-Value de **c. 3 pp**⁽¹⁾
Position de liquidité à **c. 2,8 Md€**⁽²⁾

Activité locative en ligne avec les attentes



c. 25 000 m² loués,
Taux d'occupation financier à **85%**, LfL des revenus locatifs à **-2,1%**

Performance mitigée de l'activité de Promotion



Volume de réservations en hausse de **4%**,
en dépit d'un ralentissement de l'activité en diffus au mois de mars

NB : Sauf indication contraire, les variations indiquées dans cette présentation sont calculées en comparant 3 mois 2026 à 3 mois 2025

(1) Impact de la cession de l'actif Marignan sur le ratio LTV du 31 décembre 2025

(2) Position de liquidité au 31 mars 2026 (trésorerie et lignes de crédit non tirées), augmentée du produit de la cession de Marignan

Guidance 2026

CFNC Groupe 2026

2,90-3,10 € par action

- 2,25-2,45 € par action sur le périmètre des activités stratégiques, ce qui devrait marquer un point bas
- c. 0,65 € par action issus des activités non stratégiques

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



2. SAY ON CLIMATE & SAY ON BIODIVERSITY

Accélération des objectifs de décarbonation en 2026



Nouveaux objectifs 2030 de réduction des émissions de GES⁽¹⁾, conformes à une trajectoire +1,5°C⁽²⁾

Objectifs de réduction des émissions de carbone entre 2019 et 2030⁽²⁾


Foncière

-61%
(vs. -60% précédemment)


Promotion

-48%
(vs. -41% précédemment)


Corporate

-46%
(vs. -30% précédemment)

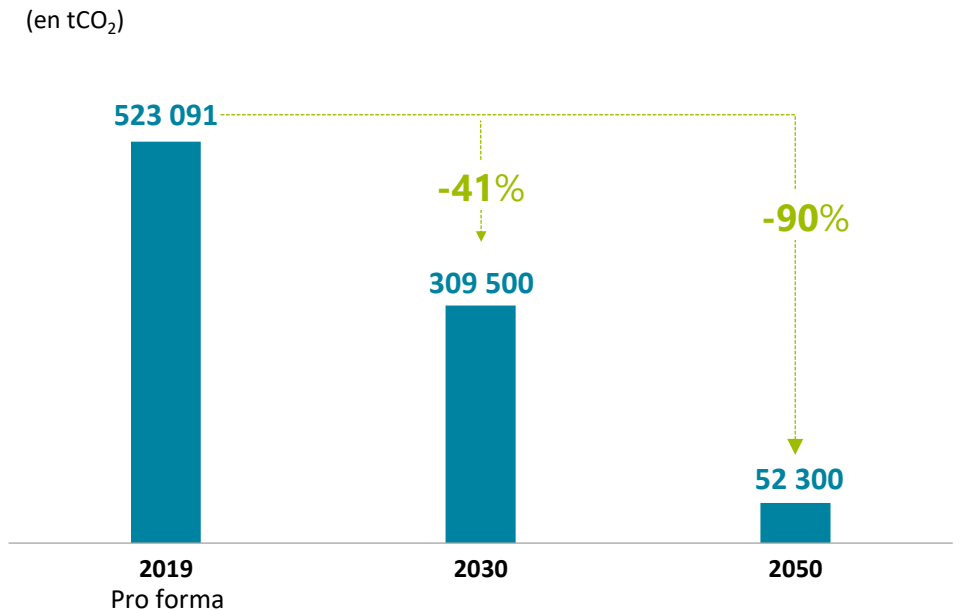


Objectifs validés par la SBTi en conformité avec le nouveau standard immobilier



Maintien de l'objectif Net Zero à 2050 de réduction des émissions de GES de 90% en valeur absolue

Trajectoire de réduction des émissions de GES d'Icade



(1) Gaz à effet de serre

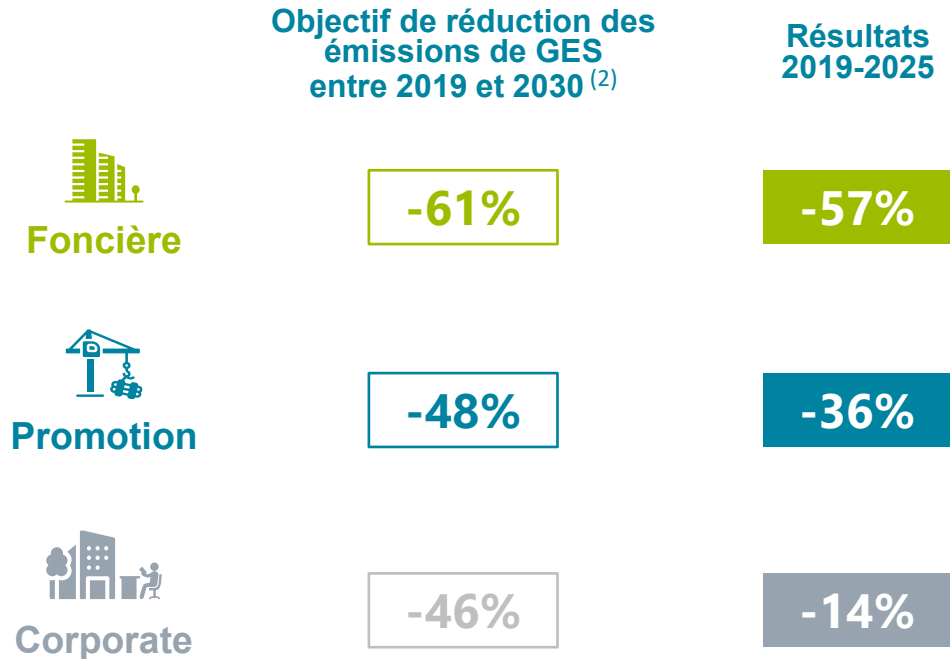
(2) vs. « well-below 2°C » pour le scope 3 précédemment / Les data centers sont exclus de cette trajectoire et traités séparément

