



S O M M A I R E

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2026

6

ACTIVITÉS DU GROUPE

10

1. Faits marquants du premier semestre 2026 10
2. Perspectives 2026 13
3. Analyse des résultats consolidés au 30 juin 2026 14
4. Performance par métier au 30 juin 2026 16
5. Structure financière 23

REPORTING EPRA

28

1. Actif net réévalué EPRA 29
2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière 30
3. LTV EPRA 30
4. Taux de rendement EPRA – Foncière 31
5. Taux de vacance EPRA – Foncière 32
6. LFL revenus locatifs nets EPRA – Foncière 32
7. Ratio de coûts EPRA – Foncière 33
8. Investissements EPRA – Foncière 34

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

38

1. Compte de résultat analytique Groupe Icade 38
2. Métier de la Foncière 40
3. Structure de l'endettement 44
4. Facteurs de risques 44
5. Glossaire 45

GOUVERNANCE

54

1. Composition du Conseil d'administration et de ses comités au 30 juin 2026 54
2. Composition du Comité Exécutif 58

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

61

1. États financiers consolidés 62
2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2026 66
3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 109

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, à ma connaissance, que les états financiers consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris La Défense,
le 21 juillet 2026

Nicolas Joly
Directeur général



*Edenn
(Nanterre, Hauts-de-Seine)*

CHIFFRES CLÉS



1

CHIFFRES CLÉS au 30 juin 2026

DONNÉES GROUPE

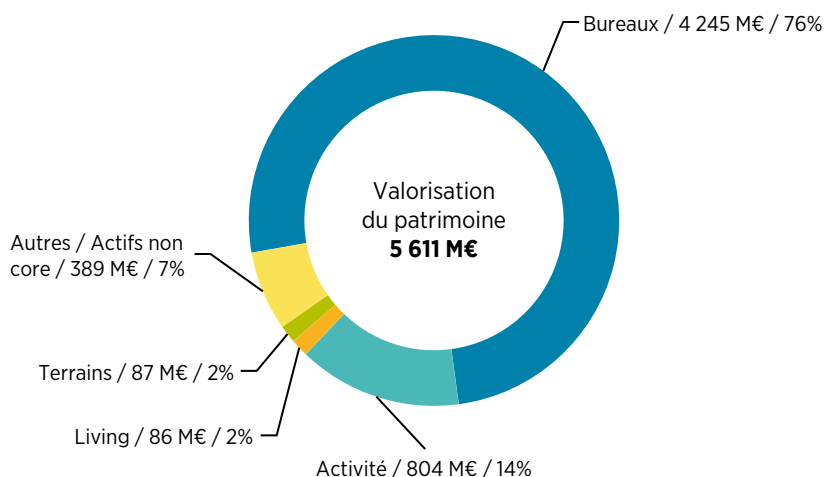
	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Cash-Flow Net Courant – Activités Stratégiques (en M€)	87,6	109,3	(19,8 %)
en € par action	1,15	1,44	(19,9 %)
Cash-Flow Net Courant – Groupe (en M€)	136,6	154,1	(11,4 %)
en € par action	1,80	2,03	(11,5 %)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (EN M€)	(155,9)	(91,7)	70,1 %

MÉTIER FONCIÈRE

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Revenus locatifs bruts	170,2	178,3	(4,5 %)
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	-	-	(1,1 %)
Taux de marge (Rev. Loc. Nets/Rev. Loc. Bruts)	85,7 %	87,4 %	(1,7 pps)
RÉSULTAT NET RÉCURRENT (RNR)	94,2	111,3	(15,4 %)

	30/06/2026	31/12/2025	Variation	Variation à périmètre constant
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% et en QP CE)	5 611,0	6 127,0	(8,4 %)	(3,1 %)
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6 %	(0,2) pp	NA

RÉPARTITION DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE



MÉTIER PROMOTION

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	473,3	501,1	(5,5 %)
Taux de ROEC	1,9 %	2,3 %	(0,4 pp)

