

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs	8.1.1.	346,5	369,2
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	8.1.1.	947,4	1 052,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	8.1.1.	47,6	29,5
Autres produits liés à l'activité	8.1.2.	108,0	120,4
Produits des activités opérationnelles		1 449,6	1 571,9
Achats consommés		(871,1)	(949,8)
Services extérieurs		(193,8)	(202,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,9)	(7,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(133,3)	(133,2)
Autres charges liées à l'activité		47,1	(39,9)
Charges des activités opérationnelles		(1 157,1)	(1 332,9)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		292,5	239,0
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(16,2)	(26,9)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	(294,7)	(492,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(2,0)	(1,3)
Résultat sur acquisitions		(0,2)	(0,5)
Résultat sur cessions		6,1	0,4
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.2.	(4,7)	(39,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(19,1)	(321,0)
Coût de l'endettement financier net		(43,7)	(13,8)
Autres produits et charges financiers		(45,6)	(8,6)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4.	(89,4)	(22,4)
Charge d'impôt	10.1.	(17,5)	26,7
Résultat net des activités poursuivies		(126,0)	(316,7)
Résultat des activités abandonnées		-	(0,5)
RÉSULTAT NET		(126,0)	(317,2)
- dont résultat net, part du Groupe		(123,0)	(275,9)
dont activités poursuivies		(123,0)	(275,4)
dont activités abandonnées		-	(0,5)
- dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(3,0)	(41,3)
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	(1,62 €)	(3,64 €)
dont activités poursuivies par action		(1,62 €)	(3,63 €)
dont activités abandonnées par action		-	(0,01 €)
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	(1,62 €)	(3,64 €)
dont activités poursuivies par action		(1,62 €)	(3,63 €)
dont activités abandonnées par action		-	(0,01 €)

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2025	2024
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(126,0)	(317,2)
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :	1,9	(16,2)
Variation de juste valeur	4,1	(16,1)
Impôts sur variation de juste valeur	(0,3)	0,1
Recyclage par résultat	(1,9)	(0,3)
- Non recyclables en compte de résultat	1,8	0,5
Écarts actuariels	2,1	0,6
Impôts sur écarts actuariels	(0,3)	-
TOTAL AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	3,7	(15,7)
- dont transféré dans le résultat net	(1,9)	(0,3)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	(122,3)	(332,9)
- dont résultat global, part du Groupe	(118,8)	(290,0)
dont activités poursuivies	(118,8)	(289,5)
dont activités abandonnées	-	(0,5)
- dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(3,5)	(42,9)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Autres Immobilisations incorporelles	9.1.1.	35,5	34,9
Immobilisations corporelles	9.1.2.	28,8	35,6
Immeubles de placement	5.1.1.	5 675,3	6 266,0
Titres mis en équivalence	9.2.1.	83,7	89,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	1 031,0	15,8
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	4,8	5,1
Dérivés actifs	6.1.3.	51,5	49,5
Actifs d'impôts différés	10.3.	31,0	45,5
ACTIFS NON COURANTS		6 941,6	6 541,7
Stocks et en-cours	8.2.2.	589,6	630,4
Actifs sur contrats	8.2.3.	133,1	148,9
Créances clients	8.2.3.	125,6	163,8
Créances d'impôts		2,2	1,6
Créances diverses	8.2.4.	310,4	345,2
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	207,8	338,6
Dérivés actifs	6.1.3.	3,2	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	850,7	1 233,3
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	5.1.	398,2	13,2
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	6.1.5.	-	1 101,9
ACTIFS COURANTS		2 620,9	3 977,7
TOTAL DES ACTIFS		9 562,5	10 519,4

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	7.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 147,5	2 387,4
Actions propres		(30,8)	(31,9)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	50,3	47,2
Autres réserves		1 717,0	2 080,4
Résultat net part du Groupe		(123,0)	(275,9)
Capitaux propres - part du Groupe		3 877,3	4 323,4
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1.	24,1	40,5
CAPITAUX PROPRES		3 901,3	4 363,9
Provisions	11.1.	36,4	49,8
Dettes financières	6.1.1.	3 268,6	3 823,5
Dettes de location	8.3.	43,0	46,9
Passifs d'impôts différés	10.3.	16,9	19,0
Autres passifs financiers		51,6	55,9
Dérivés passifs	6.1.3.	5,7	3,9
PASSIFS NON COURANTS		3 422,3	3 999,0
Provisions	11.1.	58,9	75,1
Dettes financières	6.1.1.	1 028,4	859,4
Dettes de location	8.3.	5,5	5,4
Dettes d'impôts		0,4	1,3
Passifs sur contrats	8.2.3.	62,6	85,6
Dettes fournisseurs		666,9	667,6
Dettes diverses	8.2.4.	414,9	460,8
Autres passifs financiers		0,6	0,6
Dérivés passifs	6.1.3.	-	0,1
Passifs liés aux activités abandonnées	5.1.2.	0,5	0,5
PASSIFS COURANTS		2 238,9	2 156,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		9 562,5	10 519,4

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (I)			
Résultat net		(126,0)	(317,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(34,1)	106,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement		294,7	492,4
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		64,4	30,4
Autres produits et charges calculés		13,4	(6,4)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(11,1)	(3,2)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		0,2	0,3
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		4,7	39,3
Dividendes reçus		(38,8)	(63,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		167,3	278,8
Coût de la dette financière nette		64,9	46,9
Charge d'impôt		17,5	(26,5)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		249,7	299,1
Intérêts payés		(68,2)	(75,8)
Impôt payé		(2,9)	3,5
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1.	121,7	139,6
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		300,4	366,4
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(305,5)	(200,2)
- cessions		192,5	95,8
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(4,4)	(1,9)
Variation des créances financières		1,1	2,4
Investissements opérationnels		(116,2)	(103,9)
Titres de filiales			
- acquisitions		(1,1)	(0,7)
- incidences des variations de périmètre		(9,6)	(14,2)
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
- acquisitions		(0,2)	4,8
- cessions		7,3	0,6
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		56,1	67,0
Investissements financiers		52,6	57,5
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(63,6)	(46,4)
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)			
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA		(326,7)	(366,7)
Dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(3,9)	(2,8)
Rachat de titres en autocontrôle		1,1	(1,4)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(15,3)	-
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(344,8)	(371,0)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		651,5	391,5
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(1 026,9)	(648,9)
Remboursements des dettes de location		(5,0)	(9,8)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers		132,4	42,9
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	(248,1)	(224,3)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(592,9)	(595,3)
Variation nette de la trésorerie (I) + (II) + (III)		(356,1)	(275,3)
trésorerie nette à l'ouverture		1 131,9	1 407,2
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		775,8	1 131,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		846,9	1 230,2
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(71,1)	(98,3)
TRÉSORERIE NETTE		775,8	1 131,9

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	116,2	2 387,4	(33,9)	61,8	2 454,4	4 985,9	81,8	5 067,7
Résultat net					(275,9)	(275,9)	(41,3)	(317,2)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur				(14,2)		(14,2)	(1,9)	(16,1)
- impôts sur variation de juste valeur				0,1		0,1		0,1
- recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	0,2	(0,3)
Autres éléments non recyclables :								
- écarts actuariels					0,6	0,6		0,6
- impôts sur écarts actuariels					0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat global				(14,6)	(275,4)	(290,0)	(42,9)	(332,9)
Dividendes versés					(366,7)	(366,7)	(1,1)	(367,8)
Actions propres			2,0		(3,5)	(1,4)		(1,4)
Autres				0,0	(4,4)	(4,4)	2,8	(1,7)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024	116,2	2 387,4	(31,9)	47,2	1 804,4	4 323,4	40,5	4 363,9
Résultat net					(123,0)	(123,0)	(3,0)	(126,0)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur				4,5		4,5	(0,5)	4,1
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,2)		(0,2)	(0,1)	(0,3)
- recyclage par résultat				(1,9)		(1,9)		(1,9)
Autres éléments non recyclables :								
- écarts actuariels					2,1	2,1		2,1
- impôts sur écarts actuariels					(0,3)	(0,3)		(0,3)
Résultat global				2,4	(121,2)	(118,8)	(3,5)	(122,3)
Dividendes versés (a)		(239,9)			(86,9)	(326,7)	(1,1)	(327,8)
Actions propres (b)			1,0			1,0		1,0
Autres (c)				0,7	(2,3)	(1,6)	(11,9)	(13,5)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025	116,2	2 147,5	(30,8)	50,3	1 594,0	3 877,3	24,1	3 901,3

(a) La distribution de dividendes en numéraire, approuvée par l'assemblée générale en 2025, s'est effectuée en deux temps : un acompte versé en mars 2025, suivi du solde en juillet 2025 (cf note 2.4.).

(b) Les actions propres détenues ont été ramenées de 455 966 au 31 décembre 2024 à 408 466 au 31 décembre 2025.

(c) La diminution des participations ne donnant pas le contrôle concerne principalement Future Way (cf note 2.3.).

2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1. Principes généraux	323	NOTE 8. Données opérationnelles	352
1.1. Informations générales	323	8.1. Produits des activités opérationnelles	352
1.2. Référentiel comptable	323	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	353
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	324	8.3. Dettes de location	356
NOTE 2. Faits marquants de l'exercice 2025	326	NOTE 9. Autres actifs non courants	357
2.1. Investissements et cessions de la Foncière	326	9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	357
2.2. Évolution de l'endettement financier	326	9.2. Titres mis en équivalence	359
2.3. Participations résiduelles dans la Foncière Santé	326	NOTE 10. Impôts sur les résultats	361
2.4. Distribution de dividendes	326	10.1. Charge d'impôt	361
NOTE 3. Périmètre de consolidation	327	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	362
NOTE 4. Information sectorielle	328	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	362
4.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel	329	NOTE 11. Provisions	363
4.2. Résultats sectoriels	331	11.1. Provisions	363
4.3. État de la situation financière sectorielle	332	11.2. Passifs éventuels	363
NOTE 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	333	NOTE 12. Rémunérations et avantages au personnel	364
5.1. Patrimoine immobilier	333	12.1. Avantages à court terme	364
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	335	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	365
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	337	12.3. Paiements fondés sur des actions	367
NOTE 6. Financement et instruments financiers	338	12.4. Effectifs	368
6.1. Structure financière et contribution au résultat	338	NOTE 13. Autres informations	368
6.2. Gestion des risques financiers	345	13.1. Parties liées	368
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	348	13.2. Engagements hors bilan	369
NOTE 7. Capitaux propres et résultat par action	349	13.3. Événements postérieurs à la clôture	371
7.1. Capital social et actionnariat	349	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	371
7.2. Dividendes	349	13.5. Périmètre	372
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	350		
7.4. Résultat par action	351		

NOTE 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France, cotée à l'Euronext Paris, ayant opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »). Le siège social de la Société est situé au 1, avenue du Général-de-Gaulle à Puteaux (92800).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2025 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2024 établies selon le référentiel

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 et qui sont présentés à la note 1.2.1. ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un arrêté par le conseil d'administration du 20 mars 2026.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025

- Amendement à IAS 21 – Absence de convertibilité.
Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité.
Cet amendement n'a pas eu d'impact sur le Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2025

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉS PAR L'IASB ET ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE MAIS NON APPLICABLES AU 1^{ER} JANVIER 2025

- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » :
 - décomptabilisation : les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
 - passifs financiers : ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
 - critère SPPI : ils clarifient l'analyse du critère SPPI pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2026.

- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 « Contrats d'achat d'électricité renouvelable » :

Ces amendements concernent :

- les modalités d'application de l'exemption « own-use » aux contrats Power Purchase Agreement (PPA) ;
- les conditions d'application de la comptabilité de couverture pour Virtual PPA ;
- les informations à fournir en annexe.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact au titre de ces amendements qui entreront en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2026.

- Amendements IAS 21 « Conversion dans une devise de présentation hyperinflationniste » :

Ces amendements visent à améliorer la qualité de l'information financière dans un contexte d'hyperinflation.

Ces amendements sont sans impact sur le Groupe. Ils entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉS PAR L'IASB ET NON ENCORE ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ».

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Opérationnelle », « Investissement » et « Financement » ;

- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains indicateurs alternatifs de performance en lien avec le compte de résultat ;
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Le Groupe a mené, dès 2025, un projet transversal réunissant la direction financière et les métiers afin :

- d'identifier et classer revenus et charges selon les nouvelles catégories ;
- d'évaluer les impacts sur la présentation des états financiers et l'information en annexe ;
- d'adapter les systèmes d'information et les processus de reporting.