(3) En kgCO₂/m² sur les métiers et en kgCO₂/salarié sur le périmètre Corporate

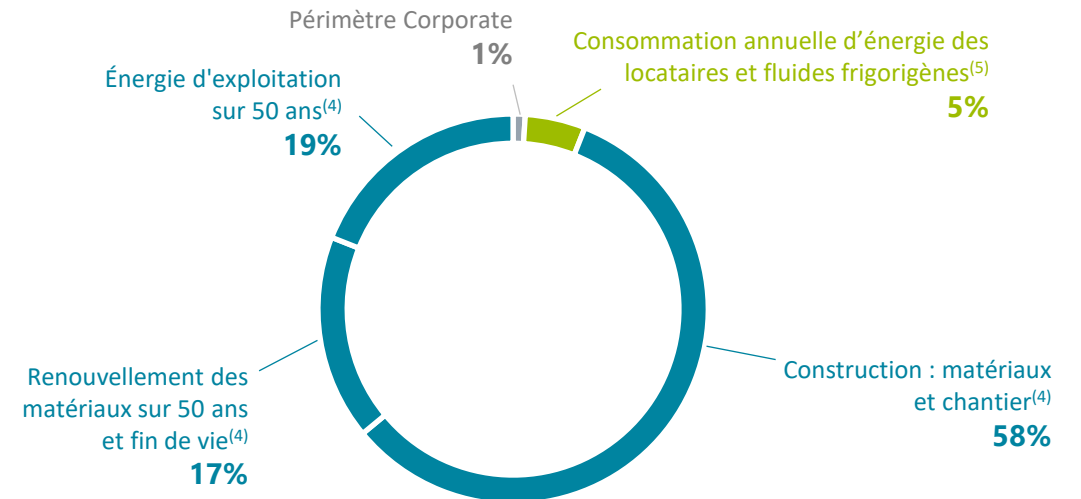
Résultats en ligne avec la nouvelle trajectoire 1,5°C du Groupe

Réduction des émissions de GES⁽¹⁾ depuis 2019 ...

... principalement issues de la Promotion



Répartition des émissions de GES⁽³⁾ sur le périmètre d'engagement SBTi en 2025



Émissions 2025 : 250 361 tCO₂
 (-52% vs 2019)

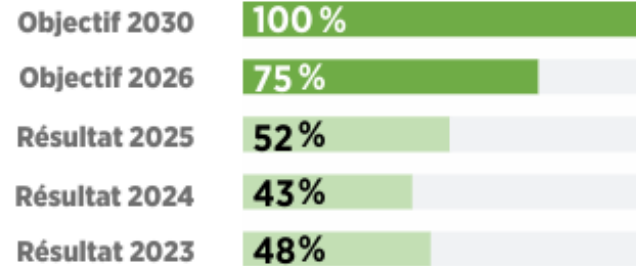
(1) Gaz à effet de serre
 (2) En kgCO₂/m² sur les métiers et en kgCO₂/salarié sur le périmètre Corporate
 (3) Les objectifs de décarbonation d'Icade couvrent 91% des émissions de GES en 2025
 (4) Sur les périmètres de la Foncière et de la Promotion (en 2025, 7% sur la Foncière et 93% sur la Promotion)
 (5) Uniquement sur le périmètre de la Foncière

Réalisations en matière de biodiversité (1/2)

Renaturer⁽¹⁾ les nouvelles constructions



Promotion **75 %** d'ici 2026
100 % d'ici 2030



Renaturer les actifs



Foncière

90 %

des bâtiments hors parcs⁽²⁾ d'ici 2026

RÉSULTAT 2025 : 77%

RENATURER

100 %

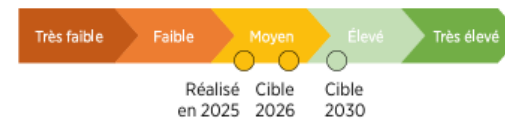
des parcs d'affaires d'ici à 2026, avec un niveau d'ambition renforcé en 2030⁽³⁾

INTÉGRER DES SOLUTIONS DE SOUTIEN À LA NATURE SUR



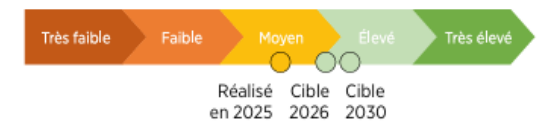
PARC DES PORTES DE PARIS

Niveau moyen des indicateurs de renaturation



PARC D'ORLY-RUNGIS

Niveau moyen des indicateurs de renaturation



(1) La renaturation est mesurée par l'évolution positive du CBSH (coefficient de biotope surfacique harmonisé) entre l'avant et l'après projet

(2) Bâtiments hors parcs d'affaires, dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation, soit 37 % des surfaces de la Foncière

(3) La méthodologie de mesure et les cibles visées ont été élaborés avec CDC Biodiversité et leurs écologues, sur la base de référentiels spécialisés reconnus en matière de biodiversité

Réalisations en matière de biodiversité (2/2)

Focus Foncière

Contrat de performance biodiversité sur les parcs d'affaires

-36% Réduction de la consommation d'eau des bureaux entre 2015 et 2025 (en m³/m²)

1 500 arbres Parc arboré créant une coulée verte pour les usagers et la biodiversité sur le parc des portes de Paris

100% Part des prestataires d'entretien d'espaces verts des parcs formés à la gestion écologique

Contribution additionnelle à la restauration des écosystèmes

1 m² = 1 m²
aménagé par la Foncière de biodiversité restaurée

1,3 M€ soit **267 000 m²** d'écosystèmes restaurés dans le cadre de Nature 2050⁽¹⁾

Focus Promotion

Nos offres en faveur du recyclage urbain



Transformation
des entrées de ville en quartiers renaturés, mixtes, bas carbone et incitant à la mobilité douce



Restructuration
et transformation de bureaux, notamment en logements

1/3 Objectif d'opérations de restructuration en 2030

Projet des 3 Moulins (Annecy)



50 logements collectifs au cœur d'une trame verte

Sur 4 268 m² de parcelle :

