



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 22 octobre 2025 à 18h

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2025

Accélération des cessions et dynamique locative solide

Guidance annuelle confirmée

- ◆ **c. 430 M€ de cessions finalisées ou sous promesse**, à date : réduction de l'exposition dans les activités de Santé engagée pour un montant cible de c. 210 M€ et cessions d'actifs mixtes matures ou non stratégiques pour c. 220 M€
- ◆ **Revenus consolidés IFRS en retrait de -9%**, expliqué par la baisse des revenus locatifs (-4,8% en LfL) et par un volume d'activité de la promotion toujours faible
- ◆ **Confirmation de la dynamique locative avec c. 166 000 m²** signés ou renouvelés à date ; amélioration du taux d'occupation financier des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité
- ◆ **Poursuite des tendances observées au 1^{er} semestre sur la promotion** : réservations stables en volume et en baisse de -5% en valeur
- ◆ **Guidance 2025 confirmée** : CFNC Groupe compris entre 3,40 et 3,60 € par action¹

Nicolas Joly, Directeur général : « Dans un environnement qui demeure complexe, nos équipes sont restées mobilisées et ont enregistré plusieurs succès, illustrés par la poursuite active de notre programme de cessions et une activité commerciale soutenue, avec près de 166 000 m² loués depuis le début de l'année. Nous restons concentrés sur l'exécution de notre stratégie, avec pour priorités l'amélioration du taux d'occupation de nos actifs, la diversification de notre portefeuille et une gestion rigoureuse de notre bilan. Dans ces conditions, nous confirmons viser en 2025 un Cash-Flow Net Courant Groupe compris entre 3,40 et 3,60 euros par action. En 2026, nous devrions évoluer dans un contexte politique et macroéconomique toujours incertain, qui incite à la prudence quant au rythme de la reprise ».

(en M€)	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts Foncière	263,2	280,1	(6,0 %)
Chiffre d'affaires Promotion	650,9	723,2	(10,0 %)
Autres	8,8	11,5	(23,1 %)
Total revenus consolidés IFRS	923,0	1 014,8	(9,0 %)

¹ Guidance, annoncée dans le communiqué du 18 février 2025, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c. 0,67 € par action, hors effet des cessions, i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare et dans IHE Healthcare Europe, et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Bruno Valentin, Directeur financier du Groupe, présenteront l'activité du 3^{ème} trimestre 2025 ce jeudi 23 octobre à 10h (CET).

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

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

Lien d'enregistrement pour le webcast : https://icafe.engagestream.companyswebcast.com/q3_2025_results/register

Lien d'enregistrement pour la conférence téléphonique (afin de poser des questions oralement à l'issue de la présentation) : https://engagestream.companyswebcast.com/icafe/q3_2025_results/dial-in

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2025 : mardi 17 février 2026 après bourse

A PROPOS D'ICADE

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2025 de 6,2 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icafe.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icafe.fr

1. Faits marquants

1.1. c. 430 M€ de cessions finalisées ou sous promesse depuis le début de l'année

1.1.1. Nouvelles avancées dans la cession des activités de Santé pour c. 210 M€

- Signature d'un accord de cession de la participation d'Icade dans un portefeuille de 23 actifs en Italie pour c. 173 M€

Le 8 août 2025, **Icade a signé un accord avec BNPP REIM portant sur la cession de sa participation dans un portefeuille diversifié de 23 actifs de santé**, dont 5 actifs court / moyen séjour et 18 résidences sénior, situés dans le Nord et le Centre de l'Italie, et représentant **c. 15% de son exposition au secteur de l'immobilier de santé**. Conclue avec un gestionnaire d'actifs immobiliers français de tout premier plan, cette opération démontre la qualité et l'attractivité du portefeuille d'actifs de santé en Italie.

La transaction représente pour Icade un **montant de c. 173 M€**, en ligne avec la valeur des actifs dans l'ANR du Groupe au 30 juin 2025. Elle viendra rembourser quasiment intégralement le prêt d'actionnaires entre Icade et IHE Healthcare Europe.

