



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 20 octobre 2026 à 18h

## ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

### Guidance 2026 confirmée

### Discipline opérationnelle et financière

- **Finalisation de la cession des actifs de santé au Portugal**, représentant un produit de **c. 115 millions d'euros** pour Icade
- **Revenus consolidés à 887 millions d'euros, en retrait de 4%**, reflétant la baisse des revenus locatifs de la Foncière et du volume d'activité de la Promotion
- **Foncière** : plus de 103 000 m<sup>2</sup> loués depuis le début de l'année, taux d'occupation financier à 89,3% sur les bureaux, LfL des revenus à -0,9%
- **Promotion** : chiffre d'affaires en retrait de 4,4%, baisse des réservations de 1,4% en volume et de 8,5% en valeur, et backlog à 1,5 milliard d'euros
- **Guidance annuelle 2026 confirmée** : CFNC Groupe attendu entre 2,90 € et 3,10 € par action dont 2,25-2,45 € issus des activités stratégiques et c. 0,65 € issus des activités non stratégiques
- **Dividende 2026** : dividende envisagé à hauteur du bénéfice distribuable d'Icade SA avec option de paiement en actions. La plus-value de cession de l'immeuble Marignan, représentant 255 millions d'euros, contribuera significativement au bénéfice distribuable d'Icade SA de l'année

**Nicolas Joly, Directeur général** : « Dans un environnement qui reste difficile, nous poursuivons avec détermination l'exécution de notre feuille de route. La cession de l'immeuble Marignan au premier semestre et la vente de nos actifs immobiliers de santé au Portugal, finalisée en octobre, illustrent les avancées concrètes de notre stratégie de rotation d'actifs. La maîtrise de nos coûts et la sélectivité de nos investissements nous permettent de préserver la solidité de notre bilan et les marges de manœuvre nécessaires à notre transformation. Dans ce contexte, nous envisageons, avec le soutien du conseil d'administration, de proposer une option de paiement du dividende en actions, intégrant la plus-value de cession de Marignan. Forts de l'engagement de nos équipes et des actions menées pour répondre aux nouveaux usages de l'immobilier, nous poursuivons la transformation d'Icade avec confiance et avec une ambition claire : créer de la valeur dans la durée ».

| (en millions d'euros)                | 30/09/2026   | 30/09/2025   | Variation (%)  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Revenus locatifs bruts Foncière      | 250,0        | 263,2        | (5,0 %)        |
| Chiffre d'affaires Promotion         | 622,2        | 650,9        | (4,4 %)        |
| Autres <sup>(a)</sup>                | 14,9         | 8,8          | 68,4 %         |
| <b>TOTAL REVENUS CONSOLIDÉS IFRS</b> | <b>887,1</b> | <b>923,0</b> | <b>(3,9 %)</b> |

(a) Dont c. 5 M€ de revenus provenant de Comet

## CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

**Nicolas Joly, Directeur général, et Bruno Valentin, Directeur financier, présenteront l'activité du 3<sup>ème</sup> trimestre 2026 ce mercredi 21 octobre 2026 à 10h (CET).**

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

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

**Lien d'enregistrement pour le webcast :** [https://icable.engagestream.euronext.com/q3\\_2026\\_results/register](https://icable.engagestream.euronext.com/q3_2026_results/register)

**Lien d'enregistrement pour la conférence téléphonique** (afin de poser des questions oralement à l'issue de la présentation) : [https://engagestream.euronext.com/icable/q3\\_2026\\_results/dial-in](https://engagestream.euronext.com/icable/q3_2026_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 2026 :** mardi 9 février 2027 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 30/06/2026 de 5,6 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2025 de 1,1 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.*

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icable.fr](http://www.icable.fr)

## CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice Corporate Finance

+33(0)7 88 12 28 38

[anne-violette.faugeras@icable.fr](mailto:anne-violette.faugeras@icable.fr)