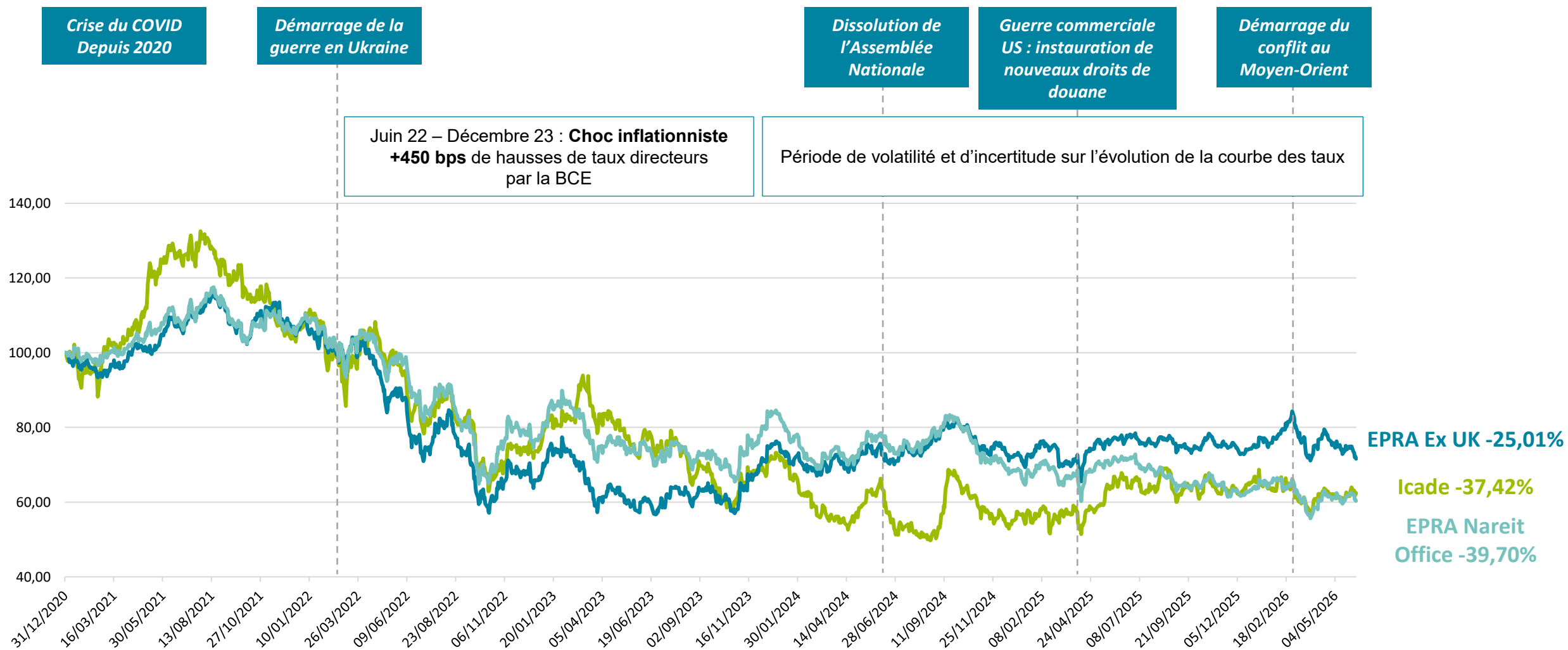
- Amélioration de l'indicateur de renaturation CBSH de 0 avant projet à 0,38 prévu après-projet
- 1 697 m² de surfaces artificialisées renaturées en pleine terre, avec 3 strates de végétalisation
- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle
- 1 238 m² de toitures végétalisées

(1) Programme d'action national porté par CDC Biodiversité et le Fonds Nature 2050

A photograph of a modern, multi-story building with a glass and metal facade, illuminated from within at dusk. The building features a grid of windows and vertical metal panels. The sky is a deep blue, and the interior lights create a warm glow. The text '3. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE' is overlaid in a light blue, sans-serif font, with a horizontal line underneath the number '3'.

3. ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

Performance Icade étroitement corrélée à l'environnement de taux



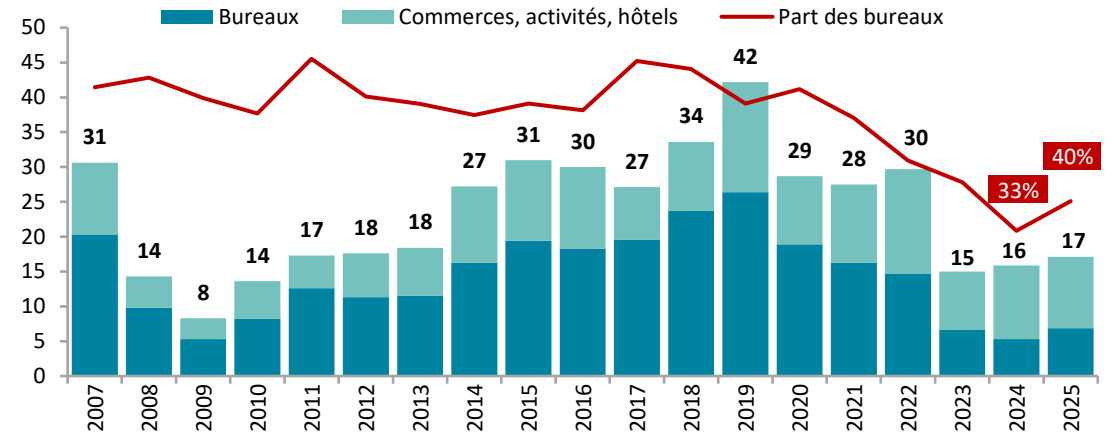
Performance du cours vs indices sectoriels de référence - Base 100 du 31/12/2020 au 05/06/2026 (vision dividendes réinvestis)

Contexte de marché difficile pour l'activité de la Foncière

- **Marché de l'investissement divisé par deux depuis 2022**
- **Marché locatif fortement ralenti entraînant une hausse de la vacance et une polarisation du marché**
- **Réajustement des conditions économiques** (mesures d'accompagnement élevées, ajustement à la baisse des loyers de marché)