Le *closing* de l'opération est prévu fin 2025, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, telles que l'obtention de l'accord des municipalités locales. L'impact sur le Cash-Flow Net Courant Groupe 2025 dépendra de la date du *closing* et sera limité aux intérêts du prêt consenti par Icade à IHE entre la date effective du remboursement de celui-ci et le 31 décembre 2025.

- Réduction de l'exposition dans Præmia Healthcare pour 36 M€ à travers deux opérations

Pour rappel, Icade a réduit son exposition dans Præmia Healthcare de 22,52% au 31 décembre 2024 à 21,61% au 30 septembre 2025, à travers deux opérations réalisées au 1^{er} semestre 2025.

D'une part, Icade et Predica ont réalisé en février 2025 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. Cette transaction réalisée à l'ANR du 31 décembre 2024, pour un montant de 30 M€, confirme l'intérêt d'un actionnaire historique de Præmia Healthcare pour ce portefeuille à sa valeur d'expertise et permet à Icade de détenir à 100% cet actif de bureaux *well-positioned* à Lyon.

D'autre part, Præmia Healthcare a vendu en juin 2025 un EHPAD non stratégique en France, permettant à Icade de percevoir 6 M€ *via* une réduction de capital de Præmia Healthcare.

1.1.2. c. 220 M€ de cessions d'actifs, réalisées ou sous promesse, au-dessus de l'ANR

A date, Icade a cédé ou signé des promesses de vente pour c. 220 M€ d'actifs matures ou non stratégiques, à un rendement moyen de 6,1%.

Les cessions représentent c. 105 M€ et concernent :

- un actif mixte de bureaux et commerces de 3 300 m², le « 5 Joliette », situé au cœur du quartier d'affaires Euromed à Marseille, pour 14 M€ ;
- un portefeuille d'hôtels B&B (5 actifs situés à Bordeaux, Marseille et Quimper) pour 36 M€ ; et
- le Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) de Nancy (55 M€) *via* le débouclage, par anticipation, du Partenariat Public Privé et le transfert des dettes² associées au CHRU.

Les signatures de promesses portent sur un volume additionnel de 115 M€ d'actifs, à savoir :

- un actif de bureaux de 1 800 m², situé avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine, pour 17 M€ ;
- le solde du portefeuille d'hôtels B&B (5 actifs localisés à Marseille, Bordeaux, Bobigny et Perpignan) pour 30 M€ ; et

² Dettes pour 50,7 M€

- l'ensemble du parc d'activités du Mauvin, au Nord de Paris, pour 69 M€. Représentant une surface totale de 21 000 m², ce parc d'affaires affiche un taux d'occupation de 100% après la commercialisation au 1^{er} semestre de 7 400 m² de surface à Alice & Bob et Raboni.

1.2. Icade progresse dans les classements extra-financiers et s'engage en faveur de l'adaptation au changement climatique

En 2025, Icade progresse dans les classements des agences de notation extra-financière :

- Icade obtient une note de 92/100 par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) : en amélioration de 2 points par rapport à 2024, Icade confirme son positionnement parmi les meilleurs acteurs du classement.
- Sustainalytics positionne Icade 9^{ème} (vs 20^{ème} en 2024) parmi 408 sociétés d'investissement immobilier cotées, en matière de risques ESG.
- Le Corporate Sustainability Assessment réalisé par S&P Global attribue à Icade la note de 56/100, en hausse de 5 points par rapport à 2024.
- Pour la 11^{ème} année consécutive, l'EPRA décerne un Gold Sustainability Award récompensant Icade pour la qualité et la transparence de son reporting RSE : sur les 162 membres évalués, Icade fait partie des 94 sociétés à obtenir cette distinction.

Par ailleurs, **le Groupe a réaffirmé son engagement en matière d'adaptation au changement climatique en signant en octobre 2025 la Charte d'engagement à l'adaptation au changement climatique du secteur immobilier** lancée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et le Plan Bâtiment Durable.