Conformément aux prescriptions de la norme, IFRS 18 doit être appliquée de manière rétrospective : les périodes comparatives publiées devront donc être retraitées afin d'assurer la comparabilité. À ce stade, le Groupe n'envisage pas d'appliquer IFRS 18 de façon anticipée.

À l'issue de la première phase d'analyse et en cohérence avec les recommandations de l'AMF, le Groupe privilégie la présentation du résultat d'exploitation par fonction et les autres lignes du compte de résultat par nature, afin de refléter au mieux la performance opérationnelle et d'assurer la transparence attendue.

L'analyse d'impact se poursuivra tout au long de l'exercice 2026, notamment sur l'analyse des indicateurs de performance, avec la communication progressive d'informations complémentaires dans les états financiers intermédiaires jusqu'à l'application définitive d'IFRS 18.

Le Groupe reste attentif aux recommandations de l'AMF qui pourront être publiés d'ici l'entrée en vigueur de la norme.

L'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective.

- IFRS 19 « Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : informations à fournir ».

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027.

Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception des immeubles de placement et de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » présente les trois niveaux de juste valeur :

- niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2.) ;
- La juste valeur de la participation résiduelle de la Foncière Santé déterminée sur la base d'une évaluation de l'ANR NTA/ valeur liquidative au 31 décembre 2025 (cf. note 6.1.5) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 8.2.) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1.).

Les estimations comptables qui ont contribué à l'élaboration des états financiers au 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un contexte du secteur immobilier toujours incertain, notamment pour le métier de la Promotion.

Le Groupe a pris en considération les données fiables disponibles pour évaluer les impacts du contexte économique sur ses activités au 31 décembre 2025. Le niveau de couverture du passif financier du Groupe est solide. Toutefois, le Groupe restera vigilant à court et moyen terme quant à l'évolution des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement.

En complément de l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

En particulier, la direction du Groupe a intégré les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers, notamment, de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre en particulier aux dispositifs réglementaires applicables et à la stratégie de réduction de

l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et Icade a poursuivi activement sa stratégie de financement durable de ses activités dans le respect du cadre de référence d'émission de dettes vertes défini.

Par ailleurs, la direction a exercé son jugement pour :

- la détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;
- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location-financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

En réponse aux Accords de Paris de 2015, le groupe Icade a renforcé sa stratégie environnementale et sociétale en définissant des objectifs ambitieux de réduction de carbone par secteur d'activité pour 2030. Ces objectifs sont intégrés dans sa politique d'investissement et de dépenses, avec des ressources annuelles allouées pour leur mise en œuvre. Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements prévus y compris ceux liés au climat sont communiqués aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1. « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2025 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2025, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

NOTE 2. Faits marquants de l'exercice 2025

2.1. Investissements et cessions de la Foncière

Les investissements de la Foncière s'élevaient à 271,6 millions d'euros et portent notamment sur la poursuite des opérations en développement, dont Edenn à Nanterre Préfecture, Pulse à Saint-Denis, Centreda à Toulouse, des résidences étudiantes à Lyon et Ivry-sur-Seine ainsi que les datacenters situés à Aubervilliers et Rungis.

Le produit des cessions réalisées en 2025 (notamment le parc du Mauvin, les hôtels, ainsi que des bureaux à Marseille et Neuilly) s'élève à 192,2 millions d'euros. Par ailleurs, conformément à la stratégie de recentrage du portefeuille, Icade a débouché par anticipation le Partenariat Public Privé (PPP) du Bâtiment Philippe Canton à Nancy, à travers (i) la résiliation du Bail Emphytéotique Hospitalier du Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) et (ii) le transfert des dettes associées au CHRU.

En décembre 2025, une promesse de vente en vue de la cession de l'immeuble Marignan, situé sur les Champs Élysées à Paris, a été signée pour un montant de 402,0 millions d'euros ce qui a entraîné son reclassement en actif destiné à être cédé conformément à la norme IFRS5.

Une analyse est fournie en note 5.1. « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements réalisés au cours de la période.

2.2. Évolution de l'endettement financier

La dette financière brute du Groupe a été ramenée de 4 682,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 4 297,0 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le Groupe a procédé au remboursement et au rachat de souches obligataires pour un montant de 625,0 millions d'euros, au remboursement de plusieurs lignes de crédit pour 176,9 millions d'euros et à la réduction de l'encours de *NEU Commercial Papers* de 155,0 millions d'euros. Une soule de 5,6 millions d'euros a été perçue au titre de l'opération de rachat obligataire. Elle a été inscrite dans le compte de résultat consolidé du Groupe sur la ligne « Autres produits et charges financiers ».

Par ailleurs, le Groupe a émis des obligations vertes (*green bonds*) pour un montant de 500,0 millions d'euros et souscrit des emprunts auprès des établissements de crédit pour 81,5 millions d'euros.

Une revue complète est fournie dans la note 6. « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.3. Participations résiduelles dans la Foncière Santé

- **Echange de titres Præmia Healthcare contre des titres dans Future Way**

Dans un marché de l'investissement dégradé depuis 2023 (taux de financement élevés, correction des taux de rendement, arrêt soudain de la collecte, instabilité politique en France), Icade a travaillé à des solutions alternatives pour poursuivre son désengagement des activités de Santé. Ainsi le 21 février 2025, le Groupe a finalisé avec Predica, filiale assurance-vie de Crédit Agricole Assurances, une opération

d'échange de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way, propriétaire d'un actif de bureaux well-positioned à Lyon, et dont Icade était déjà l'associé majoritaire à 52,75%.

Cet échange a été réalisé à l'ANR du 31 décembre 2024 pour un montant de 29,8 millions d'euros.

- **Réduction de capital de Præmia Healthcare**

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

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

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

Le 10 décembre 2025, Icade a cédé sa participation dans un portefeuille diversifié de 23 actifs, situés dans le Nord et le Centre de l'Italie, à BNP Paribas REIM pour un montant d'environ 173 millions d'euros.

La cession de ce portefeuille, qui représentait environ 15% de l'exposition totale du Groupe au secteur de l'immobilier de santé, a conduit au remboursement quasi-intégral du prêt d'actionnaire consenti par Icade.

- **Classement en « actifs financiers en juste valeur par résultat » au sein des actifs non courants**

Au 31 décembre 2024, les titres résiduels dans la Foncière Santé, évalués à la juste valeur par résultat, étaient classés en « Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente » conformément à la norme IFRS 5. Depuis le 30 juin 2025, bien que la stratégie de cession ait été confirmée par le Conseil d'administration et qu'un processus actif de commercialisation soit toujours en cours, la vente dans un délai de douze mois n'est plus considérée comme hautement probable compte tenu du contexte de marché. En conséquence, ces titres ne sont plus éligibles au classement IFRS 5. Ils sont désormais présentés sur la ligne du bilan « Actifs financiers en juste valeur par résultat » au sein des actifs non courants.

Cette évolution dans la présentation au bilan des titres résiduels de la Foncière Santé n'a aucun impact sur le résultat consolidé du groupe et sur le ratio de LTV communiqué dans le présent document, ces titres restant valorisés à leur juste valeur par le biais du résultat net conformément au paragraphe 4.1.4 de la norme IFRS 9.

2.4. Distribution de dividendes

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

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

Une analyse est fournie dans la note 7. « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'année.

NOTE 3. Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ou le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (input) et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (output).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* – au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses – et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100 %, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* complet ;
- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun *goodwill* n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* partiel.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du *goodwill*. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

VARIATION DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT DU GROUPE DANS UNE PARTICIPATION

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

NOTE 4. Information sectorielle**PRINCIPES COMPTABLES**

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Le Groupe est structuré autour de deux métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux métiers, qui correspondent aux deux secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- l'activité de **Foncière** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière ;
- l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (logements, bureaux, grands équipements publics).

La colonne inter-métiers et autres comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Suite au désengagement de la Foncière Santé intervenu en 2023 et dans le cadre de la revue des indicateurs clés du Groupe, lcade a procédé à une actualisation de la présentation de son information sectorielle afin de refléter l'évolution du reporting interne suivi par la direction du Groupe.

À ce titre, le métier Promotion est présenté désormais avec les données financières des filiales contrôlées de façon exclusive et des filiales coentreprises de la Promotion intégrées à hauteur de leur quote-part de détention.

Cette présentation offre une meilleure appréciation du niveau de performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement propres à cette activité.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

Les notes suivantes présentent une réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel (*note 4.1.*) et des états de synthèse sectoriels selon le reporting opérationnel (*notes 4.2. et 4.3.*).

4.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025			31/12/2024		
		Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
Revenus locatifs		346,5	-	346,5	369,2	-	369,2
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		947,4	140,0	1 087,4	1 052,9	136,4	1 189,3
Revenus issus de prestations de services et autres revenus		47,6	4,9	52,5	29,5	11,0	40,5
Autres Produits liés à l'activité		108,0	2,9	110,9	120,4	1,6	122,0
Produits des activités opérationnelles	8.1.	1 449,6	147,7	1 597,3	1 571,9	149,0	1 720,9
Achats consommés		(871,1)	(134,3)	(1 005,5)	(949,8)	(133,9)	(1 083,7)
Services extérieurs		(193,8)	(2,2)	(196,0)	(202,4)	(0,6)	(203,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,9)	(1,3)	(7,2)	(7,6)	(1,2)	(8,9)
Charges de personnel, intéressement et participation		(133,3)	-	(133,3)	(133,2)	-	(133,2)
Autres charges liées à l'activité		47,1	(2,1)	45,0	(39,9)	(32,6)	(72,5)
Charges des activités opérationnelles		(1 157,1)	(139,9)	(1 297,1)	(1 332,9)	(168,4)	(1 501,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		292,5	7,8	300,3	239,0	(19,4)	219,6
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(16,2)	-	(16,2)	(26,9)	-	(26,9)
Variation de valeur des immeubles de placement		(294,7)	-	(294,7)	(492,4)	-	(492,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(2,0)	-	(2,0)	(1,3)	0,2	(1,0)
Résultat sur acquisitions		(0,2)	-	(0,2)	(0,5)	-	(0,5)
Résultat sur cessions		6,1	-	6,1	0,4	0,1	0,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(4,7)	(3,0)	(7,7)	(39,3)	29,1	(10,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(19,1)	4,8	(14,3)	(321,0)	10,0	(311,0)
Coût de l'endettement financier net		(43,7)	(3,0)	(46,7)	(13,8)	(5,1)	(18,9)
Autres produits et charges financiers		(50,5)	(1,2)	(51,7)	(8,6)	(3,2)	(11,8)
RÉSULTAT FINANCIER		(89,4)	(4,2)	(93,6)	(22,4)	(8,3)	(30,7)
Charge d'impôt		(17,5)	(0,6)	(18,1)	26,7	(1,8)	25,0
Résultat net des activités poursuivies		(126,0)	-	(126,0)	(316,7)	-	(316,7)
Résultat des activités abandonnées		-	-	-	(0,5)	-	(0,5)
RÉSULTAT NET		(126,0)	-	(126,0)	(317,2)	-	(317,2)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(3,0)	-	(3,0)	(41,3)	-	(41,3)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		(123,0)	-	(123,0)	(275,9)	-	(275,9)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	35,5	-	35,5	34,9	-	34,9
Immobilisations corporelles	28,8	-	28,8	35,6	-	35,6
Immeubles de placement	5 675,3	-	5 675,3	6 266,0	-	6 266,0
Actifs financiers	1 119,5	(8,7)	1 110,8	110,2	(8,8)	101,4
Dérivés Actif	51,5	-	51,5	49,5	-	49,5
Actifs d'impôts différés	31,0	1,4	32,4	45,5	1,4	46,9
ACTIFS NON COURANTS	6 941,6	(7,3)	6 934,3	6 541,7	(7,4)	6 534,3
Stocks et en-cours	589,6	132,9	722,6	630,4	145,2	775,7
Actifs sur contrat	133,1	48,1	181,2	148,9	49,5	198,4
Créances clients	125,6	8,7	134,3	163,8	4,3	168,1
Créances d'impôts	2,2	0,3	2,6	1,6	1,1	2,7
Créances diverses	310,4	27,8	338,2	345,2	33,1	378,3
Actifs financiers	207,9	19,8	227,7	338,7	10,5	349,2
Dérivés Actif	3,2	-	3,2	0,7	-	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	850,7	55,0	905,6	1 233,3	61,8	1 295,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	398,2	-	398,2	13,2	-	13,2
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	-	-	-	1 101,9	-	1 101,9
ACTIFS COURANTS	2 620,9	292,7	2 913,6	3 977,7	305,7	4 283,4
TOTAL DES ACTIFS	9 562,5	285,3	9 847,9	10 519,4	298,3	10 817,7