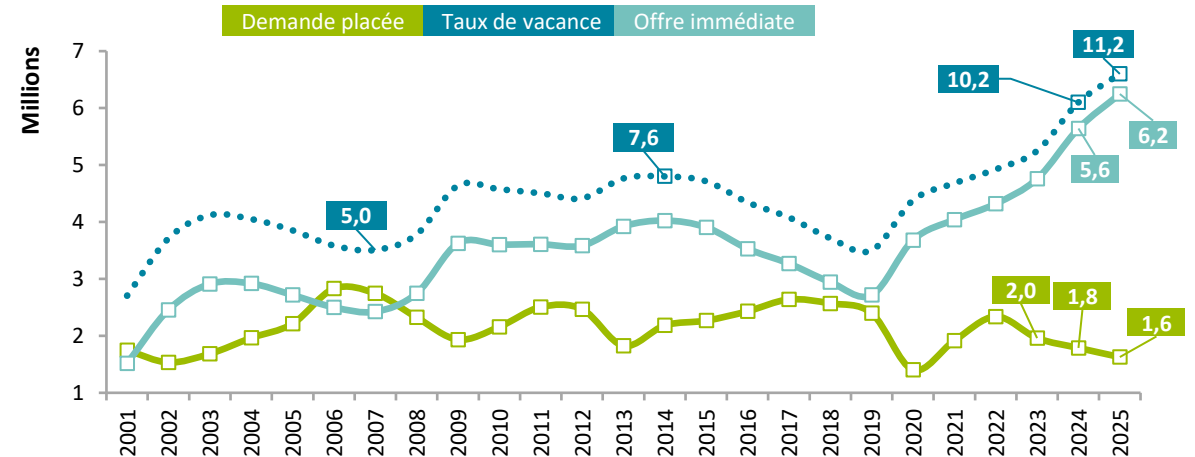
Investissements immobiliers directs en France

(Immobilier d'entreprise, Md€)



Demande placée, offre immédiate et taux de vacance en IdF

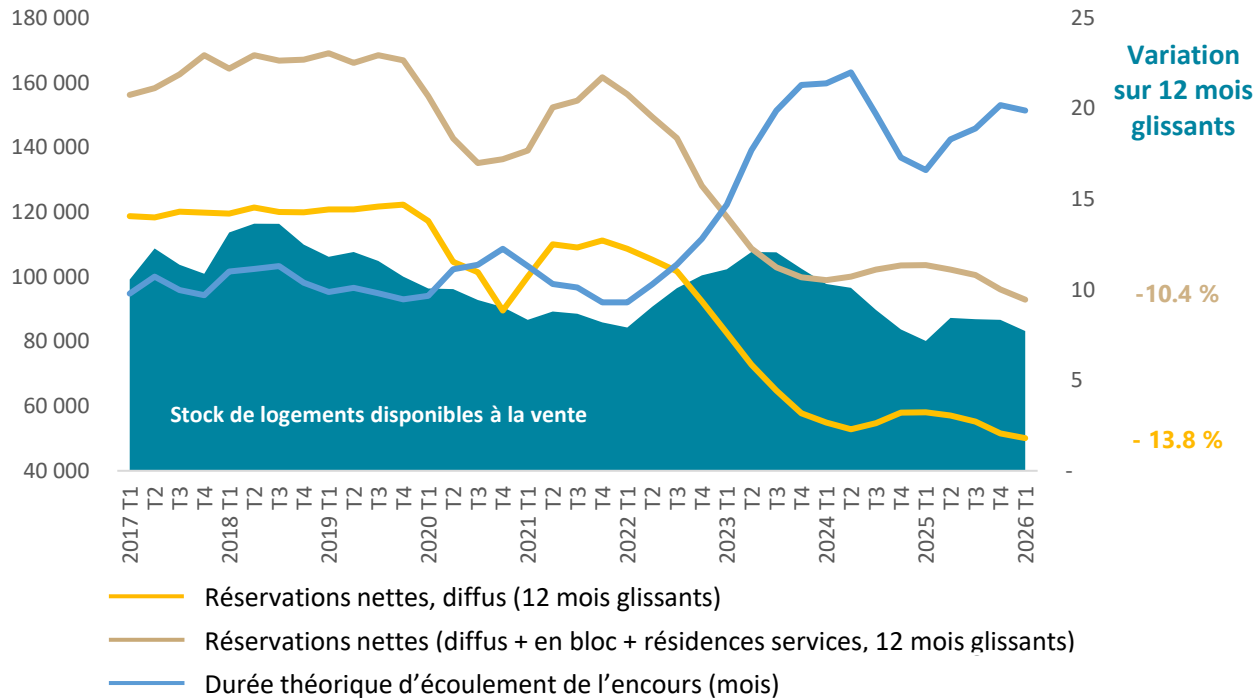
(en millions de m² / vacance en %)



Marché de la promotion à un point bas

Réservations nettes et durée théorique d'écoulement

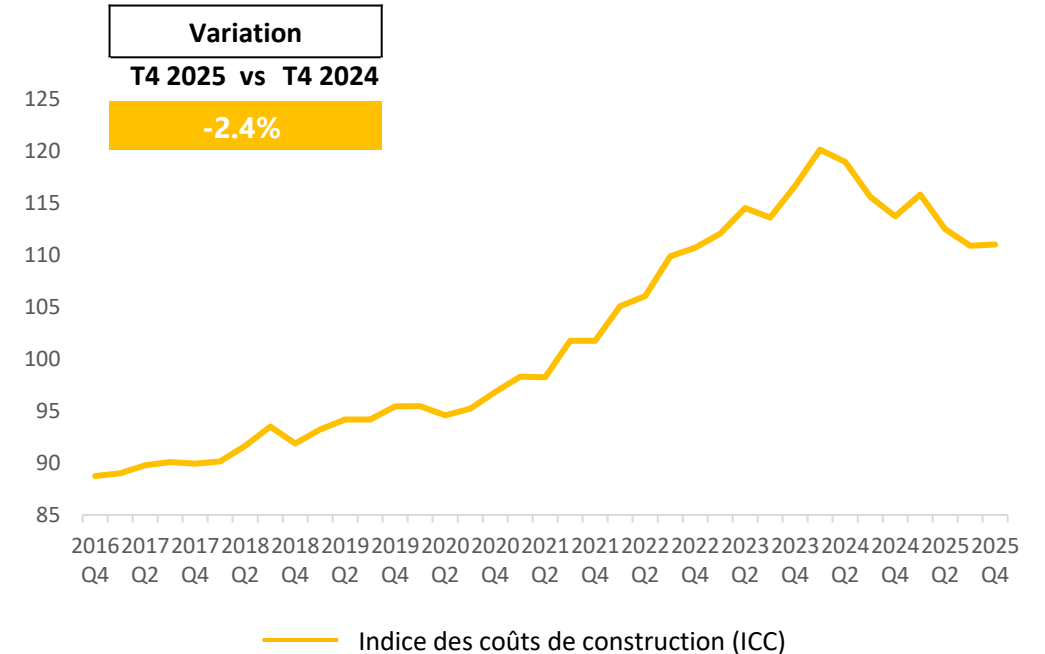
En unité de logement par année (source FPI)



