Titres de créances négociables à moyen terme
(Negotiable European Medium Term Notes - NEU MTN)

Dénomination commerciale des titres définis à l'article D.213-1 du Code monétaire et financier

Programme non garanti

DOCUMENTATION FINANCIERE (DF)	
Nom du programme	ICADE NEU MTN (ID 1950)
Nom de l'émetteur	ICADE
Type de programme	NEU MTN
Plafond du programme	trois cent millions EUR 300 000 000 EUR ou la contre-valeur du montant en toute autre devise autorisée.
Notation(s) du programme	Non noté
Garant	Sans objet
Agent(s) domiciliataire(s)	BNP PARIBAS
Arrangeur(s), Conseil(s) à l'introduction, Conseil(s) juridique(s)	Sans objet
Agent(s) placeur(s)	ICADE AUREL-BGC CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL KEPLER CHEUVREUX
Date de signature de la documentation financière (jj/mm/aaaa)	15/07/2026

Documentation établie en application des articles L. 213-0-1 à L. 213-4-1 du Code monétaire et financier
Un exemplaire de la présente documentation est adressé à :

BANQUE DE FRANCE
Direction générale de la stabilité financière et des opérations (DGSO)
Direction de la mise en œuvre de la politique monétaire (DMPM)
S2B-1134 Service des Titres de Créances Négociables (STCN)
39, rue Croix des Petits Champs
75049 PARIS CEDEX 01

La Banque de France invite le lecteur à prendre connaissance des conditions générales d'utilisation des informations relatives aux titres de créances négociables :

https://www.banque-france.fr/fr/strategie-monetaire/marches/titres-creances-negociables/acces-marche-documentation-financiere

Les informations marquées « Optionnel » peuvent ne pas être fournies par l'émetteur car la réglementation française ne l'impose pas.

1. DESCRIPTION DU PROGRAMME D'EMISSION		
Articles D. 213-9, 1° et D. 213-11 du Code monétaire et financier et article 6 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures		
1.1	**Langue de rédaction de la DF qui fait foi**	Français
1.2	**Nom du programme**	ICADE NEU MTN (ID 1950)
1.3	**Type de programme**	NEU MTN
1.4	**Nom de l'émetteur**	ICADE
1.5	**Type d'émetteur**	Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF
1.6	**Objet du programme**	Répondre aux besoins de financement à moyen terme d'Icade qui envisage à cet effet d'émettre périodiquement des NEU MTN.
1.7	**Plafond du programme**	trois cent millions EUR 300 000 000 EUR ou la contre-valeur du montant en toute autre devise autorisée.
1.8	**Rang**	Senior Unsecured Information sur le rang: Les NEU MTN constitueront des obligations directes, non assorties de sûretés et chirographaires de l'Émetteur, venant au moins à égalité de rang avec les autres obligations actuelles et futures, directes, non assorties de sûretés et chirographaires de l'Émetteur.
1.9	**Notation(s) du programme**	Non noté
1.10	**Garantie**	Sans objet
1.11	**Devises d'émission**	Euro ou toute autre devise autorisée par la réglementation française applicable au moment de l'émission