PASSIF

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
Capitaux propres, part du groupe	3 877,3	-	3 877,3	4 323,4	-	4 323,4
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	24,1	-	24,1	40,5	-	40,5
CAPITAUX PROPRES	3 901,3	-	3 901,3	4 363,9	-	4 363,9
Provisions	36,4	(18,7)	17,8	49,8	(31,0)	18,8
Dettes financières	3 268,6	10,6	3 279,2	3 823,5	28,6	3 852,0
Dettes de location	43,0	-	43,0	46,9	-	46,9
Passifs d'impôts différés	16,9	0,2	17,1	19,0	0,7	19,6
Autres passifs financiers	51,6	0,1	51,7	55,9	-	55,9
Dérivés Passifs	5,7	-	5,7	3,9	-	3,9
PASSIFS NON COURANTS	3 422,3	(7,8)	3 414,6	3 999,0	(1,8)	3 997,2
Provisions	58,9	0,7	59,6	75,1	0,2	75,3
Dettes financières au coût amorti	1 028,4	156,1	1 184,4	859,4	140,6	1 000,0
Dettes de location	5,5	-	5,5	5,4	-	5,4
Dettes d'impôt	0,4	0,1	0,5	1,3	1,7	3,0
Passifs sur contrat	62,6	18,2	80,8	85,6	16,6	102,2
Dettes fournisseurs	666,9	104,1	771,0	667,6	107,7	775,3
Dettes diverses	414,9	14,0	428,9	460,8	33,1	493,9
Autres passifs financiers	0,6	-	0,6	0,6	-	0,6
Dérivés Passif	-	-	-	0,1	0,1	0,3
Passifs liés aux activités abandonnées	0,5	-	0,5	0,5	-	0,5
PASSIFS COURANTS	2 238,9	293,1	2 532,0	2 156,6	300,1	2 456,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 562,5	285,3	9 847,9	10 519,4	298,3	10 817,7

4.2. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	31/12/2025				31/12/2024			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Revenus locatifs	346,5	-	-	346,5	369,2	-	-	369,2
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	-	1 087,4	-	1 087,4	-	1 189,3	-	1 189,3
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	14,4	40,2	(2,1)	52,5	15,9	25,5	(1,0)	40,5
Autres Produits liés à l'activité	100,1	10,7	0,1	110,9	112,2	9,9	(0,1)	122,0
Produits des activités opérationnelles	461,0	1 138,3	(2,0)	1 597,3	497,3	1 224,7	(1,1)	1 720,9
Achats consommés	-	(1 005,5)	-	(1 005,5)	0,2	(1 083,9)	-	(1 083,7)
Services extérieurs	(133,4)	(62,9)	0,3	(196,0)	(143,1)	(60,8)	0,9	(203,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,7)	(6,6)	-	(7,2)	0,7	(9,5)	-	(8,9)
Charges de personnel, intéressement et participation	(57,4)	(75,9)	-	(133,3)	(51,5)	(76,7)	(4,9)	(133,2)
Autres charges liées à l'activité	13,9	30,8	0,3	45,0	(9,4)	(67,7)	4,6	(72,5)
Charges des activités opérationnelles	(177,6)	(1 120,1)	0,6	(1 297,1)	(203,2)	(1 298,6)	0,5	(1 501,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	283,4	18,3	(1,4)	300,3	294,1	(73,9)	(0,6)	219,6
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(8,5)	(9,0)	1,3	(16,2)	(18,3)	(10,8)	2,2	(26,9)
Variation de valeur des immeubles de placement	(294,7)	-	-	(294,7)	(492,4)	-	-	(492,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	(2,0)	-	(2,0)	-	(1,0)	-	(1,0)
Résultat sur acquisitions	-	(0,2)	-	(0,2)	-	(0,5)	-	(0,5)
Résultat sur cessions	6,5	(0,3)	-	6,1	3,7	(3,2)	-	0,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(7,9)	0,3	-	(7,7)	(9,5)	(0,7)	-	(10,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(21,3)	7,1	(0,1)	(14,3)	(222,5)	(90,2)	1,7	(311,0)
Coût de l'endettement financier net	(35,7)	(26,1)	15,0	(46,7)	(22,5)	(13,3)	17,0	(18,9)
Autres produits et charges financiers	(8,3)	(5,6)	(37,7)	(51,7)	(41,1)	(3,2)	32,5	(11,8)
RÉSULTAT FINANCIER	(39,2)	(31,7)	(22,7)	(93,6)	(63,6)	(16,5)	49,5	(30,7)
Charge d'impôt	1,2	(19,2)	-	(18,1)	(1,3)	26,3	-	25,0
Résultat net des activités poursuivies	(59,3)	(43,9)	(22,9)	(126,0)	(287,5)	(80,4)	51,2	(316,7)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT NET	(59,3)	(43,9)	(22,9)	(126,0)	(287,5)	(80,4)	50,7	(317,2)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(6,7)	3,7	-	(3,0)	(38,8)	(2,5)	-	(41,3)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(52,6)	(47,6)	(22,9)	(123,0)	(248,7)	(77,9)	50,7	(275,9)

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

4.3. État de la situation financière sectorielle

ACTIF

(en millions d'euros)	31/12/2025				31/12/2024			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	26,7	8,8	-	35,5	25,0	9,9	-	34,9
Immobilisations corporelles	11,7	22,5	(5,4)	28,8	14,5	21,1	-	35,6
Immeubles de placement	5 675,3	-	-	5 675,3	6 266,0	-	-	6 266,0
Actifs financiers	698,1	(135,7)	548,3	1 110,8	278,1	(138,7)	(38,0)	101,4
Dérivés Actif	51,5	-	-	51,5	49,5	-	-	49,5
Actifs d'impôts différés	-	32,4	-	32,4	-	46,9	-	46,9
ACTIFS NON COURANTS	6 463,3	(71,9)	542,9	6 934,3	6 633,1	(60,8)	(38,0)	6 534,3
Stocks et en-cours	0,6	722,0	-	722,6	0,8	774,9	-	775,7
Actifs sur contrat	-	196,6	(15,4)	181,2	-	198,4	-	198,4
Créances clients	44,8	101,1	(11,6)	134,3	97,1	81,2	(10,2)	168,1
Créances d'impôts	1,3	1,3	-	2,6	0,6	2,1	-	2,7
Créances diverses	117,2	229,0	(8,0)	338,2	134,4	291,9	(48,0)	378,3
Actifs financiers	93,3	192,6	(58,3)	227,7	429,9	135,1	(215,8)	349,2
Dérivés Actif	3,2	-	-	3,2	0,7	-	-	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	701,8	500,7	(296,9)	905,6	937,4	442,0	(84,3)	1 295,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	398,2	-	-	398,2	13,2	-	-	13,2
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	-	-	-	-	-	-	1 101,9	1 101,9
ACTIFS COURANTS	1 360,4	1 943,3	(390,1)	2 913,6	1 614,2	1 925,6	743,6	4 283,4
TOTAL DES ACTIFS	7 823,7	1 871,4	152,8	9 847,9	8 247,3	1 864,8	705,6	10 817,7

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

PASSIF

(en millions d'euros)	31/12/2025				31/12/2024			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Capitaux propres, part du groupe (b)	2 972,7	(103,4)	1 007,9	3 877,3	3 106,9	(56,5)	1 273,0	4 323,4
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	24,7	(0,6)	-	24,1	38,0	2,5	-	40,5
CAPITAUX PROPRES	2 997,4	(104,0)	1 007,9	3 901,3	3 144,9	(54,0)	1 273,0	4 363,9
Provisions	10,8	7,0	-	17,8	11,3	7,5	-	18,8
Dettes financières	3 267,9	478,3	(467,0)	3 279,2	3 822,6	67,4	(38,0)	3 852,0
Dettes de location	38,2	9,2	(4,4)	43,0	39,8	7,1	-	46,9
Passifs d'impôts différés	13,2	3,9	-	17,1	15,6	4,0	-	19,6
Autres passifs financiers	51,3	0,4	-	51,7	55,7	0,2	-	55,9
Dérivés Passifs	5,7	-	-	5,7	3,9	-	-	3,9
PASSIFS NON COURANTS	3 387,1	498,9	(471,4)	3 414,6	3 948,9	86,3	(38,0)	3 997,2
Provisions	10,8	43,9	5,0	59,6	18,3	45,6	11,4	75,3
Dettes financières au coût amorti	1 022,4	531,8	(369,7)	1 184,4	755,3	744,5	(499,8)	1 000,0
Dettes de location	2,8	3,8	(1,1)	5,5	2,8	2,6	-	5,4
Dettes d'impôt	0,2	0,3	-	0,5	0,1	2,9	-	3,0
Passifs sur contrat	-	80,8	-	80,8	-	102,3	-	102,2
Dettes fournisseurs	122,5	651,4	(2,9)	771,0	105,7	667,2	2,5	775,3
Dettes diverses	280,4	163,9	(15,4)	428,9	271,2	266,6	(44,0)	493,9
Autres passifs financiers	-	0,6	-	0,6	-	0,6	-	0,6
Dérivés Passif	-	-	-	-	-	0,3	-	0,3
Passifs liés aux activités abandonnées	-	-	0,5	0,5	-	-	0,5	0,5
PASSIFS COURANTS	1 439,2	1 476,5	(383,6)	2 532,0	1 153,5	1 832,5	(529,4)	2 456,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	7 823,7	1 871,4	152,8	9 847,9	8 247,3	1 864,8	705,6	10 817,7

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

(b) Les capitaux propres part du groupe de la Promotion sont présentés après élimination des titres.

NOTE 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

IMMEUBLES DE PLACEMENT, HORS ACTIFS RECONNUS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

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

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 5.1.2.), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3., conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;

- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LEUR VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un immeuble, il le présente distinctement sur la ligne « Immeubles de placements détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- l'immeuble est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les immeubles faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les immeubles détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

Le patrimoine immobilier de l'activité Foncière est principalement composé d'immeubles de placement et est réparti en trois principales classes d'actifs :

- bureaux *well-positioned* ;
- bureaux *to-be-repositioned* ;
- locaux d'activité.

Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2., son évolution se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Note	31/12/2024	Travaux (a)	Cessions	Variations de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements (b)	31/12/2025
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		6 266,0	270,6	(180,9)	(295,4)	(385,0)	5 675,3
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) (c)		13,2	-	-	-	385,0	398,2
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU BILAN	5.3.	6 279,1	270,6	(180,9)	(295,4)	-	6 073,5
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence (d)		80,2	1,0	-	(10,7)	-	70,4
Créances financières et autres actifs		68,1		(54,5)	-	(1,3)	12,4
VALEUR COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 427,4	271,6	(235,3)	(306,1)	(1,3)	6 156,3
Dettes de location		(33,7)					(33,4)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		4,4					4,2
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 398,2					6 127,0

(a) Les travaux de la Foncière comprennent 3,8 millions d'euros de frais financiers activés.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au transfert de l'immeuble Marignan en immeubles de placement destinés à être cédés (cf note 2.1.) ainsi qu'aux remboursements des créances financières.

(c) Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente de la Foncière.

(d) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

INVESTISSEMENTS/ACQUISITIONS

Les investissements de la **Foncière** pour 271,6 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- Les opérations en développement à hauteur de 183,9 millions d'euros dont Edenn à Nanterre Préfecture, Centreda à Toulouse, les résidences étudiantes de Lyon et Ivry, les datacenters développés à Aubervilliers et Rungis ainsi que Seed et bloom à Lyon.
- Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 87,7 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

CESSIONS

Le produit de cession de la période (192,2 millions d'euros) concerne principalement le parc du Mauvin, les murs d'hôtels et des bureaux situés à Marseille et Neuilly.

Par ailleurs, conformément à la stratégie de recentrage du portefeuille, Icade a débouclé par anticipation le Partenariat Public Privé (PPP) du Bâtiment Philippe Canton à Nancy, à travers (i) la résiliation du Bail Emphytéotique Hospitalier du Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) et (ii) le transfert des dettes associées au CHRU.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Sociétés d'investissement immobilier cotées) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres réalisés régulièrement. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'Afrexim (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, l'expert s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, sixième édition, publiée en novembre 2025 ;
- le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en 2025 dans le *Blue Book* (dixième édition), ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux, ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, le Groupe s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont établies droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière dont la valorisation ou le budget de Capex est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles

visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Pour l'établissement des comptes du 31 décembre 2025, et selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les terrains et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise, à l'exception néanmoins :

- des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé net de frais ;
- des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'assets managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plans établis. Ce processus est mis à jour annuellement.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par capitalisation du revenu net et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée), recoupées par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des flux de trésorerie considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé soit à partir d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus), soit à partir du coût moyen pondéré du capital.