Stabilisation des réservations à un niveau faible

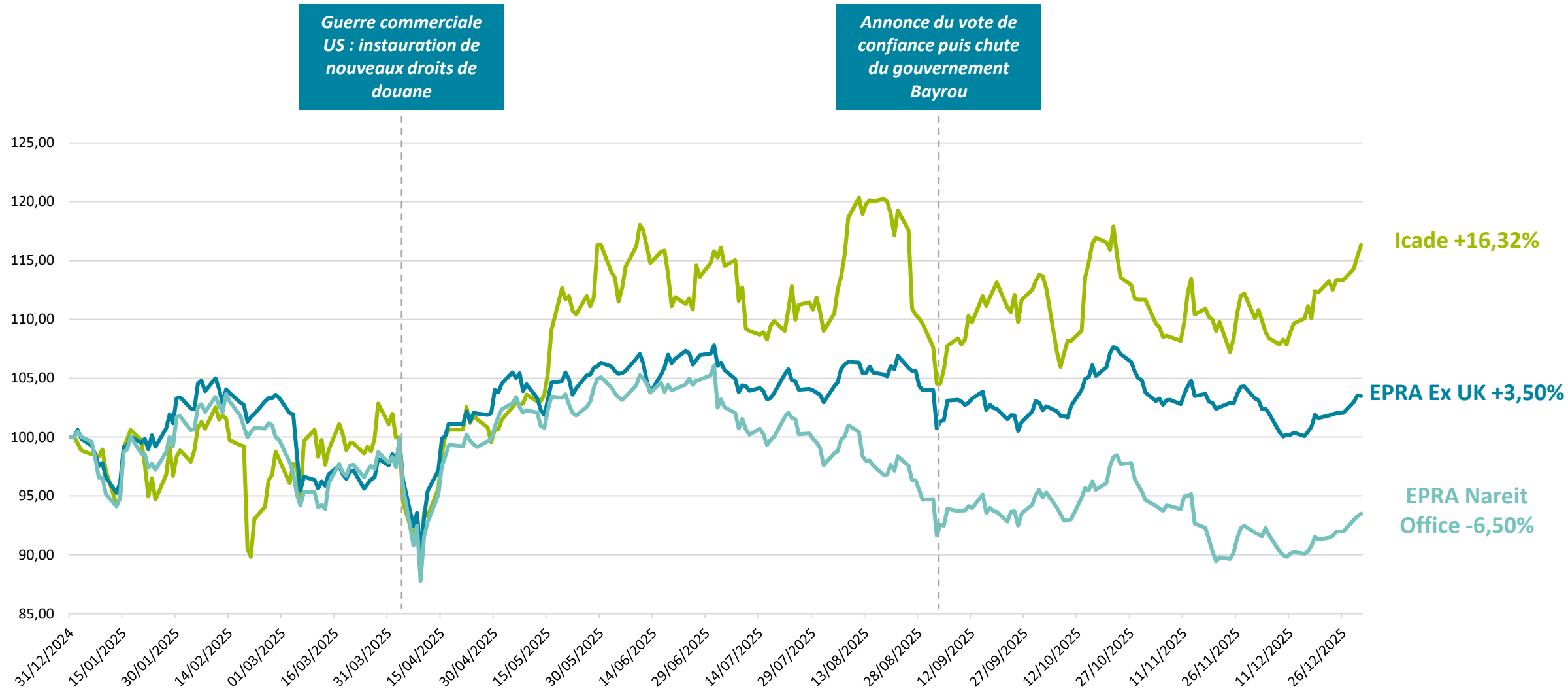
Indice des coûts de construction au T4 2025

Indice base 100 en 2021 (source INSEE)



Hausse des coûts de construction depuis 2021

Focus sur la performance boursière en 2025



Performance du cours vs indices sectoriels de référence - Base 100 du 31/12/2024 au 31/12/2025 (vision dividendes réinvestis)



4. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapports des commissaires aux comptes

Résolutions ordinaires

- Rapport sur les comptes annuels
(1^{ère} résolution)
- Rapport sur les comptes consolidés
(2^{ème} résolution)
- Rapport spécial sur les conventions réglementées
(4^{ème} résolution)

Résolutions extraordinaires

- Rapport sur l'autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.
(20^{ème} résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription
(21^{ème} à 24^{ème} résolutions)
- Rapport sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne entreprise
(25^{ème} résolution)

Rapport sur les comptes annuels (1^{ère} résolution)

Opinion

- Certification des comptes annuels sans réserve.

Observation

- Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Textes appliqués et changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

Nos appréciations en lien avec les points clés de l'audit portent sur :

- L'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles
- L'évaluation des titres de participation et des créances rattachées

Pour chacun de ces points, nous décrivons dans notre rapport la nature du risque identifié et la réponse d'audit apportée qui ont contribué à la formation de notre opinion d'ensemble sur les comptes annuels.

Rapport sur les comptes annuels (1^{ère} résolution)

Vérifications spécifiques

- Nous n'avons pas d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes des informations présentes dans le rapport de gestion et des documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels ;
- Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce ;
- Nous attestons de l'existence dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise des informations requises par le Code de commerce ;
- Nous attestons de l'exactitude et de la sincérité des informations sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur ;
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations relatives aux éléments que votre société a considéré comme étant susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- Nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Rapport sur les comptes consolidés (2^{ème} résolution)

Opinion

- Certification des comptes consolidés sans réserve.

Justification des appréciations – Points clés de l’audit

Nos appréciations en lien avec les points clés de l’audit portent sur :

- L'évaluation de la participation résiduelle dans la Foncière Santé ;
- L'évaluation des immeubles de placement ;
- L'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière.

Pour chacun de ces points, nous décrivons dans notre rapport la nature du risque identifié et la réponse d’audit apportée qui ont contribué à la formation de notre opinion d’ensemble sur les comptes consolidés.