1.12	**Rémunération**	Type(s) de rémunération: La rémunération est libre c'est-à-dire qu'elle pourra être à taux fixe, à taux variable ou révisable, ou structurée. Cependant, l'émetteur s'engage à informer la Banque de France, à l'émission d'un titre, lorsque la rémunération est liée à un indice ou varie en application d'une clause d'indexation qui ne porte pas sur un taux usuel du marché interbancaire, monétaire ou obligataire. Indice(s) de Référence: Les taux de rémunération sont indexés aux taux usuels des marchés monétaires. Règles de rémunération: Les taux des titres peuvent être négatifs en fonction des taux fixes ou de l'évolution des indices usuels du marché monétaire applicables au calcul de leur rémunération. A leur date de maturité, le principal des titres doit toujours être égal au pair. Bien que les titres soient remboursés inconditionnellement au pair, la présence de flux d'intérêts négatifs peut entraîner un montant net perçu par le porteur inférieur au pair. Dans le cas d'une émission comportant une option de remboursement anticipé ou de rachat, les conditions de rémunération du titre seront fixées à l'occasion de l'émission initiale et ne pourront pas être modifiées ultérieurement, notamment à l'occasion de l'exercice de l'option de remboursement anticipé ou de rachat.
1.13	**Maturité**	L'échéance des NEU MTN sera fixée conformément à la législation et à la réglementation française, ce qui implique qu'à la date des présentes, la durée initiale des émissions de ces titres doit être supérieure à 1 an (365 jours ou 366 jours les années bissextiles). Les titres peuvent être remboursés avant maturité en accord avec les lois et les réglementations applicables en France. Les titres émis dans le cadre du programme pourront aussi comporter une ou plusieurs options de rachat par l'émetteur (au gré de l'émetteur, ou du détenteur, ou en fonction d'un (ou plusieurs) évènement(s) indépendant(s) de l'émetteur et/ou du détenteur). L'option de remboursement anticipé ou de rachat de tout titre, le cas échéant, devra être spécifiée explicitement dans le formulaire de confirmation de toute émission concernée. En tout état de cause, la maturité de tout titre assortie d'une ou de plusieurs de ces clauses, sera toujours, toutes options de remboursement anticipé ou rachat comprises, conforme à la réglementation en vigueur au moment de l'émission dudit titre.
1.14	**Montant unitaire minimal des émissions**	150 000 EUR ou tout autre montant supérieur (ou la contrevaleur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission).

1.15	**Montant minimum légal des titres de créances négociables**	En vertu de la réglementation (Article 1 de l'Arrêté du 30 mai 2016 portant réforme des titres de créances négociables), le montant minimum légal des titres de créances négociables doit être de 150 000 EUR ou la contrevaleur de ce montant en devises déterminée au moment de l'émission.
1.16	**Agent(s) domiciliataire(s) (liste exhaustive)**	BNP PARIBAS
1.17	**Arrangeur(s)**	Sans objet
1.18	**Mode de placement envisagé**	Placement direct Agent(s) Placeur(s): AUREL-BGC CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL KEPLER CHEUVREUX L' émetteur pourra ultérieurement remplacer un agent placeur, assurer lui-même le placement, ou nommer d'autres agents placeurs ; une liste à jour desdits agents placeurs sera communiquée aux investisseurs sur demande déposée auprès de l'émetteur.
1.19	**Forme des titres**	Les Titres négociables à moyen terme sont des titres de créances négociables, émis au porteur et sont inscrits en compte auprès d'intermédiaires autorisés conformément à la législation et à la réglementation française en vigueur.
1.20	**Admission des TCN sur un marché réglementé**	Non
1.21	**Système de règlement-livraison d'émission**	Euroclear France
1.22	**Droit applicable au programme**	Droit français
1.23	**Taxation**	L'Emetteur ne s'engage pas à indemniser les détenteurs de NEU MTN en cas de prélèvement de nature fiscale en France ou à l'étranger, sur toutes sommes versées au titre des NEU MTN, à l'exception des droits de timbres ou droit d'enregistrement dus par l'Emetteur en France.
1.24	**Implication d'autorités nationales**	Banque de France