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à

engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle précommercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés (maintenance, développement, restructuration). En particulier, ces plans de travaux intègrent les investissements nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte carbone d'Icade et à la mise en conformité avec le Décret éco-énergie tertiaire à horizon 2030, voire 2040. Ces investissements, que ce soit à travers la méthode par capitalisation du revenu net ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ont un impact direct sur la valorisation des immeubles.

Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la

recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Icade communique également aux experts les éléments nécessaires à la bonne appréciation de la juste valeur des immeubles : baux, état locatif, budget de charges, etc. Icade fournit en sus, pour ses immeubles de bureaux, l'ensemble des critères RSE tels que définis par la « Grille RSE AFREXIM » publiée en 2023 par l'Afrexim. Ces critères portent sur les niveaux de consommation électrique, d'émission de GES, de labellisation environnementale des immeubles, de proximité aux transports en commun, etc.

Au-delà de la prise en compte de l'impact des travaux dédiés au développement durable, les experts n'ont pas, à ce jour, constaté de preuve que l'ESG (environnement, social et gouvernance) se reflète dans les prix actés ou réalisables pour les bureaux du marché français. Les éléments fournis par Icade sont néanmoins de nature à renforcer la connaissance des immeubles étudiés par les experts et à conforter leur conviction sur la juste valeur de ceux-ci.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1.), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux d'actualisation des flux ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris / Autre Croissant ouest	Capitalisation et DCF	5,0% - 8,5%	4,0% - 7,0%	4,0% - 7,0%	260 - 1150
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0% - 9,0%	6,0% - 8,5%	6,0% - 9,0%	200 - 446
Première couronne	Capitalisation et DCF	6,5% - 9,0%	6,8% - 9,0%	6,5% - 11,0%	229 - 372
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,9% - 6,1%	7,9% - 8,1%	na - na	197 - 240
Province	Capitalisation et DCF	6,8% - 8,2%	6,0% - 7,0%	5,9% - 6,8%	194 - 370
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	5,5% - 10,3%	4,8% - 9,0%	4,5% - 16,2%	75 - 318
Deuxième couronne	DCF	5,5% - 10,0%	5,5% - 9,3%	5,0% - 11,5%	55 - 272
Autres actifs de la Foncière					
Commerces	Capitalisation et DCF	8,0% - 10,0%	7,5% - 9,5%	7,8% - 10,0%	77 - 288
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,9% - 10,1%	na - na	11,9% - 12,1%	48 - 58

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

Le tableau ci-dessous présente trois analyses de sensibilité de la juste valeur à un paramètre d'expertise : variation du taux de rendement (taux de rendement de la méthode par capitalisation et du taux de rendement de sortie de la méthode DCF), variation du taux d'actualisation et variation de la valeur locative de marché (VLM). Ces trois analyses de sensibilité sont réalisées toutes choses égales par ailleurs pour les actifs en exploitation.

À titre d'exemple, une augmentation des taux de rendement de 50 points de base entraînerait une baisse de valorisation de l'ordre de 5,5 %, soit une diminution de 286 millions d'euros. De même, une baisse de 5 % de la VLM entraînerait une baisse de l'ordre de 3,8 % de la valeur du patrimoine en exploitation, soit 197 millions d'euros.

	bureaux		parc d'affaires		autres		tous secteurs (2)	
	En %	en millions d'euros	En %	en millions d'euros	En %	en millions d'euros	En %	en millions d'euros
Impact sur la JV au 31/12/25(1)								
+100 bps	(11,2 %)	(400,4)	(8,5 %)	(127,4)	- %	-	(10,2 %)	(527,9)
+50 bps	(6,0 %)	(214,5)	(4,8 %)	(71,5)	(0,1 %)	(0,1)	(5,5 %)	(286,0)
Taux de rendement								
+25 bps	(3,1 %)	(111,2)	(2,7 %)	(40,7)	(0,1 %)	(0,1)	(2,9 %)	(152,0)
+100 bps	(4,2 %)	(151,0)	(6,9 %)	(103,1)	(5,1 %)	(4,2)	(5,0 %)	(258,3)
+50 bps	(2,0 %)	(72,6)	(3,8 %)	(56,4)	(2,8 %)	(2,3)	(2,5 %)	(131,3)
Taux d'actualisation								
+25 bps	(0,9 %)	(32,0)	(2,1 %)	(32,0)	(1,7 %)	(1,4)	(1,3 %)	(65,4)
-15 %	(11,6 %)	(417,1)	(11,0 %)	(163,5)	(7,2 %)	(6,0)	(11,4 %)	(586,5)
-10 %	(7,7 %)	(276,7)	(7,7 %)	(114,5)	(5,0 %)	(4,1)	(7,7 %)	(395,3)
VLM								
-5 %	(3,8 %)	(135,8)	(3,9 %)	(58,6)	(2,7 %)	(2,3)	(3,8 %)	(196,6)

(a) Pour les immeubles en exploitation uniquement.

(b) Hors actifs assimilés à des créances financières.

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2025 et 2024 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	31/12/2024
Variation de valeur en résultat		(294,7)	(492,4)
Variation autres (a)		(0,7)	18,9
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.	(295,4)	(473,5)

(a) Concerne essentiellement la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur négative de 295,4 millions d'euros reflète des disparités importantes entre les différentes classes d'actifs et entre les actifs au sein d'une même classe en fonction de leur localisation et de leur qualité intrinsèque :

- le segment des locaux d'activité poursuit sa trajectoire de reprise, avec une progression de +6,4 % à périmètre constant, portée par les effets positifs des commercialisations, par une compression des taux consécutive à la cession des actifs du Parc du Mauvin, et par la prise en compte du projet de data center à Rungis dans les expertises.
- la valeur des bureaux well-positioned baisse de (4,9 %) à périmètre constant sur 2025, pénalisée par une hausse additionnelle des taux de rendement sur les secteurs de La Défense, Péri-Défense et Flandres.
- les bureaux to-be-repositionned enregistrent une baisse de valeurs de -15,3 % à périmètre constant, compte tenu de la dégradation des paramètres d'expertise (décompression des taux de rendement, baisse les loyers de marché, allongement de la durée de recommercialisation).

NOTE 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché résultant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de gestion des risques de taux mise en place par le Groupe. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour la détermination de la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2. et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à la juste valeur dans l'état de la situation financière consolidée.

Le Groupe recourt à deux principales catégories de relations de couverture :

- couverture des flux de trésorerie futurs : afin de couvrir l'exposition au risque de taux sur ses dettes à taux variable, le Groupe met en place des instruments de couverture de flux de trésorerie. Ces relations de couverture sont comptabilisées selon les règles d'IFRS 9, sous réserve du respect des conditions de documentation appropriées.

La part efficace de la variation de juste valeur de l'instrument dérivé de couverture est enregistrée, nette d'impôt, dans la rubrique « Autres éléments du résultat global consolidé », jusqu'à la survenance du flux de trésorerie couvert. La part inefficace de la couverture est immédiatement comptabilisée en résultat. Les montants précédemment comptabilisés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que celle de l'élément couvert, et selon le même rythme que l'effet, des flux de trésorerie couverts, sur le résultat ;

- couverture de juste valeur : pour la gestion du risque de taux sur certaines dettes à taux fixe, le Groupe met en œuvre des swaps de taux d'intérêt (payeur variable/receveur fixe), désignés en tant qu'instruments de couverture de juste valeur d'une quote-part identifiée des dettes obligataires. Cette relation de couverture est documentée conformément à IFRS 9. La variation de juste valeur de la portion couverte de la dette, attribuable au risque de taux d'intérêt couvert, est enregistrée en résultat, de manière à compenser symétriquement la variation de juste valeur de l'instrument dérivé de couverture, elle aussi reconnue en résultat. Le cas échéant, toute inefficacité de couverture est également constatée immédiatement en résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas aux critères de la comptabilité de couverture prévus par IFRS 9, ils sont classés comme instruments financiers détenus à des fins de transaction ; les variations de leur juste valeur sont alors enregistrées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée à l'aide de modèles communément admis de valorisation (tels que l'actualisation des flux de trésorerie futurs ou le modèle de Black & Scholes), sur la base de paramètres de marché observables.

DÉCOMPOSITION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE À LA CLÔTURE

La dette financière nette aux 31 décembre 2025 et 2024 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			Mise en juste valeur et autres variations (f)	31/12/2025
			Émissions et souscriptions (d)	Remboursements (d)	Variations de périmètre (e)		
Emprunts obligataires		3 349,0	500,0	(625,0)	-	-	3 224,0
Emprunts auprès des établissements de crédit		937,4	81,5	(176,9)	46,0	(50,7)	837,2
NEU Commercial Papers		225,0	70,0	(225,0)	-	-	70,0
Dettes rattachées à des participations		88,6			7,7	7,8	104,1
Découverts bancaires		98,3			3,5	(30,8)	71,1
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS		4 698,3	651,5	(1 026,9)	57,3	(73,7)	4 306,4
Intérêts courus et frais d'émissions étalés		(15,4)			-	10,9	(4,5)
Réévaluation des emprunts obligataires (a)		-			-	(4,9)	(4,9)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (b)	6.1.2.	4 682,9	651,5	(1 026,9)	57,3	(67,7)	4 297,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3.	(46,3)					(49,0)
Actifs financiers (c)	6.1.5.	(338,5)					(208,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	(1 233,3)					(850,7)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		3 064,9					3 188,9

(a) Effet de la mise à la juste valeur de la part d'un emprunt obligataire à taux fixe couverte par un swap de taux d'intérêt (cf. 6.1.3.).

(b) Dont au 31 décembre 2025 : 3 268,6 millions de dettes financières non courantes et 1 028,4 millions de dettes financières courantes.

(c) Hors actifs financiers en juste valeur par résultat.

(d) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

(e) Concerne principalement le périmètre de la Promotion.

(f) Les autres variations concernent essentiellement les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que, concernant les emprunts, le débouclage par anticipation d'un Partenariat Public Privé à Nancy (cf. note 2.1.).

La dette brute avant prise en compte des instruments dérivés diminue de 385,9 millions d'euros par rapport à la période précédente, principalement sous les effets conjugués :

- de la baisse de 125,0 millions d'euros des emprunts obligataires consécutivement aux opérations réalisées sur l'exercice :
 - émission d'obligations vertes (green bonds) pour un montant nominal de 500,0 millions d'euros à échéance mai 2035 avec un coupon de 4,375% ;
 - remboursement à l'échéance du 17 novembre 2025 d'une souche obligataire d'un nominal de 357,5 millions d'euros ;
 - rachat partiel de trois souches obligataires existantes pour un montant nominal de 267,5 millions d'euros :
 - les obligations d'un montant nominal de 750,0 millions d'euros, venant à échéance le 10 juin 2026 et portant intérêt au taux de 1,750% (ISIN : FR0013181906), ont été rachetées pour un montant de 79,0 millions d'euros ;
 - les obligations d'un montant nominal de 600,0 millions d'euros, venant à échéance le 13 septembre 2027 et portant intérêt au taux de 1,500% (ISIN : FR0013281755), ont été rachetées pour un montant de 160,0 millions d'euros ;

- et les obligations d'un montant nominal de 600,0 millions d'euros, venant à échéance le 28 février 2028 et portant intérêt au taux de 1,625% (ISIN : FR0013320058), ont été rachetées pour un montant de 28,5 millions d'euros.

- de la baisse de 155,0 millions d'euros de l'encours de NEU Commercial Papers.
- de la diminution nette de 100,2 millions d'euros des emprunts auprès d'établissements de crédit à la suite du remboursement anticipé de lignes de crédit sur plusieurs entités.

Dans le tableau de trésorerie, la variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie est négative de 248,1 millions d'euros. Elle concerne principalement les flux affectant la dette financière brute (651,5 millions d'euros d'augmentation et 1 026,9 millions d'euros de diminution) et les actifs et passifs financiers (effet positif de 132,4 millions d'euros) ainsi que les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (5,0 millions d'euros).