Rapport sur les comptes consolidés (2^{ème} résolution)

Vérifications spécifiques

- Nous n'avons pas d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes des informations présentes dans le rapport de gestion du Groupe.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- Nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Rapport spécial sur les conventions réglementées (4^{ème} résolution)

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous avons été avisés de la convention suivante, autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé, qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

- Accord de réorganisation conclu entre Icade et entre autres Predica en date du 8 août 2025 dans le cadre de la cession du portefeuille de santé italien.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- Contrat de frais de siège et licence de marques conclu entre la Caisse des dépôts et Icade en date du 1^{er} juin 2022.
- Protocole de cession et d'investissement conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 juin 2023.

Rapport présenté à l'assemblée générale extraordinaire (20^{ème} résolution)

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital (20^{ème} résolution)

- Nos diligences ont consisté à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.
- Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Rapport présenté à l'assemblée générale extraordinaire (21^{ème} à 24^{ème} résolutions)

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (21^{ème} à 24^{ème} résolutions)

- Nos diligences ont consisté à examiner le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission au titre de capital à émettre .
- Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre des 22^{ème} et 23^{ème} résolutions.
- Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en oeuvre des 21^{ème} et 24^{ème} résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.
- Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Rapport présenté à l'assemblée générale extraordinaire (25^{ème} résolution)

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (25^{ème} résolution)

- Nos diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.
- Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.
- Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conclusions du rapport de certification des informations en matière de durabilité

Conformité aux ESRS en ce qui concerne l'analyse de double matérialité et respect de l'obligation de consultation du CSE

- Absence d'erreur, d'omission ou d'incohérence significative.
- Obligation de consultation du CSE respectée.

Conformité des informations publiées dans le rapport de durabilité avec les exigences de publication

- Absence d'erreur, d'omission ou d'incohérence significative.

Respect des exigences de publication de la taxonomie européenne

- Absence d'erreur, d'omission ou d'incohérence significative.



5. GOUVERNANCE ET INFORMATIONS RELATIVES À LA RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Gouvernance

Propositions du Conseil d'administration à l'Assemblée Générale du 10 juin 2026

Ratification de nominations provisoires

- **Kosta Kastrinidis**, Directeur adjoint de la Banque des Territoires (Caisse des dépôts)
- **Christophe Laurent**, Directeur adjoint des finances et de la politique durable de la Caisse des dépôts

Renouvellement de mandats d'administrateurs

- **Christophe Laurent**, Directeur adjoint des finances et de la politique durable de la Caisse des dépôts
- **Olivier Lecomte**, Administrateur indépendant
- **Marianne Louradour**, Présidente et Administratrice de CDC Biodiversité SAS, Présidente du Fonds Nature 2050

Nomination en qualité d'administrateur

- **Raphaël Appert**, Directeur général de la Caisse Régionale Centre-Est et de Sacam International, Vice-Président du conseil d'administration de Crédit Agricole SA

Gouvernance

Composition de votre Conseil d'administration si ces propositions sont acceptées

15	1/3	47%	57,1 ans	12	86%
Membres	Indépendance	Féminisation	Age moyen	Réunions	Assiduité

- **Raphaël Appert**
- **Caisse des dépôts** représentée par **Isabelle Bui**, *Comité stratégie et investissements*
- **Dorothee Clouzot**, *Comité innovation et RSE*
- **Nathalie Delbreuve***, *Comité d'audit et des risques*
- **Bruno Derville***, *Comité stratégie et investissements*
- **Audrey Girard**, *Comité des nominations et des rémunérations*
- **Florence Habib-Deloncle**, *Comité stratégie et investissements, Comité des nominations et des rémunérations*
- **Kosta Kastrinidis**
- **Christophe Laurent**
- **Olivier Lecomte***, *Comité d'audit et des risques, Comité des nominations et des rémunérations*
- **Marianne Louradour**
- **Olivier Mareuse**, *Comité d'audit et des risques*
- **Florence Péronneau***, *Vice-Présidente, Administratrice référente, Comité stratégie et investissements, Comité des nominations et des rémunérations, Comité innovation et RSE*
- **Gonzague de Pirey***, *Comité innovation et RSE*
- **Bernard Spitz**, *Comité stratégie et investissements*

* Administrateur indépendant

Rémunération des administrateurs

Politique de rémunération des administrateurs (*ex-ante*)

Enveloppe globale	Rémunération fixe individuelle	Rémunération variable
<p style="text-align: center;">600 K€ / an</p> <p>Montant inchangé depuis 2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Administrateur personne physique 7 500 € / réunion • Administrateur personne morale 3 750 € / réunion • Membre d'un comité - • Président d'un comité autre que le comité d'audit et des risques - • Président du comité d'audit et des risques - • Vice-Président ayant les responsabilités d'administrateur référent 38 000 € 	<p>15 000 €⁽¹⁾ x taux d'assiduité</p> <p>7 500 €⁽¹⁾ x taux d'assiduité</p> <p>2 000 € / réunion</p> <p>4 000 € / réunion</p> <p>5 000 € / réunion</p> <p style="text-align: center;">-</p>

Rémunération des administrateurs au titre de 2025 (*ex-post*)

Montant total	Rémunération fixe individuelle	Rémunération variable
<p style="text-align: center;">442 500 €</p> <p>398 750 € au titre de 2024</p>	<p style="text-align: center;">cf. rapport sur le gouvernement d'entreprise</p>	<p style="text-align: center;">cf. rapport sur le gouvernement d'entreprise</p>

(1) Montant plafond sur la base d'un taux d'assiduité de 100% aux réunions du conseil d'administration

Rémunération du Président du Conseil d'administration

Politique de rémunération du Président du Conseil d'administration (*ex-ante*)

Rémunération fixe	Rémunération variable	Options d'actions, actions gratuites / de performance	Avantages en nature
<p>240 K€ / an</p> <p>Montant inchangé depuis 2019</p>	<p>Néant</p> <p><i>Pas de rémunération au titre du mandat d'administrateur et de membre de comité(s)</i></p>	<p>Néant</p>	<p>Néant</p>

Politique de rémunération applicable à compter du début du mandat du prochain Président du Conseil d'administration

Rémunération fixe	Rémunération variable	Options d'actions, actions gratuites / de performance	Avantages en nature
<p>230 K€ / an</p>	<p>Néant</p>	<p>Néant</p>	<p>Néant</p>

Rémunération du Directeur général (1/2)