Marylou Ravix

Responsable relations presse

+33 (0)7 88 30 88 51

[marylou.ravix@icable.fr](mailto:marylou.ravix@icable.fr)

# 1. FAITS MARQUANTS

## 1.1. Finalisation de la cession des actifs de santé au Portugal représentant un produit de c. 115 millions d'euros pour Icade

**Icade poursuit son désengagement de l'immobilier de santé.** Après la signature d'une promesse, en juillet 2026, Praemia Healthcare<sup>(1)</sup>, l'OPPCI IHE Healthcare Europe<sup>(2)</sup> et Healthcare Activos ont finalisé courant octobre la vente de l'intégralité des parts d'un fonds<sup>(3)</sup> détenant un portefeuille de trois actifs<sup>(4)</sup> de santé situés au Portugal.

Ce portefeuille est valorisé à 180 millions d'euros, en ligne avec la valeur de cette participation dans l'ANR d'Icade au 31 décembre 2025. **La réalisation d'une réduction de capital inégalitaire au bénéfice d'Icade permettra au Groupe de percevoir une quote-part des produits de cession supérieure à sa quote-part de détention.** En conséquence, **le produit de cession net s'élèvera à c. 115 millions d'euros.**

La transaction n'a pas impact sur le Cash-Flow Net Courant du Groupe en 2026.

## 1.2. Prise de participation majoritaire dans Comet, acteur de référence de l'événementiel corporate

**Le 30 juillet 2026, Icade a acquis une participation de 81,5%<sup>(5)</sup> dans Comet, pour un montant de c. 40 millions d'euros<sup>(6)</sup>.**

**Cette acquisition s'inscrit dans un contexte de profondes mutations du marché de l'immobilier tertiaire.** Ces évolutions redéfinissent les attentes et imposent de **réinventer en permanence la qualité d'usage et l'expérience du bureau.** Avec l'acquisition de Comet, Icade franchit une nouvelle étape dans cette transformation et affirme ainsi son ambition de dépasser une logique exclusivement patrimoniale pour devenir un partenaire de référence de ses clients.

Fondée en 2016, Comet a développé une plateforme intégrée autour de trois activités complémentaires : Comet *Meetings*, dédiée à l'événementiel *corporate*, Comet *Hospitality*, centrée sur l'exploitation servicielle d'immeubles, et Comet *Workplaces*, spécialisée dans les espaces de travail flexibles. Le groupe Comet exploite 12 sites à Paris et en Ile-de-France ainsi que 2 sites en Europe, et sert près de 7 000 entreprises clientes, dont une majorité de grands comptes.

En 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 43,9 millions d'euros et présente une rentabilité opérationnelle positive.

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

Au mois de juillet, **le Groupe a signé un accord avec la Banque des Territoires**, l'une des directions opérationnelles de la Caisse des Dépôts, pour **constituer un véhicule d'investissement de long terme dédié aux résidences pour étudiants et jeunes actifs<sup>(7)</sup>.**

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

<sup>1</sup> Praemia Healthcare est détenue par Icade à hauteur de 21,6% au 30 juin 2026

<sup>2</sup> L'OPPCI IHE Healthcare Europe est détenue par Icade à hauteur de 59,4% au 30 juin 2026

<sup>3</sup> Le fonds est détenu à 51% par Praemia Healthcare et à 49% par l'OPPCI IHE Healthcare Europe

<sup>4</sup> Le quatrième actif, représentant une valeur de c. 7 millions d'euros, a été détourné et se trouve toujours sous promesse de vente

<sup>5</sup> Dont 2,58% concernent des titres actuellement indisponibles, qui seront acquis en 2027

<sup>6</sup> Ce montant pourrait atteindre c. 55 millions d'euros en incluant un complément de prix, conditionné à l'atteinte d'objectifs de performance 2026

<sup>7</sup> Détention du véhicule à 51% par Icade, 49% par la Banque des Territoires. *Closing* sous réserve de la signature de la documentation de financement avant la fin d'année