6.1.2. Composante de la dette financière**DETTE FINANCIÈRE BRUTE : TYPE DE TAUX, ÉCHÉANCE ET JUSTE VALEUR**

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 4 306,4 millions d'euros au 31 décembre 2025. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan	Non Courant					Part à plus de 5 ans	Juste valeur
	31/12/2025	Courant	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
<i>(en millions d'euros)</i>								
Emprunts obligataires	3 224,0	463,5	440,0	571,5	-	599,0	1 150,0	3 026,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	591,5	290,5	50,8	0,8	0,9	0,9	247,7	540,1
Dettes rattachées à des participations	15,5	15,5	-	-	-	-	-	15,5
<i>NEU Commercial Papers</i>	70,0	70,0	-	-	-	-	-	70,0
Dettes à taux fixe	3 901,1	839,5	490,8	572,3	0,9	599,9	1 397,7	3 652,3
Emprunts auprès des établissements de crédit	245,7	-	0,8	-	150,0	81,1	13,8	245,2
Dettes rattachées à des participations	88,6	88,6	-	-	-	-	-	88,6
Découverts bancaires	71,1	71,1	-	-	-	-	-	71,1
Dettes à taux variable	405,3	159,7	0,8	-	150,0	81,1	13,8	404,8
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	4 306,4	999,2	491,6	572,3	150,9	681,0	1 411,5	4 057,1

La durée de vie moyenne de la dette (hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et *NEU Commercial Papers*) s'établit à 4,1 ans au 31 décembre 2025 (3,9 ans au 31 décembre 2024).

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2024	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2025
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	357,5	-	(357,5)	-
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,750%	<i>In fine</i>	542,5	-	(79,0)	463,5
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,500%	<i>In fine</i>	600,0	-	(160,0)	440,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	<i>In fine</i>	600,0	-	(28,5)	571,5
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1,000%	<i>In fine</i>	599,0	-	-	599,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	<i>In fine</i>	650,0	-	-	650,0
FR001400ZRC6	22/05/2025	22/05/2035	500,0	Taux Fixe 4,375%	<i>In fine</i>	-	500,0	-	500,0
NOMINAL DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES						3 349,0	500,0	(625,0)	3 224,0

Les émissions et rachats d'obligations sont décrites à la note 6.1.1.

6.1.3. Instruments dérivés

PRÉSENTATION DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Les instruments financiers dérivés du Groupe portent sur le risque de taux. Ils sont constitués :

- d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs : swaps et caps échangeant des taux variables contre des taux fixes, destinés à se prémunir de la hausse éventuelle des taux d'intérêt et,
- d'un instrument de couverture de juste valeur.

Au 31 décembre 2025, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 49,0 millions d'euros contre 46,3 millions d'euros au 31 décembre 2024. Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2025 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions, Cessions, Déqualifications et ICNE	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2025
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	46,3	(0,4)	-	3,9	49,8
Swaps de taux – payeur fixe	44,7	(1,2)	-	4,9	48,4
Options de taux – cap	1,6	0,7	-	(0,9)	1,4
Instruments de couverture en juste valeur	-	2,7	(4,1)	-	(1,3)
Swaps de taux – receveur fixe	-	2,7	(4,1)	-	(1,3)
Instruments non qualifiés de couverture	-	1,2	(0,7)	-	0,5
Swaps de taux – payeur fixe	-	1,2	(0,7)	-	0,5
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	46,3	3,4	(4,7)	3,9	49,0
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	46,3	3,4	(4,7)	3,9	49,0
- dont Instruments dérivés actif	50,3	3,4	(0,7)	1,7	54,7
- dont Instruments dérivés passif	(4,0)	-	(4,0)	2,2	(5,7)

VARIATION DES RÉSERVES DE COUVERTURE

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). Elles s'élèvent à 49,4 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Les réserves de réévaluation au 31 décembre 2025 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2024	47,5	47,2	0,3
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	4,1	4,5	(0,5)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(1,9)	(1,9)	-
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,3)	(0,2)	(0,1)
Autres éléments du résultat global	1,9	2,4	(0,5)
Effet des variations de périmètre	-	0,7	(0,7)
REVALUATION RESERVES AS OF 12/31/2025	49,4	50,3	(0,9)

INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2025 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2025			
	Total	Part à moins d'un an Montant	Part à plus d'un an et moins de cinq ans Montant	Part à plus de cinq ans Montant
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs :				
Swaps de taux – payeur fixe	388,9	-	50,1	338,8
Options de taux – cap	117,4	-	117,4	-
Instruments de couverture juste valeur :				
Swaps de taux – receveur fixe	200,0	-	-	200,0
Instruments non qualifiés de couverture :				
Swaps de taux – payeur fixe	38,1	38,1	-	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	744,4	38,1	167,5	538,8
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs :				
Swaps de taux – payeur fixe	200,1	-	0,1	200,0
Options de taux – cap	9,2	-	9,2	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	209,3	-	9,3	200,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2025	953,7	38,1	176,8	738,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2024	777,0	130,7	107,4	538,9

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2.).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- des autres produits et charges financiers (principalement constitués des dividendes des sociétés non consolidées et des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 89,4 millions d'euros en 2025, contre une charge nette de 22,4 millions d'euros en 2024.

(en millions d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(1)	(78,5)	(72,1)
Intérêts sur découverts et instruments de couverture		(3,7)	(3,5)
Intérêts sur projets en développement (a)	(2)	4,0	2,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		(78,3)	(73,2)
Revenus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		19,8	40,9
Revenus des créances et des prêts		14,8	18,6
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		(43,7)	(13,8)
Autres produits et charges financiers (b)		(45,6)	(8,6)
RÉSULTAT FINANCIER		(89,4)	(22,4)
Coût de l'endettement (hors découverts)	(1+2)	(74,6)	(69,7)
En-cours moyen de dette brute (hors découverts)		4 438,7	4 572,2
Coût de l'endettement (hors découverts) en %		1,68 %	1,52 %

(a) Les intérêts sur projets en développement concernent la Foncière à hauteur de 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2025.

(b) En 2025, les autres produits et charges financiers incluent les dividendes reçus de Praemia healthcare pour 37,0 millions d'euros, la variation de valeur des actifs financiers (-66,5 millions d'euros cf note 6.1.5.), les soultes perçues lors du rachat des souches obligataires (+5,6 millions d'euros) ainsi que les commissions de non utilisation supportées (-7,2 millions d'euros).

6.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

ACTIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de Bourse si applicable...);

ACTIFS FINANCIERS COMPTABILISÉS AU COÛT AMORTI

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3.).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

ACTIFS FINANCIERS DÉTENU EN VUE DE LEUR VENTE

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif financier ou un groupe d'actifs financiers, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les actifs financiers détenus en vue de leur vente sont constitués de titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture conformément à IFRS 9. Leur juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (actif net réévalué ou valeur liquidative).

VARIATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS SUR L'EXERCICE

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2025 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions	Cessions / Rembourse ments	Effets des variations de juste valeur par résultat	Variation de périmètre (b)	Autres mouvements	31/12/2025
Actifs financiers en juste valeur par résultat	15,9	0,1	(20,4)	(66,5)	-	1101,9	1 031,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente	1 101,9	-	-	-	-	(1 101,9)	-
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT (a)	1 117,8	0,1	(20,4)	(66,5)	-	-	1 031,1
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	122,0	36,0	(15,6)	-	(8,3)	(1,3)	132,7
Prêts	0,3	0,3	-	-	-	-	0,5
Comptes courants associés (c)	215,9	-	(180,2)	-	3,5	28,1	67,3
Dépôts et cautionnements versés et autres actifs financiers	5,6	7,5	(1,0)	-	-	-	12,1
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	343,7	43,8	(196,8)	-	(4,8)	26,7	212,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	1 461,5	43,9	(217,2)	(66,5)	(4,8)	26,7	1 243,7

(a) Les actifs financiers évalués à la juste valeur sont composés de titres de participation non consolidés, notamment les participations résiduelles détenues dans la Foncière Santé. Au 31 décembre 2025 l'évolution de ce poste sur la période correspond d'une part aux effets des variations de juste valeur et d'autre part aux opérations réalisées sur les titres de Præmia Healthcare (cf. note 2.3.).

(b) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité.

(c) En 2025, l'OPPCI IHE a remboursé le prêt d'actionnaire consentit par Icade à hauteur de 180,2 millions d'euros (cf note 2.3.).

ÉVALUATION DES ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT

Les titres résiduels de la Foncière Santé sont comptabilisés comme des actifs financiers évalués en juste valeur par résultat conformément à la norme IFRS 9.

Bien qu'lcade SA détienne 21,61 % des titres de *Præmia Healthcare*, la prise en compte de droits de vote potentiels tel que prévu par le § 8 de la norme IAS28 permet de conclure à l'absence d'influence notable. En effet des d'options d'achats conférées aux autres actionnaires sur les titres de cette Société sont exerçables à tout moment jusqu'à fin 2026, sur la base d'un prix de marché fixé à chaque fin de trimestre. Tenant compte de ces instruments dilutifs en circulation, lcade ne dispose pas d'une influence notable

Par ailleurs, comme indiqué dans la partie 2, « Faits significatifs », § 2.3.Participations résiduelles de la Foncière Santé, ces titres ne sont plus éligibles au classement IFRS 5, la réalisation dans les 12 mois à venir de la stratégie de cession, confirmée par le conseil d'administration, n'est plus considérée comme hautement probable dans le contexte de marché actuel.

En conséquence, la juste valeur de la participation résiduelle dans la Foncière Santé de 1 015,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 est dorénavant présentée dans les actifs financiers évalués en juste valeur par résultat.

Comme les exercices précédents, la juste valeur au 31 décembre 2025 est déterminée à partir d'une évaluation de l'ANR NTA/ valeur liquidative du 31 décembre 2025 sur la base des informations disponibles à la date de préparation des comptes.

AUTRES PASSIFS FINANCIERS

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 52,1 millions d'euros au 31 décembre 2025. La part à plus d'un an de ces derniers s'élève à 49,4 millions d'euros.

VENTILATION DES ACTIFS FINANCIERS

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2025 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2025	Courant	Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	132,7	132,7	-	-
Prêts	0,5	0,1	-	0,5
Dépôts et cautionnements versés et autres actifs financiers	12,1	7,7	2,2	2,1
Comptes courants associés	67,3	67,3	-	-
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	212,6	207,8	2,2	2,6

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable

de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Équivalents de trésorerie (a)	359,7	554,3
Disponibilités	490,9	679,0
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (b)	850,7	1 233,3

(a) Constitués de placements à terme et d'OPCVM monétaires.

(b) Y compris intérêts bancaires à recevoir (3,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 et 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2024).

6.2. Gestion des risques financiers

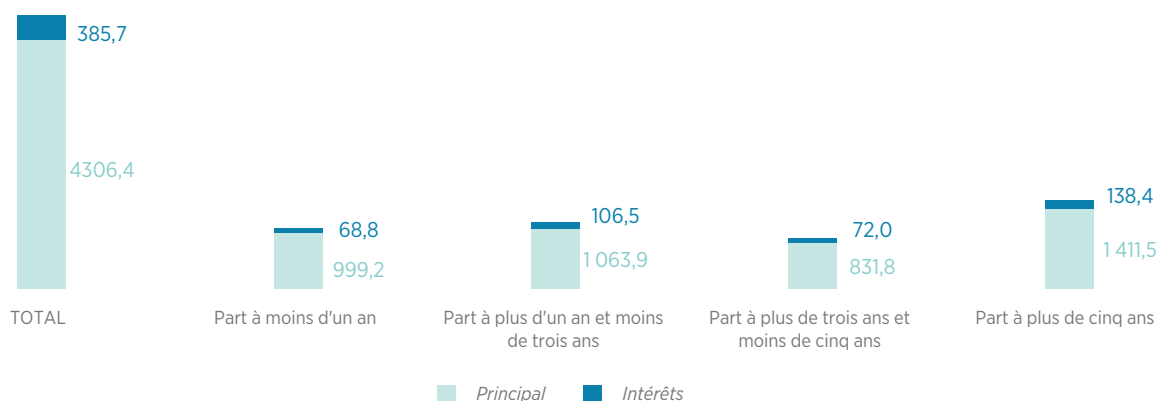
Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financements et trésorerie, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs, un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du Directeur des risques, du Directeur financier et du Directeur du contrôle de gestion du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

Le comité d'audit et des risques est par ailleurs informé au moins une fois par an de la politique financière du Groupe et du suivi des différentes politiques de gestion du risque financier.

6.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à établir un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

Au 31 décembre 2025, le Groupe Icade, dispose d'un niveau de liquidité de 2 648,8 millions d'euros :



6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d'audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières liées aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers liés aux actifs financiers à taux variable.