INDICATEURS DE PASSIF

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
ANR NDV (en M€)	4 039,4	4 329,6	(290,2)	(6,7 %)
ANR NTA (en M€)	3 774,8	4 052,6	(277,8)	(6,9 %)
ANR NRV (en M€)	4 119,7	4 411,9	(292,2)	(6,6 %)

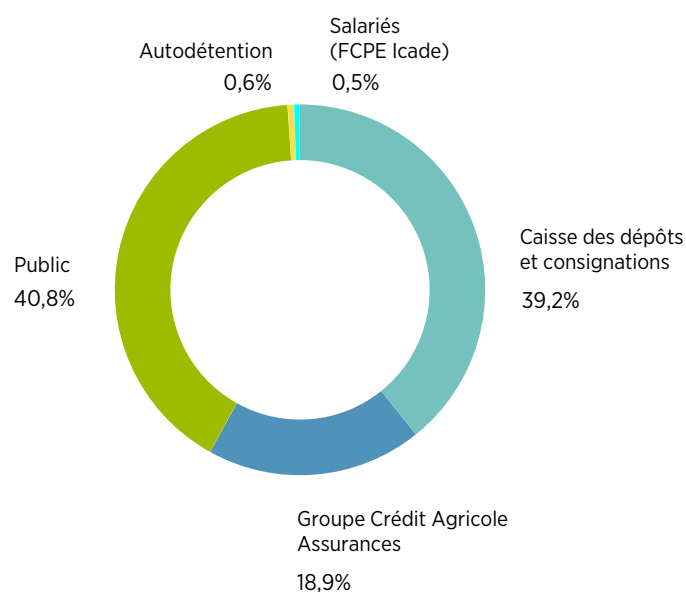
<i>Données par action</i>	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en €)	Variation (en %)
ANR NDV (en €)	53,2	57,0	(3,8)	(6,7 %)
ANR NTA (en €)	49,7	53,3	(3,7)	(6,9 %)
ANR NRV (en €)	54,2	58,1	(3,8)	(6,6 %)

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Loan-To-Value droits inclus (en %)	39,0 %	39,6 %	(0,6 pp)
Loan-To-Value hors droits (en %)	41,0 %	41,6 %	(0,6 pp)
Interest Coverage Ratio (en x)	3,8	6,6	(2,8 pts)
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées (en x)	9,2	9,1	0,0 pt
Coût moyen de la dette	1,85 %	1,68 %	0,2 pp

STRUCTURE CAPITALISTIQUE

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Nombre d'actions (y compris actions auto-détenues)	76 234 545	76 234 545	76 234 545
Nombre d'actions totalement dilué	75 996 791	75 998 924	75 948 603
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué	76 020 750	75 950 572	75 922 159

RÉPARTITION DU CAPITAL AU 30/06/2026





Cœur de Carnoles
(Roquebrune-Cap-Martin,
Alpes-Maritimes)

ACTIVITÉS DU GROUPE

2



1. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026	10
1.1. Poursuite disciplinée du plan de cession d'actifs	10
1.2. Acquisition de la pleine propriété de la Tour Eqho à La Défense	10
1.3. Mise en place de partenariats pour soutenir la stratégie d'investissement	11
1.4. Des engagements durables renforcés et reconnus	11
1.5. Evolution de la gouvernance : nomination d'un nouveau Président du conseil d'administration	12
1.6. Distribution 2025	12
2. PERSPECTIVES 2026	13
3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026	14
4. PERFORMANCE PAR MÉTIER AU 30 JUIN 2026	16
4.1. Foncière : bonne dynamique opérationnelle, loyers et valeurs en baisse	16
4.2. Promotion : solide performance de l'activité résidentielle	20
5. STRUCTURE FINANCIÈRE	23
5.1. Maintien d'une position de liquidité élevée	23
5.2. Evolution maîtrisée du coût de la dette	24
5.3. Ratios financiers solides	24
5.4. Covenants bancaires	25