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

## 1.4. Une position parmi les leaders dans les classements des agences de notation extra-financière

Au troisième trimestre 2026, **Icade confirme son positionnement parmi les acteurs les plus performants en matière de durabilité**, comme en témoignent les évaluations des principales agences de notation extra-financière. Ces distinctions saluent **l'engagement du Groupe en faveur de la transition bas carbone, de l'adaptation au changement climatique, de la préservation de la biodiversité et de la protection des sols**. Les actions engagées portent notamment sur la sortie des énergies fossiles et le développement de la nature en ville.

- **Dans le cadre de l'évaluation du *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*, Icade obtient une note de 92,9/100, en hausse d'environ 1,3 point par rapport à 2025.** Cette progression reflète notamment l'amélioration de la performance carbone du patrimoine du Groupe en 2025, portée par la décarbonation du mix énergétique français et l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique d'Icade.
- Par ailleurs, pour la 12<sup>e</sup> année consécutive, **Icade se voit décerner le *Gold Sustainability Award* par l'EPRA, en reconnaissance de la qualité et de la transparence de son reporting** en matière de responsabilité sociétale des entreprises (RSE). Sur les 160 sociétés évaluées, seules 93 ont obtenu cette distinction.

## 2. PERSPECTIVES ET DIVIDENDE 2026

Sur la base des résultats du Groupe au 30 septembre 2026 et des prévisions à fin d'année, **Icade confirme son objectif de Cash-Flow Net Courant Groupe pour 2026, attendu entre 2,90 € et 3,10 € par action** qui se décompose en :

- une **contribution des activités stratégiques comprise entre 2,25 € et 2,45 € par action** ; et
- une **contribution d'environ 0,65 € par action provenant des activités non stratégiques**, composée du dividende versé par Praemia Healthcare pour un montant de 48,5 millions d'euros en mai 2026.

Le Groupe évolue depuis l'été dans un environnement économique et financier dégradé, marqué par la persistance des conflits, en particulier au Moyen-Orient, un climat politique incertain en France et une remontée significative des taux d'intérêt.

**Dans ce contexte, le Groupe est prudent et communiquera sa guidance pour l'exercice 2027 lors de la publication des résultats annuels, en février prochain. Icade poursuit l'exécution de sa feuille de route avec détermination et maintient une discipline financière stricte** : le plan d'économies de 15 millions d'euros annoncé est d'ores et déjà réalisé, et les investissements restent sélectifs. Cette discipline sera maintenue en 2027 afin de préserver les marges de manœuvre financières du Groupe.

En 2026, **l'exécution du plan de cession a conduit à cristalliser, à l'occasion de la cession de l'immeuble Marignan, une plus-value de 255 millions d'euros. Celle-ci contribuera significativement au bénéfice distribuable d'Icade SA de l'année.** Afin de concilier le respect de l'obligation de distribution, au titre du régime SIIC, et une gestion prudente du bilan, le conseil d'administration envisage de proposer à l'assemblée générale, qui se tiendra en 2027, **un dividende, au titre de l'exercice 2026, à hauteur du bénéfice distribuable d'Icade SA, avec une option de paiement en actions.**

## 3. REVENUS ET INDICATEURS OPÉRATIONNELS

### 3.1. Foncière

- Plus de 103 000 m<sup>2</sup> loués, sécurisant 34 millions d'euros de loyers faciaux annualisés
- Maintien du taux d'occupation financier à 85,4% dont 89,3% sur les bureaux
- Revenus à périmètre constant en retrait de 0,9%, dont +0,6% pour les bureaux

#### PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

| (en millions d'euros)                       | 30/09/2026 | 30/09/2025 | Variation (%) |
|---------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Revenus locatifs bruts                      | 250,0      | 263,2      | (5,0%)        |
| Revenus locatifs bruts à périmètre constant | -          | -          | (0,9%)        |

#### PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

|                                                                 | 30/09/2026 | 30/09/2025 | Variation (%) |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m <sup>2</sup> | 103 436    | 124 553    | (17,0%)       |

|                             | 30/09/2026 | 31/12/2025 | Variation (%) |
|-----------------------------|------------|------------|---------------|
| Taux d'occupation financier | 85,4 %     | 86,8 %     | (1,4) pp      |

#### 3.1.1. Plus de 103 000 m<sup>2</sup> loués depuis le début de l'année, dans un marché en repli

**Dans un marché locatif en net recul depuis le début de l'année** (demande placée en baisse de 14%<sup>(1)</sup> en Île-de-France par rapport à 2025), **lcade a loué sur la période plus de 103 000 m<sup>2</sup>**. Composé à c. 90% de renouvellements et à c. 10% de nouvelles signatures, ce volume représente **34 millions d'euros de loyers faciaux annualisés pour une durée ferme moyenne de 8,5 années**.

Après une activité locative solide au premier semestre 2026, portée par le **renouvellement de plusieurs baux d'envergure** (58 000 m<sup>2</sup> à 9 ans au sein des Grands Axes avec un grand assureur français ou encore 13 000 m<sup>2</sup> à 6 ans sur l'immeuble Le Prairial avec le Ministère de l'Intérieur), **c. 10 000 m<sup>2</sup> ont été signés ou renouvelés** au troisième trimestre.

**Les 80 000 m<sup>2</sup> loués par lcade depuis le début de l'année témoignent de l'attractivité du secteur de La Défense/Péri-Défense**, soutenue par une excellente desserte et des loyers sensiblement inférieurs à ceux du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien. Dans un contexte de marché marqué par l'attentisme des utilisateurs, le volume des renouvellements supérieur à celui des nouvelles signatures illustre la préférence des locataires pour la renégociation de leurs baux existants plutôt que pour un transfert vers de nouveaux locaux.

**Au cours du troisième trimestre 2026, lcade a livré à Equinix un nouveau data center d'une surface de 7 500 m<sup>2</sup> répartis sur 4 étages, offrant 10 MW IT, au sein du parc des Portes de Paris**. Le bail a été conclu sur une durée ferme de 9 années. L'investissement pour lcade représente 36 millions d'euros, à un rendement de 6,2%.

**Avec ce nouvel actif, lcade dispose désormais d'un portefeuille constitué de 6 data centers, d'une surface de 35 000 m<sup>2</sup>, représentant une puissance IT cumulée d'environ 28 MW, pour des revenus faciaux annualisés de c. 6,7 millions d'euros**. Ces actifs, détenus par lcade selon un modèle *powered shell*<sup>(2)</sup>, sont exploités par des opérateurs de référence, tels que Digital Realty ou Equinix.

En parallèle, lcade travaille à un nouveau modèle de co-exploitation via des partenariats, visant à porter le rendement cible à c. 10%, contre 5-6% historiquement. Ce modèle est à l'étude sur le projet *Hyperscale* de 130 MW à Rungis (livraison prévue en 2031), pour lequel lcade a obtenu le permis de construire en 2025, après

<sup>1</sup> Source : Immostat, Septembre 2026

<sup>2</sup> Modèle *Powered shell* : coque du bâtiment + raccordement au réseau électrique

l'obtention de la PTF (Proposition Technique et Financière) pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité en 2024.