- 1 870,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées Icade (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), en hausse de 190 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024. Cette évolution intègre le refinancement de 100,0 millions d'euros de lignes existantes ainsi que la mise en place de nouvelles lignes à hauteur de 190 millions d'euros ;
- 778,8 millions d'euros de trésorerie excédentaire, nette des découverts bancaires, y compris intérêts courus non échus.

Nette de la couverture des *NeuCP*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 578,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 et couvre l'intégralité des échéances de dette jusqu'en 2030.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous qui présente, aux bornes du Groupe, le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.

Par ailleurs, pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Depuis plusieurs années, le Groupe a fait le choix de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 90% de la dette globale.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Dette financière brute portant intérêt	6.1.2.	3 901,1	405,3	4 306,4
Dettes rattachées à des participations	6.1.2.	(15,5)	(88,6)	(104,1)
Dette assimilée à taux variable : NEU Commercial Papers (a)	6.1.2.	(70,0)	70,0	-
TOTAL		3 815,5	386,7	4 202,3
Répartition avant couverture (en %)		91 %	9 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (b)	6.1.3.	306,3	(306,3)	-
Répartition après couverture		4 121,9	80,4	4 202,3
Répartition après couverture (en %)		98 %	2 %	100 %

(a) Compte tenu de la maturité moyenne à 3 mois des NEU CP, ces financements à taux fixe en vision spot, créent une exposition au risque de taux. Dès lors, ils sont intégrés à la stratégie de couverture et sont couverts, au même titre que de la dette à taux variable, par des instruments dérivés.

(b) Notionnels des instruments de couverture de flux de trésorerie en vigueur nets des notionnels des instruments de couverture de juste valeur en vigueur.

Au 31 décembre 2025, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations), composée à 91% de dette à taux fixe et à 9% de dette à taux variable, est couverte à 98 % contre le risque de taux d'intérêt.

Hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et *NEU Commercial Papers*, la durée de vie moyenne de la dette ressort au 31 décembre 2025 à 4,1 ans contre 3,9 ans au 31 décembre 2024.

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en cash flow hedge, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Par ailleurs, dans le cadre de la gestion active de sa structure de taux, le Groupe a mis en place en mai 2025 un swap de taux

d'intérêt receveur taux fixe, d'un nominal de 200 millions d'euros, visant à variabiliser une partie de l'émission obligataire réalisée le même mois pour un montant de 500 millions d'euros (offrant un coupon de 4,375 %). Ce dérivé est comptabilisé en *fair value hedge* conformément à la norme IFRS 9.

Les variations de juste valeur des instruments de couverture, ont un impact négatif sur les « Autres éléments du résultat global » pour 4,1 millions d'euros au 31 décembre 2025 (cf. note 6.1.3.).

Les impacts comptables d'une variation des taux (- 1 % ; + 1 %) sur la valorisation des instruments dérivés et sur la charge financière du Groupe sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2025	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
INSTRUMENTS DÉRIVÉS		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	32,0	0,4
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(32,8)	(0,4)
DETTES		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		2,4
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(2,6)

6.2.3. Risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

6.2.4. Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. En très grande majorité, les supports de placement ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une validation préalable des supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 61,8 millions d'euros au 31 décembre 2025.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers définis par la documentation bancaire listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Ceux-ci sont calculés conformément à la documentation contractuelle.

		Covenants	31/12/2025
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60%	41,6 %
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2	6,58x
Contrôle CDC	Minimum	> 34%	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 4 Md€	6,1 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	8,1 %

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) - et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2025, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2025 la Caisse des dépôts dispose de 39,41% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.

RATIO DE LTV BANCAIRE

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire rapporte les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier réévalué hors droits, auquel s'ajoutent (i) les titres des entités mises en équivalence réévalués hors droits, (ii) les valeurs des sociétés de

promotion et (iii) les actifs financiers en juste valeur par résultat. Il ressort à 41,6% au 31 décembre 2025 (contre 38,2% au 31 décembre 2024). Ce niveau est très largement en deçà du seuil de *covenant* fixé à 60 %.

RATIO DE COUVERTURE BANCAIRE (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,58x sur l'exercice 2025 (14,50x en 2024). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2025 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)

	Valeur comptable au 31/12/2025	Coût amorti	Évaluation en juste valeur		Juste valeur au 31/12/2025
			par capitaux propres	par résultat	
ACTIFS					
Actifs financiers	1 243,7	212,6	-	1 031,1	1 243,7
Instruments dérivés	54,7	-	51,5	3,2	54,7
Actifs sur contrats	133,1	133,1	-	-	133,1
Créances clients	125,6	125,6	-	-	125,6
Autres créances d'exploitation (a)	57,6	57,6	-	-	57,6
Équivalents de trésorerie	359,7	293,4	-	66,4	359,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	1 974,5	822,3	51,5	1 100,7	1 974,5
PASSIFS					
Dettes financières (b)	4 301,5	4 106,4	-	195,1	4 057,1
Dettes de location	48,5	48,5	-	-	48,5
Autres passifs financiers	52,2	52,2	-	-	52,2
Instruments dérivés	5,7	-	1,7	4,1	5,7
Passifs sur contrats	62,6	62,6	-	-	62,6
Dettes fournisseurs	666,9	666,9	-	-	666,9
Autres dettes d'exploitation (a)	222,9	222,9	-	-	222,9
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	5 360,4	5 159,5	1,7	199,2	5 116,0

(a) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

(b) Dette financière hors intérêts courus non échus et frais d'émission étalés. La dette dont la juste valeur est comptabilisée par résultat correspond à la part de l'emprunt obligataire à taux fixe couvert par un swap receveur taux fixe (cf note 6.1.).

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 31 décembre 2025, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- d'équivalents de trésorerie, cotées sur un marché actif (niveau 1 de juste valeur) ;
- d'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- d'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2025 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)

	Notes	31/12/2025			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	54,7	-	54,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	1 031,1	1 031,1
Equivalents de trésorerie	6.1.6.	66,4	-	-	66,4
PASSIFS					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	6.1.1.	0,0	195,1	-	195,1
Instruments dérivés	6.1.3.	-	5,7	-	5,7

NOTE 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2024 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2025, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2025 et 2024.

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

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2025.

7.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2025 et 2024 au titre respectivement des résultats des exercices 2024 et 2023 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Versement (a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	88,2	366,7
- Le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- La "prime de fusion" - Remboursement d'apport	238,5	
MONTANT TOTAL DISTRIBUÉ	326,7	366,7

(a) Les modalités de versement du dividende 2024 sont les suivantes (cf note 2.4.) :

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

Les distributions par action des exercices 2025 et 2024 au titre des résultats 2024 et 2023 s'élèvent respectivement à 4,31 euros et 4,84 euros.

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

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

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
SITUATION À L'OUVERTURE	40,5	81,8
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(0,5)	(1,7)
Effets des variations de périmètre (a)	(11,9)	2,8
Résultat	(3,0)	(41,3)
Dividendes	(1,1)	(1,1)
SITUATION À LA CLÔTURE	24,1	40,5
Dont Foncière	24,7	38,0
Dont Promotion	(0,6)	2,5

(a) La diminution des participations ne donnant pas le contrôle concerne principalement Future Way (cf note 2.3.).

7.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion (a)	Total (a)
Immeubles de placement	284,8	-	284,8	341,9	-	341,9
Autres actifs	31,5	162,6	194,1	17,5	176,9	194,4
TOTAL DES ACTIFS	316,3	162,6	478,9	359,4	176,9	536,3
Dettes financières	274,8	90,9	365,7	302,7	85,8	388,5
Autres passifs	16,8	72,4	89,1	18,7	81,4	100,1
TOTAL DES PASSIFS	291,6	163,2	454,8	321,4	167,2	488,6
ACTIF NET	24,7	(0,6)	24,1	38,0	9,7	47,7

(a) Les minoritaires sont présentés hors effet des options d'acquisition.

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produit des activités opérationnelles	16,2	105,7	121,8	18,7	124,4	143,1
Excédent brut d'exploitation	13,8	8,9	22,7	15,7	(1,1)	14,7
Résultat opérationnel	3,0	8,9	11,8	(28,9)	(1,2)	(30,1)
Résultat financier	(9,6)	(3,2)	(12,8)	(9,9)	(2,8)	(12,6)
Résultat net des activités poursuivies	(6,7)	3,7	(3,0)	(38,8)	(2,5)	(41,3)
RÉSULTAT NET			(3,0)			(41,3)

(en millions d'euros)	2025	2024
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	8,3	28,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(7,9)	(9,1)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	10,6	(2,1)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	11,0	17,7
Trésorerie nette à l'ouverture	23,5	5,8
Trésorerie nette à la clôture	34,5	23,5

7.4. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de

l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2025 et 2024 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(123,0)	(275,4)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées (a)	-	(0,5)
Résultat net part du Groupe	(123,0)	(275,9)
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(427 974)	(465 798)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (b)	75 806 571	75 768 747
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(1,62 €)	(3,63 €)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	- €	(0,01 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (EN €)	(1,62 €)	(3,64 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

7.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(123,0)	(275,4)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées (a)	-	(0,5)
Résultat net part du Groupe	(123,0)	(275,9)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 806 571	75 768 747
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	144 001	73 934
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (b)	75 950 572	75 842 681
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €) (c)	(1,62 €)	(3,63 €)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €) (c)	- €	(0,01 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (EN €) (C)	(1,62 €)	(3,64 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (actions gratuites).

(c) Lorsque le résultat net de base par action est négatif, l'impact des instruments dilutifs n'est pas appliqué : le résultat dilué par action est alors identique au résultat de base par action.

NOTE 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités opérationnelles

PRINCIPES COMPTABLES

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent les revenus et les autres produits liés à l'activité.

Les revenus du Groupe sont constitués :

- des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités de Foncière ;
- des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité de Foncière (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

REVENUS LOCATIFS BRUTS ISSUS DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 comme décrit à la note 8.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

REVENUS DE LOCATIONS-FINANCEMENT

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

REVENUS ISSUS DES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DES CONTRATS DE VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

8.1.1. Revenus du Groupe

Les revenus des activités du Groupe se détaillent de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	346,5	369,2
Revenus issus de contrats de construction et VEFA - Promotion	947,4	1 052,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	47,6	29,5
TOTAL DES REVENUS	1 341,5	1 451,5

Après prise en compte des mouvements de l'exercice, correspondant aux prestations réalisées et aux nouvelles ventes actées sur la période, les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des

sociétés en intégration globale de l'activité de Promotion s'élèvent à 630,8 millions d'euros au 31 décembre 2025. Ces prestations se réaliseront au cours des 24 prochains mois.

8.1.2. Autres produits liés à l'activité

Les « Autres produits liés à l'activité » (108,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 120,4 millions d'euros au 31 décembre 2024) comprennent principalement la refacturation de charges

locatives, par la Foncière aux locataires, qui s'élève à 97,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 111,4 millions d'euros au 31 décembre 2024.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- stocks et en-cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;

- dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Foncière	16,7	(5,3)
Promotion	105,1	145,0
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	121,7	139,6

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2025, s'élève à +121,7 millions d'euros. Elle est principalement générée par la diminution des stocks de Promotion (+126,3 millions d'euros).

8.2.2. Stocks et en-cours

PRINCIPES COMPTABLES

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	138,7	578,9	10,1	727,8	0,8	728,6
Perte de valeur	(67,6)	(29,9)	(0,6)	(98,1)	-	(98,2)
VALEUR NETTE AU 31/12/2024	71,1	549,1	9,5	629,6	0,8	630,4
Valeur brute	123,1	550,0	13,6	686,6	0,7	687,3
Perte de valeur	(67,1)	(29,8)	(0,8)	(97,6)	-	(97,7)
VALEUR NETTE AU 31/12/2025	56,1	520,2	12,8	589,0	0,6	589,6

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1. pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre (a)	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2025
Contrats de construction (avances clients)	85,5	(23,0)	-	-	62,6
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,1	(0,1)	-	-	-
Passifs sur contrat	85,6	(23,0)	-	-	62,6
Contrats de construction et VEFA	148,9	(15,6)	(0,1)	-	133,1
Actifs sur contrats - Valeur nette	148,9	(15,6)	(0,1)	-	133,1
Créances clients - contrats de location simple	42,9	(6,2)	-	-	36,7
Créances financières clients - contrats de location financement (b)	67,4	(55,6)	-	-	11,7
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	79,8	15,1	(0,2)	-	94,7
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	190,0	(46,7)	(0,2)	-	143,1
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(23,2)	-	-	8,0	(15,3)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(3,0)	-	-	0,7	(2,3)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(26,2)	-	-	8,6	(17,5)
Créances clients - Valeur nette	163,8	(46,7)	(0,2)	8,6	125,6

(a) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 13.5.).