1.25	**Restrictions à la vente**	Restrictions Générales : Ni l'Emetteur, ni tout Agent Placeur, ni tout souscripteur initial, le cas échéant, des NEU MTN émis conformément au programme n'a entrepris et n'entreprendra aucune action permettant l'offre auprès du public de NEU MTN ou la possession ou la distribution de la Documentation Financière ou de tout autre document d'offre relatif aux NEU MTN dans tout pays où la distribution de tels documents ou instruments serait contraire aux lois et règlements en vigueur et n'offrira ni ne vendra, directement ou indirectement, les NEU MTN de quelque manière que ce soit, autrement que conformément aux lois et réglementations en vigueur dans chaque pays concerné. Chaque Agent Placeur ou autre souscripteur initial, le cas échéant, devra accepter de se conformer aux lois et règlements en vigueur dans chaque pays dans lequel il offrira ou vendra les NEU MTN ou détiendra ou distribuera la Documentation Financière et obtenir toute autorisation, accord nécessaire à l'offre ou la vente au regard de la loi et des règlements en vigueur dans chaque pays dont il dépend et où il fera une telle offre ou vente. Ni l'Emetteur ni aucun de ses Agents Placeurs n'encourra de responsabilité résultant de la violation de tels lois et règlements par tout autre Agent Placeur ou souscripteur initial de NEU MTN. France : L'Emetteur, tout Agent Placeur ou souscripteur initial (étant entendu que chacun des détenteurs futurs des NEU MTN est réputé l'avoir déclaré et accepté au jour de la date d'acquisition des NEU MTN), le cas échéant, devra accepter de se conformer aux lois et règlements en vigueur applicables en France à l'offre, au placement ou à la revente des NEU MTN ou à la distribution en France des documents s'y référant.
1.26	**Contact(s)**	Tel : +33 6 32 87 39 62 / claire.saulnier@icade.fr Tel : +33 7 88 12 28 38 / anne-violette.faugeras@icade.fr
1.27	**Informations complémentaires relatives au programme**	Optionnel

1.28 INFORMATIONS RELATIVES À LA DEMANDE DE LABEL STEP PAR L'ÉMETTEUR
Sans objet

2 DESCRIPTION EMETTEUR		
Article D. 213-9, 2° du Code monétaire et financier et article 7 de l'Arrêté du 30 mai 2016 et les réglementations postérieures		
2.1	**Nom de l'émetteur**	ICADE
2.2	**Siège social et principal siège administratif (si différent)**	Siège social: 1, avenue du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX FRANCE
2.3	**Numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et LEI**	N° d'immatriculation: 582 074 944 LEI: 969500UDH342QLTE1M42
2.4	**Forme juridique, législation applicable à l'émetteur et tribunaux compétents**	Forme juridique: SA à CA de droit français Législation applicable: Entreprise non financière dans les conditions prévues à l'art. L 213-3.2 du CMF Informations complémentaires concernant la législation applicable: Droit français. Tribunaux compétents: Tous tribunaux compétents de la juridiction du siège social.
2.5	**Date de constitution**	27/10/1955

2.6	**Objet social résumé**	L'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger, et notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens.La réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité. Toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes. Toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur. L'activité d'agent immobilier, et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire. A cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier. L'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires. Toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles. La prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires. Et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

2.7	**Composition de la direction**	Référence des pages décrivant la composition de la direction: Se référer au chapitre 5 du Document d'Enregistrement Universel 2025, section "Gouvernance" aux pages 245 à 286, ainsi qu'au site Internet, rubrique "Gouvernance". Raphaël Appert ayant été nommé président du conseil d'administration le 10 juin 2026 en remplacement de Frédéric Thomas. Nicolas Joly, Directeur Général Florence Habib-Deloncle, Administrateur Kosta Kastrinidis, Administrateur Christophe Laurent, Administrateur Olivier Lecomte, Administrateur Marianne Louradour, Administrateur Olivier Mareuse, Administrateur Florence Peronnau, Administrateur Gonzague de Pirey, Administrateur Bernard Spitz, Administrateur Raphaël Appert, Président du Conseil d'administration Laure de Buyer, Représentant de la Caisse des Dépôts, Administrateur Dorothée Clouzot, Administrateur Nathalie Delbreuve, Administrateur Bruno Derville, Administrateur Audrey Girard, Administrateur
2.8	**Renseignements relatifs à l'activité de l'émetteur**	Se référer au chapitre 2 "Performance des activités du Gr oupe" du Document d'enregistrement universel 2025, aux pages 53 à 88.
2.9	**Capital**	116 203 258,54 EUR Décomposition du capital: A la date de signature du présent document, le capital social d'Icade est de 116.203.258,54 € divisé en 76.234.545 actions. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.
2.9.1	**Montant du capital souscrit et entièrement libéré**	116 203 258,54 EUR
2.9.2	**Montant du capital souscrit et non entièrement libéré**	0,00 EUR
2.10	**Répartition du capital**	Référence des pages du rapport annuel ou document de référence: Se référer à la section "Répartition du capital", page 440 du Document d'enregistrement universel 2025 et à la rubrique "Actionnaires" du site Internet via le lien https://www.icade.fr/finance/actionnaires Actionnaires: CAISSE DES DÉPÔTS 39,20 % GROUPE CRÉDIT AGRICOLE ASSURANCES 18,85 % Autres 41,41 %