Rémunération du Directeur général au titre de 2025 (*ex-ante*)

Rémunération fixe	Rémunération variable		
<p style="text-align: center;">450 K€ / an</p>	<p>0 à 50% de la rémunération fixe, soit 225 000 € par an maximum Montant final à déterminer par le conseil d'administration</p>		
	<p>A. Objectifs financiers</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Évolution du cash-flow net courant du Groupe 2. Évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Index 3. Évolution du ratio de dette nette sur EBITDA 4. Durée de vie moyenne de la dette 		<p style="text-align: center;">} 50% de la rémunération variable Soit un montant plafonné à 112 500 €</p>
	<p>B. Objectifs stratégiques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mettre en œuvre dans tous les métiers les actions prévues et définies dans le budget 2025 2. Décliner les orientations stratégiques 2024-2028 	<p>} 25% de la rémunération variable Soit un montant plafonné à 56.250 €</p>	
<p>C. Objectifs de durabilité</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Réduction carbone 2. Biodiversité 3. Égalité professionnelle 4. Développement des compétences 	<p>} 25% de la rémunération variable Soit un montant plafonné à 56.250 €</p>		
<p style="text-align: center;">Options d'actions, actions gratuites / de performance</p>	<p style="text-align: center;">Avantages en nature</p>	<p style="text-align: center;">Indemnité de départ</p>	
<p>Attribution d'actions de performance 150 K€ / an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Voiture de fonction • Assurance chômage • Régime de surcomplémentaire de prévoyance 	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de licenciement, la rémunération brute totale (fixe et variable) perçue au cours des 12 mois précédant le licenciement, majorée d'un mois de rémunération par année d'ancienneté, dans la limite de deux ans de rémunération 	

Rémunération du Directeur général (2/2)

Rémunération du Directeur général au titre de 2025 (*ex-post*)

Rémunération fixe	Rémunération variable					
450 K€ / an	195 756 €					
	Objectifs financiers			Objectifs extra-financiers		
	Pondération	% d'atteinte	Montant	Pondération	% d'atteinte	Montant
	17,5%	92,7%	36.511,40 €	25%	100%	56.250 €
	15%	110,3%	37.216 €			
	10%	28,1%	6.322,50 €	10%	73%	16.425 €
	7,5%	115%	19.406,25 €	5%	- %	- €
				5%	100%	11.250 €
				5%	110%	12.375 €
Options d'actions, actions gratuites / de performance		Avantages en nature		Indemnité de départ		
Attribution d'actions de performance 150 K€ / an (pas d'action acquise en 2025)		39 491 €		-		



6. PROPOSITION DE DISTRIBUTION

Distribution au titre de l'exercice 2025

Distribution proposée

1,92 € par action

- **Payable en numéraire en une fois le 25 juin 2026** *sous réserve de l'approbation de votre assemblée générale*
- **Date de détachement le 23 juin 2026**
- **La distribution se décompose fiscalement comme suit :**
 - **0,6033 € par action prélevé sur les bénéfices** de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés, non éligible à l'abattement de 40% ;
 - **1,3167 € par action prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion »** et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and prominent balconies. The balconies have glass railings and some have plants. The building is set against a clear blue sky. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the text '7. QUESTIONS RÉPONSES'.

7.

QUESTIONS RÉPONSES

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and numerous balconies. The building is viewed from a low angle, looking up. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the title text.

8. ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

À caractère ordinaire

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025
3. Affectation du résultat de l'exercice, transfert de réserve et fixation du montant de la distribution
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de la nouvelle convention qui y est mentionnée
5. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Kosta Kastrinidis en qualité d'administrateur
6. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Christophe Laurent en qualité d'administrateur
7. Renouvellement de Monsieur Christophe Laurent en qualité d'administrateur
8. Renouvellement de Monsieur Olivier Lecomte en qualité d'administrateur
9. Renouvellement de Madame Marianne Louradour en qualité d'administrateur
10. Nomination de Monsieur Raphaël Appert, en remplacement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur
11. Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration
12. Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration
13. Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social
14. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

À caractère ordinaire


15. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, Président du conseil d'administration
16. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Nicolas Joly, Directeur général
17. Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce
18. *Say on Climate*
19. *Say on Biodiversity*

À caractère extraordinaire

20. Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.
21. Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription.
22. Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange.
23. Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier.
24. Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.
25. Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail.
26. Mise en harmonie du paragraphe II de l'article 15 des statuts s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'assemblée générale.

À caractère ordinaire

27. Pouvoirs pour les formalités

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and prominent balconies. The building features a mix of white and grey panels, with balconies enclosed by glass railings. The sky is clear and blue.

9. VOTE DES RÉSOLUTIONS

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

- Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par **une perte de (20.959.219,97) euros**.
- Il est précisé que le montant global des dépenses et charges non admises en déduction par l'administration fiscale telles que visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts s'élève à **26.634,10 euros** au titre de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

1^{re}

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025

- Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se soldant par **une perte (part du groupe) de (123.031.840,29) euros.**

À titre ordinaire

2^e

Troisième résolution

Affectation du résultat de l'exercice, transfert de réserve et fixation du montant de la distribution

- Nous vous proposons le transfert d'un montant de 65.123.709,77 euros au poste « autres réserves », l'affectation du résultat et la fixation du montant de la distribution pour **un montant brut par action de 1,92 €**.
- **Cette distribution sera détachée le 23 juin 2026 et mise en paiement le 25 juin 2026.**

À titre ordinaire

3^e

Quatrième résolution

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de la nouvelle convention qui y est mentionnée

- Au cours de l'exercice 2025, la convention suivante a été autorisée et conclue en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce :

Accord de réorganisation conclu entre Icade et entre autres Predica en date du 8 août 2025 dans le cadre de la cession du portefeuille de santé italien

- Il vous est demandé de bien vouloir approuver cette nouvelle convention réglementée qui est mentionnée dans le rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et s. du Code de commerce.