Structurée autour de trois axes d'engagement — portant sur les bâtiments détenus et construits, les pratiques internes des entreprises et le partage avec l'ensemble de la filière —, la Charte vise à accélérer le déploiement d'actions concrètes, à renforcer les compétences des acteurs de la chaîne de valeur immobilière, et à fédérer une communauté de signataires engagés dans le partage de savoir-faire.

Elle s'inscrit en soutien à **l'ambition de la Foncière d'adapter, d'ici 2030, 100% de ses actifs les plus exposés aux risques climatiques** — un objectif déjà en cours de réalisation, avec les premiers audits et travaux engagés sur plusieurs sites.

2. Confirmation de la guidance 2025

Sur la base des résultats du Groupe au 30 septembre 2025 et des prévisions à fin d'année, Icade confirme viser pour l'année 2025 un **Cash-Flow Net Courant Groupe entre 3,40 € et 3,60 € par action**, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c. 0,67 € par action, hors effet des cessions³.

Le Cash-Flow Net Courant annuel des activités non stratégiques est sécurisé à plus de 92%, compte tenu des produits déjà enregistrés par Icade au 30 septembre (intégralité du solde du dividende 2024 de Præmia Healthcare perçu pour 37 M€ et produits financiers sur le prêt d'actionnaires à IHE Healthcare Europe comptabilisés sur 9 mois). A noter que la contribution des activités non stratégiques n'inclut pas le versement d'un acompte sur les dividendes de Præmia Healthcare en 2025.

La Société a poursuivi son activité dans un contexte de marché affecté par une instabilité institutionnelle persistante en France, des taux souverains élevés et un ralentissement de l'inflation. **En 2026, cet environnement pourrait peser sur la dynamique du marché locatif et de l'investissement, ainsi que sur la reprise de l'activité de la promotion.**

³ Guidance annoncée dans le communiqué du 18 février 2025, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c. 0,67 € par action, hors effet des cessions, i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare et dans IHE Healthcare Europe, et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

3. Évolution des revenus et des indicateurs opérationnels

3.1. Foncière : dynamique commerciale très solide

- ◆ c. 125 000 m² de baux signés ou renouvelés à fin septembre, sécurisant 29 M€ de loyers faciaux annualisés à une WALB de 6,8 années
- ◆ En octobre 2025, renouvellement du bail KPMG portant sur c. 41 000 m² sur la Tour Egho à La Défense
- ◆ Hausse des taux d'occupation des bureaux *well-positioned* (88,8% vs 88,0% à fin 2024) et des locaux d'activité (90,4% vs 88,9% à fin 2024)
- ◆ Loyers bruts en baisse (-4,8 % en LfL), impactés notamment par les départs de locataires en 2024

Principales données financières et opérationnelles

(en M€)	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	263,2	280,1	(6,0%)
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	-	-	(4,8%)

	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m ²	124 553	106 759	+16,7%

	30/09/2025	31/12/2024	Variation (%)
Taux d'occupation financier	84,0 %	84,7 %	(0,7) pp

3.1.1. Activité locative robuste avec près de 166 000 m² loués depuis le début de l'année

Dans un marché locatif en retrait par rapport à 2024 (demande placée en baisse de -8%⁴ en Île-de-France par rapport à la même période l'année dernière), **Icade a signé ou renouvelé à fin septembre près de 125 000 m² (73 baux), un volume en hausse par rapport à l'année dernière (107 000 m²)**. Composé à 70% de nouvelles signatures et à 30% de renouvellements, ce volume représente **29 M€ de loyers faciaux annualisés** pour une durée ferme moyenne de **6,8 années**.

Icade se distingue à travers plusieurs grandes transactions, supérieures à 5 000 m². Les principales opérations du 3^{ème} trimestre sont les suivantes :

- **c. 12 500 m² au Pont de Flandre (Paris 19^{ème})** avec le **client historique Club Méditerranée**, locataire de ces bureaux depuis 1995 ;
- **c. 11 000 m² avec Sopra Steria sur l'immeuble Quito au sein du Parc Paris-Orly Rungis**, illustrant la capacité des équipes à proposer des espaces adaptés aux besoins des clients (transformation de bureaux en plateformes techniques informatiques) et à développer une relation de confiance avec un grand compte après la signature, en 2024, d'un BEFA de 24 000 m² sur l'immeuble Centreda à Toulouse.