### 3.1.2. Stabilisation du taux d'occupation financier entre 85% et 86%

**Au 30 septembre 2026, le taux d'occupation financier s'établit à 85,4%, soit un niveau relativement stable par rapport au 30 juin 2026.** Les classes d'actifs core affichent des taux d'occupation supérieurs à la moyenne du portefeuille : (i) le taux d'occupation du segment bureaux se maintient au dessus de 89% et (ii) le taux d'occupation des locaux d'activité s'établit à 87,7%, en léger retrait après la libération de 4 200 m<sup>2</sup> sur les parcs des Portes de Paris et de Paris Orly-Rungis. La commercialisation des surfaces libérées se poursuit, dans un contexte locatif marqué par des cycles de décision plus longs.

| Classes d'actifs         | Taux d'occupation financier (%) <sup>(a)</sup> |              |              |              |                           | Durée moyenne des baux (années) <sup>(a)</sup> |            |
|--------------------------|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|------------------------------------------------|------------|
|                          | 30/09/2026                                     | 30/06/2026   | 31/03/2026   | 31/12/2025   | Variation (vs 31/12/2025) | 30/09/2026                                     | 31/12/2025 |
| Bureaux                  | 89,3%                                          | 89,9%        | 88,2%        | 90,4%        | (1,1 pp)                  | 4,2                                            | 3,7        |
| Activités                | 87,7%                                          | 88,0%        | 89,0%        | 89,7%        | (2,0 pp)                  | 2,8                                            | 2,7        |
| Living                   | 100,0%                                         | 100,0%       | 100,0%       | 100,0%       | - pp                      | 6,8                                            | 7,5        |
| Autres / Actifs non core | 56,0%                                          | 56,1%        | 62,6%        | 63,5%        | (7,5 pp)                  | 2,1                                            | 1,5        |
| <b>TOTAL FONCIÈRE</b>    | <b>85,4%</b>                                   | <b>85,9%</b> | <b>85,0%</b> | <b>86,8%</b> | <b>(1,4 pp)</b>           | <b>3,9</b>                                     | <b>3,4</b> |

a) 100% + QP des co-entreprises

### 3.1.3. Revenus locatifs bruts en léger retrait de 0,9% à périmètre constant

Au 30 septembre 2026, **les revenus locatifs bruts de la Foncière s'élèvent à 250,0 millions d'euros, en retrait de -5,0% à périmètre courant** par rapport au 30 septembre 2025.

**A périmètre constant, l'évolution des revenus locatifs est en ligne avec celle observée au 30 juin, à -0,9%.** Elle intègre les effets suivants :

- l'effet positif de l'indexation (+0,5%) ;
- l'impact des départs de locataires (-0,5%) ; et
- la réversion négative sur les renouvellements (-0,9%).

Comme au premier semestre, la variation à périmètre constant est légèrement positive sur les bureaux, tandis que le segment des locaux d'activité est pénalisé par l'impact de l'évolution négative de l'indice ICC en 2025.

Les autres variations s'expliquent par un effet périmètre de -4,1% résultant des cessions d'actifs réalisées en 2025, partiellement compensées par l'effet de la livraison de l'actif Edenn à Nanterre en 2025.

| (en millions d'euros)         | 30/09/2026   | Activité locative et indexation | Autres <sup>(a)</sup> | 30/09/2025   | Variation totale (%) | Variation à périmètre constant (%) |
|-------------------------------|--------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|----------------------|------------------------------------|
| Bureaux                       | 191,3        | 1,1                             | 1,8                   | 188,4        | 1,5 %                | 0,6 %                              |
| Activité                      | 34,4         | (0,8)                           | (1,8)                 | 37,1         | (7,1 %)              | (2,3 %)                            |
| Living                        | 1,9          | -                               | (3,4)                 | 5,3          | (64,2 %)             | 0,1 %                              |
| Autres / Actifs non core      | 26,4         | (2,1)                           | (7,8)                 | 36,3         | (27,1 %)             | (11,5 %)                           |
| Intra-groupe métiers Foncière | (4,0)        | (0,3)                           | 0,1                   | (3,8)        | 5,4 %                | 7,9 %                              |
| <b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b> | <b>250,0</b> | <b>(2,1)</b>                    | <b>(11,1)</b>         | <b>263,2</b> | <b>(5,0 %)</b>       | <b>(0,9 %)</b>                     |