ACTIVITÉS DU GROUPE

1. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026

1.1. Poursuite disciplinée du plan de cession d'actifs

AVANCÉE DU PROCESSUS DE VENTE DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ AVEC UNE NOUVELLE ÉTAPE AU PORTUGAL

Icade a franchi, le 18 juillet 2026, une nouvelle étape significative dans son désengagement des actifs de santé : Praemia Healthcare⁽¹⁾ et l'OPPCI IHE Healthcare Europe⁽²⁾ ont conclu, avec Healthcare Activos, **une promesse de vente portant sur l'intégralité des parts d'un fonds⁽³⁾ détenant un portefeuille de quatre actifs de santé situés au Portugal.**

Ce portefeuille, géré par Praemia REIM France, est valorisé à 186 M€, **en ligne avec la valeur de cette participation dans l'ANR d'Icade au 31 décembre 2025. La quote-part d'Icade dans ce portefeuille s'élève à c. 75 millions d'euros.**

Le *closing* est prévu au 2^{ème} semestre 2026, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives. Les modalités d'affectation des produits de cession à Icade seront précisées ultérieurement.

Cette opération sera sans impact sur le Cash-Flow Net Courant du Groupe⁽⁴⁾ en 2026. Retraitée des actifs portugais, les participations résiduelles d'Icade dans les véhicules détenant des actifs de Santé s'élèvent à 0,9 milliard d'euros, se décomposant entre 0,7 milliard d'euros pour Praemia Healthcare et 0,2 milliard d'euros pour IHE Healthcare Europe.

FINALISATION DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE MARIGNAN SUR LES CHAMPS-ÉLYSÉES POUR 402 M€

Après la signature de la promesse en décembre 2025, **Icade a finalisé en avril 2026 la cession de l'immeuble Marignan pour 402 millions d'euros** à Black Swan Real Estate Capital, agissant pour le compte de fonds Bain Capital et Revcap.

Initié à l'été 2025, ce processus de vente a fait l'objet d'un appel d'offres très compétitif permettant à Icade de cristalliser une valeur de 33 000 €/m², bureaux et commerces confondus, soit une prime de plus de 20% par rapport à l'ANR du 31 décembre 2024.

Par cette transaction, Icade optimise l'allocation de son capital, renforce sa structure financière et se donne les moyens de poursuivre la mise en oeuvre de son plan stratégique ReShapE.

1.2. Acquisition de la pleine propriété de la Tour Eqho à La Défense

Le 13 juillet 2026, Icade a réalisé une acquisition opportuniste en reprenant les 49 % détenus par des investisseurs sud-coréens dans la SAS Tour Eqho : Icade détient désormais l'intégralité de cet actif emblématique au cœur du quartier d'affaires de La Défense.

Cette opération intervient à la suite du renouvellement du bail de KPMG et de la signature d'un nouveau bail avec la Préfecture des Hauts-de-Seine en 2025, concrétisant le travail mené par les équipes d'*asset management*. Désormais entièrement louée, la Tour Eqho offre une forte visibilité sur ses revenus locatifs.

Réalisée à des conditions financières attractives, cette acquisition fait ressortir un rendement supérieur à 8%, y compris en tenant compte du renouvellement du bail de KPMG, et aura un effet relutif sur le Cash-Flow Net

⁽¹⁾ Praemia Healthcare est détenue par Icade à hauteur de 21,6% au 31 décembre 2025.

⁽²⁾ OPPCI IHE Healthcare Europe est détenue par Icade à hauteur de 59,4% au 31 décembre 2025.

⁽³⁾ Le fonds géré par Praemia REIM France est détenu à 51% par Praemia Healthcare et à 49% par l'OPPCI IHE Healthcare Europe.