À titre ordinaire

4^e

Cinquième résolution

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Kosta Kastrinidis en qualité d'administrateur

- Ratification de la nomination provisoire de **Monsieur Kosta Kastrinidis**, en remplacement de Madame Laurence Giraudon, démissionnaire.
- Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

5^e

Sixième résolution

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Christophe Laurent en qualité d'administrateur

- Ratification de la nomination provisoire de **Monsieur Christophe Laurent**, en remplacement de **Madame Sophie Quatrehomme**, démissionnaire.
- Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

À titre ordinaire

6^e

Septième résolution

Renouvellement de Monsieur Christophe Laurent en qualité d'administrateur

- Renouvellement du mandat d'administrateur de **Monsieur Christophe Laurent** pour une durée de quatre années.
- Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

7^e

Huitième résolution

Renouvellement de Monsieur Olivier Lecomte en qualité d'administrateur

- Renouvellement du mandat d'administrateur de **Monsieur Olivier Lecomte** pour une durée de quatre années.
- Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

8^e

Neuvième résolution

Renouvellement de Madame Marianne Louradour en qualité d'administrateur

- Renouvellement du mandat d'administrateur de **Madame Marianne Louradour** pour une durée de quatre années.
- Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

9^e

Dixième résolution

Nomination de Monsieur Raphaël Appert, en remplacement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur

- Nomination de **Monsieur Raphaël Appert** en remplacement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années.
- Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice écoulé.

À titre ordinaire

10^e

Onzième résolution

Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration

- Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, **la politique de rémunération des membres du conseil d'administration.**

À titre ordinaire

11^e

Douzième résolution

Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration

- Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, **la politique de rémunération du président du conseil d'administration.**

À titre ordinaire

12^e

Treizième résolution

Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

- Conformément à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, **la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social.**

À titre ordinaire

13^e

Quatorzième résolution

Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

- Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, **les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.**

À titre ordinaire

14^e

Quinzième résolution

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

- Conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à **Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration.**

À titre ordinaire

15^e

Seizième résolution

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Nicolas Joly, Directeur général

- Conformément à l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à **Monsieur Nicolas Joly, Directeur général**.

À titre ordinaire

16^e

Dix-septième résolution

Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

- Prix d'achat maximum : **40 €** / action
- Montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme d'achat d'actions : **150 M€**
- Part maximale : **5%** des actions composant le capital social
- Durée de validité de l'autorisation : **18 mois**

À titre ordinaire

17^e

Dix-huitième résolution

Say on Climate

- Il vous est proposé de vous prononcer sur l'ambition et les progrès réalisés par la Société en matière de transition climatique tels que décrits dans le rapport de durabilité inclus dans le document d'enregistrement universel 2025 et le document de synthèse du plan de transition climat à horizon 2030.
- Il est précisé qu'il s'agit d'un vote consultatif dès lors qu'il s'agit d'un domaine de compétence propre du conseil d'administration.

À titre ordinaire

18^e

Dix-neuvième résolution

Say on Biodiversity

- Il vous est proposé de vous prononcer sur les progrès réalisés par la Société en matière de préservation de la biodiversité tels que décrits dans le rapport de durabilité inclus dans le document d'enregistrement universel 2025 et le document de synthèse biodiversité - résultats 2025.
- Il est précisé qu'il s'agit d'un vote consultatif dès lors qu'il s'agit d'un domaine de compétence propre du conseil d'administration.

À titre ordinaire

19^e

Vingtième résolution

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

- Nombre maximum d'actions pouvant être annulées : **10 %** du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois.
- Durée de validité de l'autorisation : **18 mois**.

À titre extraordinaire

20^e

Vingt-et-unième résolution

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription

- Montant maximal des augmentations de capital résultant de cette délégation : **50 M€** représentant environ 43% du capital social existant au jour de la présente assemblée générale.
- Ces plafonds constitueraient des enveloppes globales incluant également les émissions prévues aux résolutions 22 à 25.
- Durée de validité de la délégation : **26 mois**.

À titre extraordinaire

21^e

Vingt-deuxième résolution

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par offre au public (à l'exclusion des offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier) et/ou en rémunération de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange

- Le montant maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **11 M€**, représentant environ 9,4% du capital social au jour de la présente assemblée.
- Ce plafond constituant un sous-plafond pour les augmentations de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription prévues aux résolutions 23 et 24 qui s'imputerait sur le plafond global de 50 millions d'euros de la 21^e résolution.
- Durée de validité de la délégation : **26 mois**.

À titre extraordinaire

22^e

Vingt-troisième résolution

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ou à des titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription par une offre visée au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier

- Le montant maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **11 M€**, représentant environ 9,4% du capital social au jour de la présente assemblée.
- Ce montant ne pourra toutefois pas excéder 30% du capital social sur une période de 12 mois.
- Ce montant s'imputerait sur le sous-plafond de 11 millions d'euros de la 22^e résolution et sur le plafond global de 50 millions d'euros de la 21^e résolution.
- Durée de validité de la délégation : **26 mois**

À titre extraordinaire

23^e

Vingt-quatrième résolution

Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

- Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation : **10%** du capital social.
- Ce montant s'imputerait sur le sous-plafond de 11 millions d'euros de la 22^e résolution et sur le plafond global de 50 millions d'euros de la 21^e résolution.
- Durée de validité de la délégation : **26 mois**

À titre extraordinaire

24^e

Vingt-cinquième résolution

Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise en application des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail

- Montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation : **1%** du montant du capital dilué au jour de l'assemblée générale.
- Ce montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 21^e résolution de la présente assemblée générale.
- Durée de validité de la délégation : **26 mois**.

À titre extraordinaire

25^e

Vingt-sixième résolution

Mise en harmonie du paragraphe II de l'article 15 des statuts s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'assemblée générale

- Il vous est proposé de mettre les statuts de la Société en harmonie avec le décret n° 2026-94 du 13 février 2026 s'agissant de la date d'inscription en compte permettant de participer à l'assemblée générale.

À titre extraordinaire

26^e

Vingt-septième résolution

Pouvoirs pour les formalités

- Cette résolution concerne les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales inhérentes aux résolutions de l'assemblée.

À titre ordinaire

27^e

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade and a grey metal frame. The building is surrounded by greenery, including trees and bushes. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text '10. CLÔTURE DE LA SÉANCE'.

10. CLÔTURE DE LA SÉANCE

Calendrier financier

Distribution de 1,92 € brut par action

Détachement le 23 juin 2026

Païement le 25 juin 2026

Résultats semestriels 2026 : 21 juillet 2026

Activité des neuf premiers mois de l'année 2026 : 20 octobre 2026