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

## 3.2. Promotion

- Réservations en retrait de 1,4% en volume et de 8,5% en valeur, après un troisième trimestre marqué par le ralentissement du marché
- Niveau élevé de sécurisation des programmes lancés, avec un taux de pré-commercialisation à 80%
- Chiffre d'affaires économique à 696,4 millions d'euros, en retrait de 4,4%, impacté par l'arrêt de l'activité tertiaire

### PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

| (en millions d'euros)                                              | 30/09/2026   | 30/09/2025   | Variation (%)  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Chiffre d'affaires IFRS                                            | 622,2        | 650,9        | (4,4 %)        |
| Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des co-entreprises (QP CE) | 74,2         | 77,8         | (4,7 %)        |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE</b>                               | <b>696,4</b> | <b>728,7</b> | <b>(4,4 %)</b> |

| (en millions d'euros)                | 30/09/2026   | 30/09/2025   | Variation (%)  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Résidentiel                          | 639,9        | 633,6        | 1,0%           |
| Tertiaire                            | 52,7         | 88,1         | (40,2%)        |
| Autre chiffre d'affaires             | 3,8          | 7,0          | (45,4%)        |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE</b> | <b>696,4</b> | <b>728,7</b> | <b>(4,4 %)</b> |

### PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

|                                              | 30/09/2026 | 30/09/2025 | Variation (%) |
|----------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| Réservations en unités                       | 2 776      | 2 815      | (1,4%)        |
| Diffus                                       | 1 257      | 1 285      | (2,2%)        |
| Bloc                                         | 1 519      | 1 530      | (0,7%)        |
| Réservations en valeur (en millions d'euros) | 661        | 722        | (8,5%)        |
| Diffus                                       | 401        | 413        | (2,9%)        |
| Bloc                                         | 260        | 309        | (15,9%)       |

| (en millions d'euros) | 30/09/2026 | 31/12/2025 | Variation (%) |
|-----------------------|------------|------------|---------------|
| Backlog total         | 1 522,1    | 1 664,7    | (8,6%)        |

#### 3.2.1. Un attentisme plus marqué au troisième trimestre

À fin septembre, **le pôle Promotion enregistre 2 776 réservations, en retrait de 1,4% en volume** par rapport à la même période en 2025, **et de 8,5% en valeur**, à 661 millions d'euros. Après un premier semestre 2026 dynamique, le troisième trimestre marque un ralentissement qui traduit un plus grand attentisme des acquéreurs dans un contexte de remontée des taux<sup>(1)</sup>.

Dans un marché en repli de l'ordre de 13%<sup>(2)</sup>, **les réservations en diffus depuis le début de l'année s'établissent à 1 257 lots pour 401 millions d'euros, en retrait de 2% en volume et de 3% en valeur**. Cette évolution se reflète dans la composition de la clientèle. Les accédants, davantage exposés à la dégradation des conditions de financement, représentent 66% des réservations en diffus, contre 76% un an plus tôt. La part des investisseurs particuliers progresse à 34%, portée par les opérations de réhabilitation éligibles aux dispositifs fiscaux, telles que Cœur Saint Jean à Caen et l'Hôtel des Mines à Metz.

**Quasi stables en volume, les réservations en bloc affichent un recul de 16% en valeur**. Cette évolution s'explique principalement par un effet de mix, les réservations enregistrées en 2025 ayant bénéficié de la contribution de deux programmes haut de gamme, situés en Île-de-France et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont les prix unitaires étaient supérieurs aux prix moyens observés en 2026. La fin de l'année devrait par ailleurs être marquée par un effet de base défavorable, le quatrième trimestre 2025 ayant concentré, de manière exceptionnelle, près de 58% des réservations annuelles.