⁽⁴⁾ Guidance confirmée dans le communiqué du 16 avril 2026 : « Icade confirme viser pour l'année 2026 un Cash-Flow Net Courant Groupe entre 2,90 € et 3,10 € par action (hors éventuel impact d'une dégradation prolongée de l'environnement économique mondial liée au conflit au Moyen-Orient) qui se décompose en [2,25-2,45] € par action sur le périmètre des activités stratégiques, ce qui devrait marquer un point bas ; et c. 0,65 € par action issus des activités non stratégiques ».

Courant du Groupe. Son impact sur le bilan d'Icade est non significatif, la dette portée par l'actif étant déjà intégralement consolidée dans les comptes du Groupe.

Bénéficiant d'une localisation et d'une accessibilité de premier plan au coeur de la Défense, la Tour Eqho déploie sur 42 étages une surface d'environ 79 000 m² et offre une large variété de services, comprenant notamment un auditorium de 330 places, quatre restaurants ou encore le plus grand espace de fitness privé de La Défense.

Enfin, la Tour Eqho bénéficie d'un très haut niveau de certifications environnementales (HQE Bâtiment Durable niveau Excellent ou encore BREEAM *in-use* niveau Excellent).

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

SIGNATURE D'UN PARTENARIAT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES SUR LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Au cours du mois de juillet, **Icade a signé un partenariat avec la Banque des Territoires**, l'une des directions opérationnelles de la Caisse des Dépôts, **en vue de l'entrée de la Banque des Territoires au capital d'un véhicule d'investissement de long terme dédié aux résidences pour étudiants et jeunes actifs**, sous condition de signature de la documentation de financement d'ici la fin de l'année. Ce véhicule sera détenu à hauteur de 51% par Icade et de 49% par la Banque des Territoires.

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, et trois autres opérations sont d'ores et déjà identifiées en Île-de-France et permettront de constituer un portefeuille complémentaire de 1 250 lits.

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.

CRÉATION D'UN VÉHICULE D'INVESTISSEMENT AVEC LA BANQUE DES TERRITOIRES ET LA CAISSE D'ÉPARGNE ÎLE-DE-FRANCE POUR RECONVERTIR DES BUREAUX EN PROGRAMMES RÉSIDENTIELS

Répondant au double enjeu de résorber l'excédent de bureaux disponible tout en contribuant à la production de logements, **Icade Promotion, la Banque des Territoires et la Caisse d'Épargne Île-de-France ont lancé en juin 2026, Evolution Habitat, un véhicule d'investissement dédié à la reconversion d'immeubles de bureaux vacants en programmes résidentiels, principalement en Île-de-France.**

Prévoyant une période d'investissement de trois ans, cette initiative vise un rythme d'acquisition d'une à deux opérations par an dès la fin 2026, soit au total sur la période l'équivalent de 50 000 à 60 000 m² réhabilités en logements, résidences gérés, hôtels et commerces.

Portant des ambitions environnementales élevées, les projets viseront la certification NF Habitat HQE, les labels BBKA Rénovation et Effinergie Rénovation, ainsi que les niveaux de performance carbone RE 2028/2031. Les opérations favoriseront le réemploi des matériaux, la désimperméabilisation des sols et le développement des mobilités douces.

1.4. Des engagements durables renforcés et reconnus

DES NOTATIONS EXTRA-FINANCIÈRES BEST-IN-CLASS

- Soulignant les excellentes pratiques environnementales, sociales et de gouvernance du Groupe, l'agence **MSCI Global Sustainability Index a attribué à Icade une note AAA**, la plus élevée du classement « ESG Ratings », vs une note A précédemment. Icade se classe ainsi parmi les 6% d'entreprises les mieux notées de la catégorie *Real Estate Management & Services* au niveau mondial.
- Avec un **score carbone de A, Icade fait partie de l'indice Vérité 40** composé des 40 entreprises françaises cotées présentant les meilleurs scores carbone, sur une échelle de A à F, établi par le cabinet de conseil Axylia, spécialisé en finance durable. Ce score permet d'évaluer la capacité des entreprises à s'acquitter de leur facture carbone en prenant en compte la totalité de leurs émissions de CO₂ et en calculant un EBITDA ajusté du carbone.