(b) La variation de la période correspond principalement au débouclage par anticipation d'un Partenariat Public Privé à Nancy (cf. note 2.1.).

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues			
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	> 90 jours
Valeur brute	122,6	110,8	(32,4)	6,8	4,7	32,7
Dépréciation	(26,2)	(2,1)	(0,4)	(1,1)	(1,0)	(21,6)
VALEUR NETTE AU 31/12/2024	96,4	108,7	(32,8)	5,7	3,8	11,1
Valeur brute	131,4	70,1	24,4	7,3	1,7	27,8
Dépréciation	(17,5)	(1,0)	(0,1)	-	(0,2)	(16,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2025	113,8	69,1	24,3	7,3	1,6	11,5

8.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son état de la situation financière consolidée. Des comptes spécifiques sont utilisés au sein des postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au sein de l'état de la situation financière consolidée représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 :

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	46,0	-	46,0	35,3
Créances sur cessions d'immobilisations	-	-	-	0,1
Opérations sur mandats	29,5	-	29,5	48,9
Charges constatées d'avance	4,9	-	4,9	9,1
Créances fiscales et sociales	218,4	-	218,4	201,5
Autres créances	21,0	(9,4)	11,6	50,3
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	319,8	(9,4)	310,4	345,2

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avances clients - activités de foncière	61,4	63,2
Dettes sur acquisitions d'actifs	145,7	156,4
Opérations sur mandat	29,5	48,9
Produits constatés d'avance	29,0	35,5
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	133,6	123,0
Autres dettes	15,8	33,7
TOTAL DETTES DIVERSES	414,9	460,8

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de la norme IFRS 16 :

- les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- les garanties de valeur résiduelle ;

- le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

<i>(en millions d'euros)</i>	Total Dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2024	52,4	18,7	33,7
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	1,2	0,4	0,8
Charge financière de la période	2,3	0,4	1,8
Remboursement de la dette (a)	(5,0)	(4,0)	(1,0)
Intérêts payés (a)	(2,3)	(0,5)	(1,8)
31/12/2025	48,5	15,1	33,4
dont part à moins d'un an	5,5	4,1	1,5
dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	14,1	9,6	4,5
dont part à plus de cinq ans	28,9	1,4	27,5

(a) Le montant des loyers s'élève à 6,6 millions d'euros.

En 2025, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,1 million d'euros et 2,6 millions d'euros.

NOTE 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

GOODWILLS

Un *goodwill* est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 3.).

Les *goodwills* étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue, soit entre un et trois ans.

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée.

TEST DE DÉPRÉCIATION DES GOODWILLS ET DES AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié.

Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un *goodwill* devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 9.1.2.).

GOODWILL

Au 31 décembre 2025, comme au 31 décembre 2024, il n'y a pas de *goodwills*.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels. Les variations de ce poste sur l'exercice sont présentées dans le tableau suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions et travaux	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	34,9	11,4	(8,7)	(2,2)	35,5

9.1.2. Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS ACTIFS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX IMMOBILIERS

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

ACTIFS RECONNUS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX IMMOBILIERS

En application de la norme IFRS 16 :

- le poste « Immobilisations corporelles » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3. ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

TEST DE DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet de test de pertes de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

(en millions d'euros)	31/12/2024	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2025
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	18,4	3,5	(3,2)	(5,8)	2,2	15,1
Droits d'utilisation	17,2	0,3	-	(3,7)	-	13,8
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	35,6	3,8	(3,2)	(9,6)	2,2	28,8

9.2. Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

Le Groupe considérant que ses participations dans des coentreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

TESTS DE PERTE DE VALEUR DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur

de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 :

	31/12/2025	31/12/2024
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	58,3	111,5
Quote-part de résultat	(4,7)	(39,4)
Dividendes versés	(2,3)	(11,0)
Effets des variations de périmètre et de capital	13,5	(2,7)
Autres mouvements	0,1	(0,1)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	65,0	58,3
Provisions pour risques et charges ^(a)	18,7	31,0
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	83,7	89,3

(a) Reclassement au passif du bilan, sur la ligne provisions non courantes, des valeurs négatives significatives des titres mis en équivalence (cf note 11.1).

Les titres mis en équivalence concernent principalement des coentreprises. Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises et des entreprises associées sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	70,4	-	70,4	80,2	-	80,2
Autres actifs	26,9	312,1	339,0	23,8	319,5	343,3
TOTAL DES ACTIFS	97,4	312,1	409,5	103,9	319,5	423,5
Dettes financières	16,5	175,4	191,9	16,4	176,7	193,1
Autres passifs	6,8	145,8	152,5	7,2	164,9	172,1
TOTAL DES PASSIFS	23,3	321,1	344,4	23,5	341,6	365,1
ACTIF NET	74,1	(9,1)	65,0	80,4	(22,1)	58,3

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	9,8	160,6	170,4	11,8	154,5	166,3
Excédent brut d'exploitation	2,3	8,2	10,5	2,8	(19,9)	(17,1)
Résultat opérationnel	(7,5)	8,2	0,7	(8,7)	(19,6)	(28,3)
Résultat financier	(0,4)	(4,3)	(4,7)	(0,9)	(8,5)	(9,4)
Impôts sur les résultats	-	(0,6)	(0,6)	0,1	(1,8)	(1,7)
RÉSULTAT NET	(7,9)	3,3	(4,7)	(9,5)	(29,8)	(39,4)
<i>dont amortissements nets de subvention</i>	-	-	-	(0,2)	-	(0,2)

NOTE 10. Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'exit tax pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

RÉGIME FISCAL DES SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

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

ENTRÉE DANS LE RÉGIME SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit exit tax calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. À chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

IMPÔT AU TAUX DE DROIT COMMUN

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêté des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2025 et 2024 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôt exigible au taux de droit commun	(0,5)	(2,0)
Impôt différé	(16,1)	29,3
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,0)	(0,6)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(17,5)	26,7

Le Groupe a procédé à une réévaluation de la recouvrabilité de ses actifs d'impôt différé, à la lumière de son tax planning actualisé à horizon 5 ans déterminé sur la base du dernier PMT.

Dans ce cadre, le Groupe a désactivé les actifs d'impôt différé existant à l'ouverture de l'exercice relatifs aux déficits fiscaux, générant ainsi une charge d'impôt dans le compte de résultat consolidé. Les actifs et passifs d'impôt différés liés aux différences temporelles ont, quant à eux, été maintenus.

Aucune charge d'impôt n'a été constatée au titre du dispositif Pilier 2.

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

Le rapprochement entre l'impôt théorique, calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture, et la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2025
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	(126,0)
Charge d'impôt hors Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(16,5)
Résultat des sociétés mises en équivalence soumises à l'impôt société (MEE à l'IS) (a)	(0,2)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET RÉSULTAT DES MEE À L'IS	(109,3)
Taux d'impôt théorique	25,83 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	28,2
Incidence sur l'impôt théorique des :	
- Sociétés relevant du régime SIIC (b)	(19,9)
- Différences permanentes	0,1
- Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(26,2)
- Impôt supporté par les minoritaires	1,3
- Autres impacts (exit tax, provision pour impôt, ...)	0,0
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE (C)	(16,5)
Taux d'impôt effectif	(15,1 %)

(a) Le résultat des sociétés mises à l'équivalence qui sont directement soumises à l'impôt société (sociétés opaques) est exclu du rapprochement car leur résultat, net de l'impôt société afférent, est positionné sur la ligne « résultat des sociétés mises en équivalence ».

(b) Impact de l'impôt théorique sur le résultat dégagé par les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et dont le résultat relevant du secteur exonéré ne génère pas d'impôt société.

(c) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2025 et 2024 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	20,4	20,8
- Provisions pour engagements liés au personnel	1,5	1,7
- Provisions de passifs non déductibles	2,6	3,9
- Location financement	(0,7)	(3,8)
- Autres (a)	(16,0)	(14,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	6,3	18,5
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	14,1	26,6
Impôts différés actif	31,0	45,5
Impôts différés passif	16,9	19,0
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	14,1	26,6

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le dégageant du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de Promotion et des différences temporelles sur des valeurs d'actifs.

Au 31 décembre 2025, les déficits reportables non activés s'élèvent à 269,7 millions d'euros

NOTE 11. Provisions

11.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

(en millions d'euros)	31/12/2024	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre (a)	écarts actuariels	Reclassement	31/12/2025
Engagements vis-à-vis du personnel	16,6	1,1	(0,1)	-	-	(2,1)	-	15,6
Provisions sur actif net des mises en équivalence (b)	31,0						(12,3)	18,7
Autres provisions	77,3	13,2	(12,5)	(17,0)	0,1	-	-	61,1
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	124,9	14,4	(12,6)	(17,0)	0,1	(2,1)	(12,3)	95,4
Provisions non courantes	49,8	1,1	(0,1)	-	-	(2,1)	(12,3)	36,4
Provisions courantes	75,1	13,2	(12,5)	(17,0)	0,1	-	-	58,9
dont : résultat opérationnel		13,0	(11,1)	(17,0)				
dont : résultat financier		1,4	(1,4)	-				

(a) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 13.5.).

(b) Reclassement des valeurs négatives des titres mis en équivalence.

Les autres provisions concernent divers litiges et contentieux principalement liés à l'activité de Promotion. Aucun d'entre eux, pris individuellement, ne présente un caractère significatif.

11.2. Passifs éventuels

PRINCIPES COMPTABLES

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne

peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Au 31 décembre 2025, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

NOTE 12. Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- avantages à court terme (exemple : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (exemple : régime de retraite) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (exemple : indemnités de fin de carrière) ;
- autres avantages à long terme (exemple : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « Avantages du personnel ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

12.1. Avantages à court terme

PRINCIPES COMPTABLES

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement

aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

PRINCIPES COMPTABLES

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- taux de rotation des effectifs ;

- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

AUTRES AVANTAGES À LONG TERME

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

(en millions d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	13,2	14,3
Autres avantages à long terme	12.2.	2,4	2,3
TOTAL		15,6	16,6

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	14,3	14,2
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,1	1,0
Coût financier net de l'exercice		0,4	0,5
Coûts de la période	(3)	1,5	1,5
Prestations versées	(4)	(0,6)	(0,8)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,9	0,7
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(2,1)	(0,6)
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	13,2	14,3

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2025 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 3,80 % au 31 décembre 2025 et 3,28 % au 31 décembre 2024.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2025 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :

– tables Insee hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2025 et 31 décembre 2024 ;

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

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

12.2.2. Autres avantages à long terme

(en millions d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
Primes anniversaires	2,4	2,3
TOTAL	2,4	2,3

12.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
(1,00 %)	1,2	0,2	1,3
(0,50 %)	0,6	0,1	0,7
1,00 %	(1,1)	(0,1)	(1,2)
0,50 %	(0,6)	(0,1)	(0,7)

12.2.4. Flux prévisionnels

- La durée moyenne des droits accumulés est de l'ordre de 8,4 ans pour le régime des retraites.
- Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N+1	0,5	0,3	0,8
N+2	0,7	0,3	0,9
N+3	0,8	0,3	1,0
N+4	1,1	0,3	1,3
N+5	1,2	0,2	1,4
Au-delà	42,0	4,5	46,5
TOTAL	46,2	5,7	51,9
Actualisation et droits non acquis	(32,9)	(3,4)	(36,3)
ENGAGEMENTS AU 31/12/2025	13,2	2,4	15,6

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Au 31 décembre 2025, aucune indemnité éventuelle de rupture de contrat de travail (hors parties liées) n'a été recensée.

12.3. Paiements fondés sur des actions

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

12.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

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

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

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

12.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 0,6 million d'euros au titre de l'exercice 2025 (1,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2024).

12.4. Effectifs

Les effectifs moyens du Groupe au 31 décembre 2025 et 2024 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Foncière	326,4	314,5	79,3	76,5	405,7	390,9
Promotion	417,2	432,3	160,7	183,1	577,9	615,4
TOTAL DES EFFECTIFS	743,6	746,7	239,9	259,6	983,5	1 006,3

NOTE 13. Autres informations

13.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 « Information relative aux parties liées », une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou a une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;

- d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société,
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- les filiales de la Société ;
- les coentreprises et entreprises associées de la Société ;
- les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

RÉMUNÉRATION ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2025 et 2024 :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	7,1	9,7
Paiements fondés sur des actions	0,7	0,3
AVANTAGES COMPTABILISÉS	7,8	10,0
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,0	1,0
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	1,0
TOTAL	8,8	11,0

(a) Les montants incluent les charges patronales.