2.11	**Marchés réglementés où les titres de capital ou de créances de l'émetteur sont négociés**	Marché règlementé où les titres de capital sont négociés: Euronext Paris - Compartiment A – ISIN code FR0000035081 (https://live.euronext.com/fr/product/equities/FR0000035081-XPAR) Marché règlementé où les titres de créances sont négociés: Euronext Paris
2.12	**Normes comptables utilisées pour les données consolidées (ou à défaut des comptes sociaux)**	Normes comptables utilisées pour les données consolidées: IFRS Normes comptables utilisées pour les comptes sociaux: normes françaises
2.13	**Exercice comptable**	Du 01/01 au 31/12
2.13.1	**Date de tenue de l'assemblée générale annuelle (ou son équivalent) ayant approuvé les comptes annuels de l'exercice écoulé**	10/06/2026
2.14	**Exercice fiscal**	Du 01/01 au 31/12
2.15	**Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent) ayant audité les comptes annuels de l'émetteur**	
2.15.1	**Réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)**	Titulaire(s): PricewaterhouseCoopers Audit 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine FRANCE Forvis Mazars 45, rue Kléber 92300 Levallois-Perret FRANCE
2.15.2	**Rapport des réviseurs des comptes (commissaires aux comptes ou équivalent)**	Se référer aux sections : "Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés", page 382 du Document d'enregistrement universel 2025 "Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels", page 417 du Document d'enregistrement universel 2025 "Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés", page 389 du Document d'enregistrement universel 2024 "Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels", page 425 du Document d'enregistrement universel 2024

2.16	**Autres programmes de l'émetteur de même nature à l'étranger**	Néant.
2.17	**Notation de l'émetteur**	S&P Global Ratings Europe Limited https://disclosure.spglobal.com/ratings/en/regulatory/org-details/sectorCode/CORP/entityId/531034
2.18	**Information complémentaire sur l'émetteur**	Optionnel
2.19	**Notation(s) extra-financière(s) de l'émetteur**	Sans objet

3.CERTIFICATION DES INFORMATIONS FOURNIES INCLUANT LES ANNEXES
Articles D. 213-5 et D. 213-9, 4° du Code monétaire et financier et les réglementations postérieures

Certification des informations fournies sur le programme ICADE NEU MTN (ID 1950) pour l'émetteur ICADE		
3.1	**Nom(s) et fonction(s) du (ou des) signataire(s)**	Madame Anne-Violette FAUGERAS, Directrice Financements et Relations Investisseurs, ICADE
3.2	**Déclaration pour chaque signataire**	À ma connaissance, l'information donnée par l'émetteur dans la documentation financière, qui inclut les annexes y compris la traduction (le cas échéant), est exacte, précise et ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée ni d'indications fausses ou de nature à induire en erreur.
3.3	**Date, lieu et signature**	15/07/2026

ANNEXES

Les informations financières annexes de l'émetteur exposées à l'article D. 213-9 du Code monétaire et financier sont tenues à la disposition de toute personne qui en ferait la demande, conformément aux articles D. 213-13 du Code monétaire et financier et L.232-23 du Code de commerce

Documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ou de l'organe qui en tient lieu		
Annexe 1	**Document d'enregistrement universel Année 2026**	Document d'enregistrement universel https://www.icade.fr/finance/publications
Annexe 2	**Document d'enregistrement universel Année 2025**	Document d'enregistrement universel https://www.icade.fr/finance/publications/document-d-enregistrement-universel-2024.pdf