LARGE APPROBATION DES RÉSOLUTIONS SUR LE CLIMAT ET LA BIODIVERSITÉ

Depuis 2024, Icade se démarque des autres foncières européennes en soumettant au vote de son Assemblée Générale des actionnaires, deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité.

Lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 2026, les résolutions *Say on Climate* et *Say on Biodiversity* ont été **très largement approuvées, respectivement à 99,4% et à 99,5%**.

- La résolution **Say on Climate** portait sur les progrès réalisés par le Groupe en matière de réduction de l'intensité carbone (-57% pour la Foncière et -36% pour la Promotion sur la période 2019-2025) et de réduction des émissions de CO₂ (-52% en valeur absolue sur la période 2019-2025). En 2025, Icade a actualisé sa trajectoire bas carbone pour l'aligner au nouveau standard immobilier de la *Science Based Targets initiative* (SBTi)⁽¹⁾ et s'est fixé à horizon 2030 de nouveaux objectifs plus ambitieux, conformes à une trajectoire +1,5°C sur les 3 scopes.
- La résolution **Say on Biodiversity** détaillait les résultats du Groupe en matière de contribution à la préservation de la biodiversité avec notamment les réalisations en matière de renaturation dans la Foncière et dans la Promotion.

1.5. Evolution de la gouvernance : nomination d'un nouveau Président du conseil d'administration

L'ensemble des résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale du 10 juin 2026 a été adopté à une large majorité, incluant notamment :

- la ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateurs de Kosta Kastrinidis et de Christophe Laurent ;
- le renouvellement des mandats d'administrateurs de Christophe Laurent, d'Olivier Lecomte et de Marianne Louradour ; et
- la nomination de Raphaël Appert, en remplacement de Monsieur Frédéric Thomas, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de ladite assemblée générale a désigné **Raphaël Appert à la présidence du Conseil d'administration d'Icade**. Il est toujours composé de 15 membres dont 5 indépendants et 7 femmes.

1.6. Distribution 2025

L'Assemblée Générale du 10 juin 2026 a approuvé à l'unanimité la distribution, au titre de l'exercice 2025, d'un montant de 1,92 euro brut par action qui se décompose en 2 parties :

- un montant de 0,6033 euro par action prélevé sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40% ; et
- un montant de 1,3167 euro par action prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport.

Après détachement le 23 juin 2026, cette distribution a été versée en numéraire en une fois le 25 juin 2026.

⁽¹⁾ Buildings Sector Science-Based Target-Setting Criteria.

2. PERSPECTIVES 2026

Le Groupe confirme son objectif de Cash-Flow Net Courant Groupe pour 2026, attendu entre 2,90 € et 3,10 € par action⁽¹⁾, sur la base des résultats du premier semestre et de ses perspectives pour la seconde partie de l'exercice.

Cette prévision se décompose entre :

- une **contribution des activités stratégiques comprise entre 2,25 € et 2,45 € par action, qui devrait marquer un point bas** ; et
- une **contribution d'environ 0,65 € par action provenant des activités non stratégiques.**

Le cash-flow des activités non stratégiques est sécurisé, l'intégralité du dividende ayant déjà été payée par Praemia Healthcare à Icade au 1^{er} semestre 2026, pour un montant de 48,5 millions d'euros.

Cet objectif intègre une approche prudente au regard des incertitudes persistantes liées au contexte international et français ainsi qu'à leurs effets potentiels sur l'activité. Sous réserve de l'absence d'une nouvelle dégradation majeure de l'environnement, le Groupe anticipe, au second semestre, une amélioration des marges de l'activité Promotion ainsi qu'une baisse des frais de structure, dont les effets devraient plus que compenser la dégradation attendue du résultat financier.