Pour rappel, Icade avait signé, au 1^{er} trimestre, l'une des plus importantes transactions du marché, à savoir un bail avec le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis (CD 93), portant sur l'intégralité de l'immeuble Pulse à Saint-Denis (c. 29 000 m² sur une durée de 12 ans ferme). La prise à bail est confirmée au T4 2025.

En complément des 125 000 m² commercialisés au 30 septembre 2025, **les équipes ont, en octobre 2025, renouvelé avec succès le bail de KPMG sur la Tour Egho**, deux ans avant son échéance. **Ce nouveau bail, qui prendra effet en octobre 2027, porte sur une surface de 41 000 m² pour une durée ferme de 4 ans**. Le loyer facial est en ligne avec la

⁴ Source : Immostat, Septembre 2025

Valeur Locative de Marché. Au total, Icade a ainsi signé ou renouvelé plus de 60 000 m² depuis le début de l'année 2025 sur le territoire de La Défense / Péri-Défense, qui propose une offre significativement moins chère que le Quartier Central des Affaires à Paris, tout en étant très bien desservi.

Le taux d'occupation financier s'établit à 84,0% au 30 septembre 2025.

- **Sur le segment des bureaux *well-positioned*, le taux d'occupation financier atteint 88,8%**, en progression de +0,8 pp par rapport à fin décembre 2024, à la suite notamment de prises à bail dans l'immeuble HyFive pour plus de 3 000 m² (dont Enedis, LCL, ALLplan) et la Tour Eqho pour près de 2 000 m² (Boticinal, Aginode & Symolia). **En incluant le bail du CD 93 sur l'immeuble Pulse**, dont la prise à bail est prévue au T4 2025, le taux d'occupation financier sur les bureaux *well-positioned* serait **supérieur à 90%**.
- **Sur le segment des locaux d'activité, le taux d'occupation est en amélioration de +1,5 pp, à 90,4%** à fin septembre 2025 (vs 88,9% à fin décembre 2024), grâce notamment à l'entrée du locataire Alice & Bob sur le parc du Mauvin, à la prise à bail de l'ADPED 94 sur plus de 2 000 m² au sein du Parc Paris-Orly Rungis et à l'extension de Panalux sur plus de 1 600 m² au sein du Parc des Portes de Paris.

	Taux d'occupation financier (%)			
	30/09/2025	30/06/2025	31/03/2025	31/12/2024
Bureaux <i>well-positioned</i>	88,8%	88,8%	88,4%	88,0%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	52,8%	51,7%	50,8%	64,6%
Sous-Total Bureaux	83,0%	82,7%	82,1%	83,8%
Activités	90,4%	89,5%	88,5%	88,9%
Autres	85,2%	85,2%	86,8%	89,4%
Total Foncière	84,0%	83,6%	83,1%	84,7%

3.1.2. Revenus locatifs bruts en baisse de -4,8% à périmètre constant

Au 30 septembre 2025, les revenus locatifs bruts de la Foncière s'élèvent à 263,2 M€, en diminution de -6,0% à périmètre courant par rapport au 30 septembre 2024. **A périmètre constant, l'évolution est de -4,8%** et intègre les effets suivants :

- l'effet positif de l'indexation (+3,2%) ;
- l'impact des départs de locataires (-7,4%) et la réversion négative sur les renouvellements (-2,7%) ; et
- l'effet positif des indemnités de résiliation anticipées principalement sur les bureaux *to-be-repositioned* (+2,1%).

L'effet périmètre compte pour -1,2%. Il résulte de la cession de cinq immeubles et d'un portefeuille d'hôtels B&B, partiellement compensée par la livraison de deux actifs de bureaux (Next et Cologne) en 2024.