CRÉANCES ET DETTES AVEC LES PARTIES LIÉES

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2025 et 2024 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,0	7,3	7,3	0,1	9,2	9,3
Dettes associées	8,8	149,1	157,9	6,6	166,0	172,6
Garanties reçues	5,6	150,5	156,0	7,9	105,5	113,4

13.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

06

13.2.1. Engagements hors bilan

Les tableaux qui suivent présentent les engagements hors bilan, donnés et reçus, par le Groupe au 31 décembre 2025.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2025 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	119,1	119,1
Engagements attachés à des participations cédées	119,1	119,1
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	896,9	1 047,9
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ^(a)	623,8	689,3
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	30,7	87,4
Nantissements de titres, avals et cautions ^(b)	242,4	271,1
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 798,2	1 516,1
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncière :	545,7	175,8
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA ^(c)	114,6	152,3
Promesses de vente données - Promotion - Terrains	29,1	23,5
Promesses de vente d'immeubles de placement ^(d)	402,0	-
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 249,0	1 333,5
Promesses d'achat de terrains	247,4	278,8
Réservations de logements TTC	939,2	943,3
VEFA et CPI, promotion tertiaire ^(c)	60,7	106,8
Garanties à première demande données	1,7	4,6
Autres engagements donnés :	3,4	6,9
Autres engagements donnés	3,4	6,9

(a) Concerne principalement la Foncière (623,8 millions au 31 décembre 2025 et 665,9 millions d'euros au 31 décembre 2024).

(b) Porte principalement sur les cautions données par Icade promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

(c) VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

(d) Concerne la promesse synallagmatique de vente de l'immeuble Marignan signée le 15 décembre 2025.

ENGAGEMENTS REÇUS

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2025 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	0,1	0,0
Engagements liés à des prises de participations	0,1	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	2 072,6	1 882,4
Lignes de crédit non utilisées	2 072,6	1 882,4
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	924,8	744,2
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncière :	575,6	271,5
Promesses d'achat d'immeubles de placement (a)	402,0	-
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs	103,2	117,0
Garanties bancaires relatives aux travaux	26,5	21,3
Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA)	43,8	133,1
Engagements liés à l'activité de Promotion :	337,2	437,8
Promesses de vente de terrains	29,1	23,5
VEFA et CPI, promotion tertiaire (b)	60,7	106,8
Garanties à première demande reçues et cautions reçues - Promotion	-	28,8
Promesses d'achat de terrains	247,4	278,8
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	12,0	34,9
Autres engagements reçus	12,0	34,9

(a) Concerne la promesse synallagmatique d'achat de l'immeuble Marignan signée le 15 décembre 2025.

(b) VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

LOCATION-FINANCEMENT

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

(en millions d'euros)		31/12/2025	31/12/2024
Locations-financements en cours à la date de clôture (a)			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	35,6	178,5
Loyers échus	B	19,4	80,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		1,3	6,1
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		5,4	24,2
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		9,5	67,5
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	16,2	97,8
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	62,6	61,9
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	(24,0)	31,3
Impact de la désactualisation	F	(27,2)	(26,4)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		0,5	2,7
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		1,9	9,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		2,4	18,8
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	4,9	31,0
Investissement net dans le contrat de location	I	4,9	31,0

(a) En 2025, le Partenariat Public Privé à Nancy a été débouclé par anticipation (cf. note 2.1.).

LOCATIONS SIMPLES

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	1 273,7	1 265,8
A moins d'un an	588,8	312,1
De un à cinq ans	566,6	769,6
Au-delà de cinq ans	118,4	184,2

13.3. Événements postérieurs à la clôture

CONFLIT AU MOYEN-ORIENT

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

ACCORD DE RUPTURE CONVENTIONNELLE COLLECTIVE

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

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Forvis Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	M€		en %		M€		en %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
AUDIT								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Émetteur	0,4	0,5	39,8 %	36,2 %	0,4	0,4	38,8 %	39,0 %
- Filiales intégrées globalement	0,5	0,6	48,9 %	48,1 %	0,6	0,6	50,8 %	58,6 %
Services autres que la certification des comptes								
- Émetteur	0,0	0,0	1,7 %	2,3 %	0,0	0,0	1,5 %	2,4 %
- Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,3 %	0,4 %	-	-	- %	- %
Honoraires de certification des informations en matière de durabilité								
- Émetteur	0,1	0,2	9,4 %	13,1 %	0,1	-	8,8 %	- %
- Filiales intégrées globalement	-	-	- %	- %	-	-	- %	- %
TOTAL	1,1	1,3	100,0 %	100,0 %	1,1	1,1	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité.

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence Déconsolidée (a)	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
FONCIÈRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
Bureaux et Parcs d'affaires					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	100,00		IG	52,75
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	100,00
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG	51,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00		IG	55,00
SCI RE FONCIERE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI MESSINE 2	SCI	100,00		IG	
Autres actifs					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS RE EXPLOITATION	SAS	100,00		IG	
SCI RE FONCIERE LEVALLOIS	SCI	100,00		IG	

(a) Le Groupe a procédé à une revue de son périmètre et a déconsolidé des sociétés du métier Promotion ayant réalisé la totalité de leur activité.

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS RE EXPLOITATION LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	
SCI RE FONCIERE IVRY	SCI	100,00		IG	
SAS RE EXPLOITATION IVRY	SAS	100,00		IG	
Autres					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
SAS ICADE SOLUTIONS	SAS	100,00		IG	
PROMOTION					
Promotion Logement					
SCI DU CASTELET	SCI		Déconsolidée		99,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI		Déconsolidée		58,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI		Déconsolidée		75,50
ICADE PROMOTION	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SCI BRENIER	SCI		Déconsolidée		95,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI		Déconsolidée		37,50
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ID	SCI		Déconsolidée		53,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP		Déconsolidée		25,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI		Déconsolidée		49,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV		Déconsolidée		44,45
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV		Déconsolidée		25,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV		Déconsolidée		70,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV BEARN	SCCV		Déconsolidée		65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV		Déconsolidée		95,00
SNC IPIR	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV		Déconsolidée		75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE CIC2	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE DID2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACERES	SCCV	51,00		IG	51,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS MONTPELLIER SW	SAS	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	SCCV	100,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PREVOYANCE	SCCV		Liquidation		50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV		Déconsolidée		60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	66,67
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 - BID1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV TREVOUX ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG	70,00
SAS L'OREE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLEES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	51,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV ILE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS RB GROUP	SAS	100,00		IG	65,29
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	100,00		IG	65,29
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	50,00		IG	32,65
SCCV BLEU PLATINE -SETE	SCCV	70,00		IG	45,70
SARL KALITHYS	SARL	100,00		IG	65,29
SCCV BASSA NOVA -PERPIGNAN	SCCV	100,00		IG	52,23
SCCV VILLA HERMES - MANDELIEU	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV HERMES 56 - MONTPELLIER	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV		Fusion		65,29
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV SETE PREMIERE LIGNE	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	51,00		IG	33,30
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	32,65
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	100,00		IG	65,29
SNC M&A PROMOTION	SNC	100,00		IG	65,29
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV		Fusion		65,29
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV		Liquidation		52,23
SAS 68 AMPERE	SAS	80,00		IG	80,00
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV 86 FELIX EBOUE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV		Liquidation		51,00
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZAC REPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV BRON CLAIRIERE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV COEUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG	75,00
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	86,00		IG	51,00
SEP PEACEFUL	SEP	45,00	Coentreprise	MEE	29,38
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	SAS	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SCCV MONTIGNY LOTS 1C 5A 5B	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SNC M&A CE	SNC	100,00		IG	65,29
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV		Liquidation		70,00
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV		Liquidation		51,00
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV		Cession		51,00
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV		Liquidation		100,00
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE PARTAGEE	SCCV	30,81	Coentreprise	MEE	35,00
SCCV NIMOZA NIMES	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV LE CLOS DES OLIVIERS-MARGUERITES	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	97,00		IG	63,33
FONDATION D'ENTREPRISE ICADE PIERRE POUR TOUS	Fondation	100,00		IG	100,00
SAS EQUINOVE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV LA SAUVEGARDE	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV CHOISY B7	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV DE LA BERGERIE	SCCV	51,00		IG	51,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
L'OLIU - REDESSAN	SCCV	100,00		IG	65,29
SAS IPSXM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MAS VINHA - FRONTIGNAN	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV 1 PLACE COPERNIC	SCCV	55,00		IG	55,00
SNC ARCADE	SNC	90,00		IG	90,00
SCCV L'AIGARELLE - FABREGUES	SCCV	100,00		IG	65,29
SCCV PREMIUM B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PREMIUM RE3	SCCV		cession		50,00
SCCV BRON CLAIRIERE M3	SCCV	51,00		IG	51,00
SARL JARDINS HABITES-FRONTIGNAN	SARL	100,00		IG	65,29
SCCV HELEN KELLER LOT 6	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LES PARCS DE LAS CLOSES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PONTCHATEAU ROUTE DE VANNES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ST VINCENT DE PAUL - SAVARIAUD	SCCV	54,00		IG	54,00
SAS GAVY AMENAGEMENT	SAS	51,00		IG	51,00
SCCV VILLEJUIF STALINGRAD	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV SAINT MAUR LA PIE	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV TAVERNY 75 HERBLAY	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV LA MURAILLE	SCCV	30,00	Coentreprise	MEE	30,00
SCCV CHARLARY II	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PENA	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV EUSKADI	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LAVOISIER	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LA CHAPELLE SUR ERDRE HAUTIERE	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SCCV GENAY PROULIEU	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SCCV BRON CLAIRIERE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE K2	SCCV	49,00	Ent. associée	MEE	
SCCV IVRY LE GALLEU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MONMOUSSEAU	SCCV	51,00		IG	
SCCV LES CHENES VERTS - ROCHEFORT DU GARD	SCCV	100,00		IG	
SCCV SAINT MEDARD EN JALLES LESTAGE	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	
SAS BORDEAUX GRAVELOTTÉ	SAS	40,00	Ent. associée	MEE	
SCCV JARDY	SCCV	55,00		IG	
SAS TOURNEFEUILLE CANAL	SAS	10,00	Ent. associée	MEE	
SAS HOLDING IG	SAS	100,00		IG	
SCCV CHATENAY MALABRY PARC CENTRAL LOT C	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	
SCCV ARBRESLE PERI	SCCV	51,00		IG	
SCCV ZAC REPUBLIQUE 2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV CŒUR DE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LA TESTE CASTELNAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MONTIGNY LOT 1B	SCCV	59,10		IG	
SCCV GAVY A	SCCV	51,00		IG	
SCCV MARNE EUROPE	SCCV	100,00		IG	
SAS EAI BABEL - MONTPELLIER	SAS	80,00		IG	
SCCV MARSEILLE VENAISSIN	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV COUPVRAY 1	SCCV	57,00		IG	
SCCV IGNY LA SABLIERE	SCCV	50,10	Coentreprise	MEE	
SCCV DOMAINE D'IRENE - LODEVÉ	SCCV	50,00		IG	
SCCV AIGUELONGUE	SCCV	80,00		IG	
SCCV PERRINON LIBERTE	SCCV	70,00		IG	
SCCV STEEN DINARD VEIL	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN RENNES MONSELET	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHOLET BARJOT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV SYMBIOZ	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
Promotion Tertiaire					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	100		IG	100
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS		Déconsolidée		25,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV STEEN PETREQUIN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV CEREREIDE - LATTES	SCCV	100,00		IG	65,29
SAS LYON IMPULSION	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV IRENE	SCCV	65,00		IG	
Promotion autres					
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS		Liquidation		55,50
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	51,00
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00	Ent. associée	MEE	15,00
SAS SAINT PIERRE CENTRE 2025	SAS	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV TOULOUSE GARONNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS L'OLIVERAIE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ILOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	87,00		IG	56,80
SAS VF MANDELIEU CC	SAS	100,00		IG	

	Forme Juridique	31/12/2025			31/12/2024
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS VF ANGERS	SAS	100,00		IG	
SAS VF MARSEILLE LES CAILLOLS	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS VF MONTPELLIER CENTRE CO	SAS	100,00		IG	
SAS VF MONTPELLIER PLEINE PRO	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS VF SAINT-NAZAIRE	SAS	100,00		IG	
SNC VF ASTORIA 5 SITES	SNC	100,00		IG	
SNC VF MANDELIEU DENT CREUSE	SNC	100,00		IG	
SNC VF MONTPELLIER CELLENEUVE	SNC	100,00		IG	