⁽¹⁾ Hors éventuel impact d'une dégradation prolongée de l'environnement économique mondial liée au conflit au Moyen-Orient.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

- Cash-Flow Net Courant Groupe à 1,80 € par action, conforme aux attentes
- Résultats financiers reflétant la baisse d'activité et les ajustements de valeur

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)
Chiffre d'affaires Promotion	425,5	443,1	(17,7)	(4,0 %)
Autres	5,2	9,0	(3,8)	(42,4 %)
Total Revenus consolidés IFRS	600,8	630,4	(29,5)	(4,7 %)
Autres produits liés à l'activité ^(a)	79,9	76,3	3,7	4,8 %
Produits des activités opérationnelles	680,8	706,6	(25,9)	(3,7 %)
Charges des activités opérationnelles	(576,4)	(561,9)	(14,6)	2,6 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	104,3	144,8	(40,4)	(27,9 %)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(114,5)	(73,3)	(41,2)	56,2 %
RÉSULTAT FINANCIER	(46,7)	(21,5)	(25,2)	NA
Charge d'impôt	(1,2)	3,3	(4,5)	NA
Résultat net	(162,4)	(91,5)	(70,9)	77,5 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(155,9)	(91,7)	(64,2)	70,1 %

(a) Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations de charges locatives.

Les revenus consolidés du Groupe sont en baisse de 4,7%, reflétant à la fois le recul des revenus locatifs de la Foncière et celui du chiffre d'affaires de la Promotion.

L'EBO est également affecté par la diminution de la marge immobilière nette de la Promotion par rapport au premier semestre 2025, qui avait bénéficié de la livraison de plusieurs opérations tertiaires importantes.

En outre, le coût de la réorganisation a un impact négatif d'environ 18 millions d'euros sur l'EBO, les économies de masse salariale associées devant se traduire progressivement à partir du second semestre.

Enfin, les baisses de valeur constatées ce semestre sur les portefeuilles de la Foncière (-3,1%) et de la Santé (c. -2%) génèrent un effet négatif non récurrent, sur le résultat opérationnel et sur le résultat financier.

Le résultat net PdG ressort à -155,9 millions d'euros au 30 juin 2026, sous l'effet combiné de ces différents éléments.

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
(A) Cash-flow net courant des activités stratégiques	87,6	109,3	(21,6)	(19,8 %)
(B) Cash-flow net courant des activités non stratégiques	48,9	44,8	4,1	9,1 %
CASH-FLOW NET COURANT - GROUPE (A+B)	136,6	154,1	(17,5)	(11,4 %)

(en euro par action)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en €)	Variation (en %)
Cash-flow net courant des activités stratégiques	1,15	1,44	(0,29)	(19,9 %)
Cash-flow net courant - non stratégiques	0,64	0,59	0,05	8,9 %
CASH-FLOW NET COURANT - GROUPE	1,80	2,03	(0,23)	(11,5 %)

Le Cash-Flow Net Courant Groupe s'élève à 136,6 millions d'euros au 30 juin 2026, soit 1,80 euro par action.

- **Le Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques atteint 87,6 millions d'euros (1,15 euro par action)**, en baisse de 19,8% par rapport au 30 juin 2025. Son évolution intègre l'effet combiné de (i) la baisse des loyers nets de la Foncière (-0,13 euro par action), (ii) la diminution de la marge nette de la promotion (-0,17 euro par action) et (iii) l'évolution du résultat financier (-0,05 euro par action).
- **Le Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques s'élève à 48,9 millions d'euros, soit 0,64 euro par action**, en hausse par rapport au 30 juin 2025. Il intègre le versement par Praemia Healthcare de l'intégralité du dividende 2025 en mai 2026.