(en M€)	30/09/2024	Activité locative et indexation*	Autres**	30/09/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	190,0	(4,2)	(2,0)	183,9	(3,3 %)	(2,3 %)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	38,7	(7,1)	0,0	31,6	(18,5 %)	(18,5 %)
Sous-Total Bureaux	228,8	(11,3)	(2,0)	215,5	(5,8 %)	(5,1 %)
Activités	37,1	(0,4)	0,2	36,9	(0,5 %)	(1,2 %)
Autres	16,2	0,3	(1,8)	14,7	(9,1 %)	+2,4 %
Intra-groupe métiers Foncière	(2,0)	(1,5)	(0,3)	(3,8)	NA	NA
Revenus locatifs bruts	280,1	(13,0)	(3,9)	263,2	(6,0 %)	(4,8 %)

* Les éléments "Activité locative et indexation" incluent les indemnités de résiliation anticipées

** Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, pipeline)

3.2. Promotion : indicateurs dans la continuité des 6 premiers mois

- ◆ **Volume des réservations stable incluant (i) une baisse sur le diffus de -11% à la suite de l'arrêt du dispositif Pinel depuis le 1^{er} janvier 2025 et (ii) une hausse des réservations en bloc de +11%**
- ◆ **Baisse du chiffre d'affaires économique (-12%) liée au fort ralentissement de l'activité tertiaire et à la réduction progressive du *backlog* résidentiel**

Principales données financières et opérationnelles

(en M€)	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Chiffre d'affaires IFRS	650,9	723,2	(10,0 %)
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des co-entreprises (QP CE)	77,8	106,0	(26,6 %)
Chiffre d'affaires économique	728,7	829,2	(12,1 %)

(en M€)	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Résidentiel	633,6	667,2	(5,0%)
Tertiaire	88,1	152,0	(42,1%)
Autre chiffre d'affaires	7,0	10,0	(29,4%)
Chiffre d'affaires économique	728,7	829,2	(12,1 %)

	30/09/2025	30/09/2024	Variation (%)
Réservations en unités	2 815	2 818	(0,1%)
Réservations en valeur (en M€)	722,2	761,5	(5,2%)

	30/09/2025	31/12/2024	Variation (%)
Backlog total (en M€)	1 659,5	1 725,5	(3,8%)

3.2.1. Réservations stables en volume et en baisse de -5% en valeur

A fin septembre 2025, le pôle Promotion enregistre un volume de réservations stable par rapport à la même période l'année dernière, pour un montant en baisse de -5%, à 722 M€.

Sur le diffus, avec 1 285 lots pour 413 M€, les réservations sont en baisse de -11% en volume et de -5% en valeur. Cette tendance est en ligne avec le marché⁵.

Ce repli s'inscrit dans un environnement fiscal défavorable, marqué par la fin du dispositif Pinel, qui a entraîné une nette **contraction de la part des investisseurs particuliers (-43%** par rapport à la même période l'année dernière).

A l'inverse, **la dynamique est plus favorable pour les réservations des accédants, en hausse de +14%**, sous l'effet positif des dispositifs déployés en faveur de l'accession à la propriété (extension du PTZ à l'ensemble du territoire, exonération des droits de donation pour l'achat d'un logement neuf).

Les réservations en bloc affichent une hausse de +11% en volume (1 530 lots) et de -6% en valeur (309 M€). La distorsion entre les évolutions en volume et en valeur s'explique par une évolution ponctuelle du mix produits. Dans ce contexte peu favorable à l'investissement des particuliers, **les investisseurs institutionnels participent toujours au soutien de l'activité. Ils représentent, au 30 septembre 2025, 51% du volume des réservations**, dont plus de la moitié provient de bailleurs sociaux. A noter que le volume d'activité auprès des investisseurs institutionnels est historiquement plus important sur la fin de l'année (en 2023 et en 2024, environ 60% des réservations en bloc avait été réalisé au 4^{ème} trimestre).

Dans un contexte de marché en bas de cycle, **l'activité tertiaire reste faible** : les promesses de VEFA signées sur les neuf premiers mois de l'année représentent une surface de 23 868 m² et un chiffre d'affaires à terminaison de 65 M€ (vs 12 274 m² et 57 M€ au 30 septembre 2024). En septembre, Icade Promotion a notamment signé, en co-promotion, une promesse de VEFA avec le groupe d'enseignement supérieur YNNOV en vue de la construction d'un bâtiment de 6 600 m² à Villeurbanne qui regroupera certaines de leurs activités.