<sup>1</sup> Source : Observatoire du Crédit Logement - Taux immobilier à 20 ans à 3,39% à fin septembre 2026 (vs 3,17% à fin décembre 2025)

<sup>2</sup> Source : Adequation, Septembre 2026

Dans un contexte de marché toujours incertain, le volume d'activité future du pôle Promotion demeure limité, avec un recul d'environ 25% des obtentions de permis de construire et de 10% des promesses d'acquisition de terrains signées par rapport à la même période en 2025. **Le Groupe maintient une politique de développement particulièrement sélective, privilégiant le lancement d'opérations présentant un niveau élevé de sécurisation, comme en témoigne un taux de pré-commercialisation de 80%.**

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

**Le chiffre d'affaires économique de la Promotion s'élève à 696,4 millions d'euros au 30 septembre 2026, en retrait de 4,4%, par rapport au 30 septembre 2025.** Cette évolution reflète des dynamiques différentes selon les segments.

**Le chiffre d'affaires résidentiel est relativement stable**, à 639,9 millions d'euros. En revanche, **le chiffre d'affaires tertiaire recule de 40%**, à 52,7 millions d'euros, en raison de la livraison d'opérations significatives lors des exercices précédents et de l'absence de nouvelles ventes actées.

**Au 30 septembre 2026, le *backlog* s'établit à 1 522 millions d'euros, en baisse de 9% par rapport à fin 2025, sous l'effet du ralentissement des réservations.** Il est constitué à 96% de lots résidentiels, ce qui reflète l'attrition du *backlog* tertiaire. Il représente environ 19 mois de chiffre d'affaires.

À fin septembre 2026, **40% du *backlog* est sécurisé par des ventes actées**, contre 35% un an plus tôt, grâce à une meilleure répartition des ventes sur l'exercice. Cette part est généralement plus élevée en fin d'année (44% au 31 décembre 2025), sous l'effet de l'accélération des ventes au quatrième trimestre.

| (en millions d'euros, à 100% + QP CE) | 30/09/2026     | 31/12/2025     | Variation (M€) | Variation (%) |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Sécurisé                              | 608,7          | 743,4          | (134,7)        | (18,1%)       |
| Non sécurisé                          | 913,4          | 921,2          | (7,8)          | (0,8%)        |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>1 522,1</b> | <b>1 664,7</b> | <b>(142,6)</b> | <b>(8,6%)</b> |

## 4. LIQUIDITÉ

- **Liquidité solide à 2,2 milliards d'euros, renforcée en 2026 par une émission de 150 millions d'euros d'obligations à échéance 2035 et le renouvellement de 450 millions d'euros de lignes de crédit non tirées**
- **Remboursement total du crédit hypothécaire de c. 290 millions d'euros porté par la SAS Tour EQHO**

**Au 30 septembre 2026, le Groupe dispose d'une position de liquidité solide de 2,2 milliards d'euros**, nette des NEU CP<sup>(1)</sup>, pour une dette brute de 3,8 milliards d'euros. Elle est composée de (i) 1,6 milliard d'euros de lignes de crédit non tirées, nettes des NEU CP, et de (ii) 0,6 milliard d'euros de trésorerie, nette des découverts bancaires.

**A noter que le Groupe a remboursé, en septembre 2026, l'intégralité du crédit de la SAS Tour EQHO pour c. 290 millions d'euros**, après avoir repris en juillet dernier la pleine propriété de l'actif, en rachetant les 49% détenus depuis 2019 par des investisseurs sud-coréens.

Depuis le début de l'année, Icade a conforté son niveau de liquidité via le renouvellement de 450 millions d'euros de crédits revolving<sup>(2)</sup>, à cinq ans en moyenne, et une émission obligataire de 150 millions d'euros à échéance mai 2035, assortie d'un coupon de 4,375%.

**Ce niveau de liquidité permet de couvrir l'ensemble des échéances de dette du Groupe jusqu'en 2030.**

<sup>1</sup> Negotiable EUropean Commercial Paper (NEU CP). Encours de 215 millions d'euros au 30 septembre 2026

<sup>2</sup> Dont 150 M€ signés en juillet 2026

## 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.