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en M€)	Variation (en %)
ANR NDV (en M€)	4 039,4	4 329,6	(290,2)	(6,7 %)
ANR NTA (en M€)	3 774,8	4 052,6	(277,8)	(6,9 %)
ANR NRV (en M€)	4 119,7	4 411,9	(292,2)	(6,6 %)
LTV (droits inclus)	39,0 %	39,6 %		(0,6 pp)

Données par action	30/06/2026	31/12/2025	Variation (en €)	Variation (en %)
ANR NDV (en €)	53,2	57,0	(3,8)	(6,7 %)
ANR NTA (en €)	49,7	53,3	(3,7)	(6,9 %)
ANR NRV (en €)	54,2	58,1	(3,8)	(6,6 %)

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à 4 039 millions d'euros (53,2 euros par action), en baisse de -6,7% par rapport au 31 décembre 2025, principalement sous les effets combinés suivants :

- la distribution du dividende de -146 millions d'euros, soit -1,91 euro par action ;
- la perte sur la période de -156 millions d'euros, soit -2,05 euros par action (incluant principalement l'effet de la baisse de valeur du portefeuille de la Foncière pour -215 millions d'euros) ; et
- l'évolution de la juste valeur de la dette à taux fixe pour -9 millions d'euros, soit -0,11 euro par action.

L'actif net réévalué NTA du Groupe atteint 3 775 millions d'euros (49,7 euros par action), en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2025, du fait de la distribution du dividende et de la perte enregistrée.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du Groupe ressort à 4 120 millions d'euros (54,2 euros par action), en baisse de -6,6% sur 6 mois pour les mêmes raisons.

Au 30 juin 2026, Icade affiche un ratio LTV droits inclus à 39%, en baisse de -0,6 pp vs. fin 2025 malgré les pertes de valeur, grâce à la réduction de la dette nette, consécutive à la cession de Marignan.

4. PERFORMANCE PAR MÉTIER AU 30 JUIN 2026

4.1. Foncière : bonne dynamique opérationnelle, loyers et valeurs en baisse

- **Dynamique locative solide avec c. 94 000 m² loués, incluant 58 000 m² renouvelés sur les Grands Axes**
- **Progression du taux d'occupation financier total à c. 86% et sur le segment des bureaux à c. 90% (vs respectivement 85% et c. 88% au 31 mars 2026)**
- **Loyers bruts à -1,1% en LfL, incluant +0,8% sur les bureaux**
- **Baisse de la valeur du portefeuille de -3,1% en LfL, dans un contexte de nouvelle hausse des taux**

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Revenus locatifs bruts	170,2	178,3	(4,5 %)
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	-	-	(1,1 %)
Revenus locatifs nets	145,8	155,8	(6,4 %)
Taux de marge (Rev. Loc. Nets/Rev. Loc. Bruts)	85,7 %	87,4 %	(1,7 pps)
Résultat net récurrent (RNR)	94,2	111,3	(15,4 %)
Investissements	85,6	105,1	(18,5 %)
Cessions réalisées ^(a)	402,0	91,1	NA

(a) Ces chiffres n'incluent pas les cessions internes et les actifs sous promesse.

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
Valeur du patrimoine hors droits (à 100 % + QP CE)	5 611,0	6 127,0	(8,4 %)

PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)
Activité locative (baux signés ou renouvelés) (en m ²)	93 656	79 207	18,2 %

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Taux de vacance EPRA	14,6 %	14,1 %	0,5 pp
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6%	(0,2) pp
Taux d'occupation financier	85,9 %	86,8 %	(0,9) pp
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	4,0	3,4	0,6 année

Au 1^{er} semestre 2026, Icade a fait évoluer la segmentation de son portefeuille d'actifs.

Les actifs « to-be-repositioned » ont ainsi été réalloués dans deux catégories : soit en « bureaux », après leur reconversion ou relocation (pour c. 200 M€ de valeur d'actifs), soit en « Autres / Actifs non core » (pour c. 300 M€ de valeur d'actifs).