⁵ Source Adéquation : baisse des réservations en diffus de -11% à fin septembre 2025

3.2.2. Chiffre d'affaires économique et *backlog* en retrait

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion s'élève à **728,7 M€ au 30 septembre 2025**, en baisse de -12,1%, par rapport à la même période en 2024.

- Après une année 2024 marquée par des livraisons d'opérations majeures (Envergure à Romainville et Nanterre Newton), le ralentissement de l'activité tertiaire (ventes actées de 15 M€ au 30 septembre 2025) explique la diminution du chiffre d'affaires à hauteur de 64 M€.
- La réduction progressive du *backlog* résidentiel joue également sur la réduction du chiffre d'affaires pour 34 M€.

Au 30 septembre 2025, le ***backlog* s'établit à 1 660 M€, en baisse de -4% par rapport à fin 2024**. Il est constitué à 92% de lots résidentiels (1 532 M€), dont le volume se réduit dans les mêmes ordres de grandeur.

Près de 35% du *backlog* à fin septembre 2025 est sécurisé par des ventes actées.

(en M€, à 100% + QP CE)	30/09/2025	31/12/2024	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	588,5	878,8	(290,3)	(33,0%)
Non sécurisé	1 071,1	846,6	224,5	+26,5%
Total	1 659,6	1 725,5	(65,9)	(3,8%)

4. Maintien d'une position de liquidité solide

- ◆ **Liquidité de 2,6 Md€, renforcée au 1^{er} semestre avec la signature de 290 M€ de RCF et l'opération de rachat / réémission à 10 ans**
- ◆ **Mise en place de c. 100 M€ de financements hypothécaires verts visant au refinancement de lignes existantes et au financement des projets de développement Seed et Bloom à Lyon**

Au 30 septembre 2025, le Groupe dispose d'une **position de liquidité très confortable de 2,6 Md€, nette des Neu CP**, pour une dette brute de 4,7 Md€. **Elle couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2029.**

La liquidité est composée de (i) 0,8 Md€ de trésorerie nette des découverts bancaires, en baisse de -0,4 Md€ par rapport au 31 décembre 2024, et (ii) 1,8 Md€ de lignes de crédit non utilisées, nettes des Neu CP⁶.

En 2025, Icade a renforcé sa liquidité en anticipation des prochaines échéances de dette *via* :

- la mise en place des **lignes de crédit revolving** pour un montant total de **290 M€** (dont 100 M€ au titre du refinancement des échéances 2026 et 190 M€ de *new money*) ;
- une **émission obligataire verte de 500 M€ à 10 ans, offrant un coupon de 4,375 %** et un rachat partiel des souches obligataires 2026, 2027 et 2028 pour un montant total racheté de 267,5 M€.

Au 3^{ème} trimestre, **Icade a signé avec succès des financements hypothécaires pour un total de c. 100 M€ à 5 ans à des conditions attractives. Ces financements portent sur 4 actifs de bureaux en exploitation et en construction, au coeur de la Part-Dieu à Lyon.** La labellisation verte de ces prêts, rendue possible par le haut niveau de performance environnementale des bâtiments concernés, témoigne de la volonté du Groupe de contribuer activement à la transition écologique à travers des constructions bas carbone.

⁶ Encours de 55 M€ au 30 septembre 2025

ANNEXES

Glossaire

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

Acronymes et abréviations utilisés

- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- IG : Intégration Globale
- LfL : Like-for-Like (périmètre comparable)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- WALB : Weight Average Lease Break

Périmètres

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

Backlog (100% IG + QP CE)

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

Chiffre d'affaires à l'avancement

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

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

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

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

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

Loyer facial annualisé

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

Loyer IFRS annualisé

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

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

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

Revenus locatifs bruts (100% IG)

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

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

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

Unités

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

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

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