Par ailleurs, une nouvelle catégorie « Living » a été créée afin de refléter le développement des activités du Groupe sur le segment des résidences étudiantes. Elle intègre également des hôtels sur le parc Paris Orly-Rungis et au Pont de Flandre.

4.1.1. Près de 94 000 m² signés ou renouvelés depuis le début d'année

Dans un marché locatif en recul depuis le début de l'année (demande placée en baisse de 5%⁽¹⁾ en Ile-de-France), Icade a loué **près de 94 000 m², un volume en hausse de 18% par rapport au S1 2025**. Composé à c. 90% de renouvellements et à 10% de nouvelles signatures, ce volume représente **32 millions d'euros de loyers faciaux annualisés pour une durée ferme moyenne proche de 9 ans**.

Après le renouvellement du bail avec KPMG sur la Tour Eqho à La Défense (c. 41 000 m²) en 2025, **Icade a confirmé, au premier semestre 2026, sa capacité à fidéliser ses locataires en renouvelant plusieurs baux d'envergure**.

- A Nanterre, plus de 76 000 m² ont été renouvelés incluant principalement (i) **c. 58 000 m², au sein des Grands Axes, avec un grand assureur français pour une durée ferme de 9 années** à compter du 1^{er} janvier 2028, (ii) plus de 13 000 m² au Prairial avec le Ministère de l'Intérieur et (iii) plus de 4 300 m² sur l'immeuble La Défense 4-5-6 loués aux services de l'Etat.
- Au sein du parc Paris Orly-Rungis, c. 3 300 m² ont été renouvelés avec l'Établissement Français du Sang sur l'immeuble Bombay.

Ainsi, Icade :

- **anticipe ses principales prochaines échéances locatives : environ 75 % des baux arrivant à échéance en 2027 devrait être maintenu**, en dépit de la réversion négative attendue ;
- **améliore la durée moyenne d'engagement ferme sur son patrimoine en la portant à 4,0 années** (+0,6 année vs fin 2025) ; et
- **cristallise peu à peu le potentiel de réversion négative annoncé : à fin juin 2026, le potentiel de réversion total sur les loyers faciaux s'élève à -7,1%** (vs. -9,7% au 31 décembre 2025) et à -4,4%, en intégrant l'effet à venir des renouvellements sur la Tour Eqho et les Grands Axes.

L'estimation des pertes de loyers faciaux annualisés, consécutives aux libérations de surfaces et aux renégociations, est confirmée à 30 millions d'euros sur 60 millions d'euros d'échéances potentielles prévues en 2026.

Au 30 juin 2026, le taux d'occupation financier s'établit à 85,9%, en amélioration de 0,9 pp par rapport au 31 mars 2026.

- **Sur le segment des bureaux, le taux d'occupation financier atteint 89,9%** (+1,7 pp vs 31 mars 2026) notamment grâce à la prise à bail de la Préfecture des Hauts-de-Seine sur la Tour Eqho.
- Sur le segment des locaux d'activité, le taux d'occupation financier s'établit à 88,0% à fin juin 2026, en baisse de 1 pp par rapport à fin mars 2026, à la suite de la libération de surfaces au sein du parc Paris Orly-Rungis et de la livraison de locaux d'activités à Saint-Ouen.
- La baisse du taux d'occupation financier du segment "Autres / Actifs non core" est liée à la sortie du périmètre d'exploitation de l'actif Novadis au Plessis-Robinson (92), occupé précédemment par Renault, et faisant l'objet d'un projet de transformation en immeuble résidentiel.

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

(a) Données à 100 % et en quote-part des coentreprises.

⁽¹⁾ Source : Immostat, juillet 2026.

4.1.2. Réallocation accrétive du capital et maîtrise des investissements

Le Groupe mène une stratégie de rotation d'actifs créatrice de valeur.

Dans le cadre de l'exécution rigoureuse et disciplinée du plan *ReShapE*, **Icade réalloue son capital vers des segments à plus fort potentiel de création de valeur et poursuit une diversification sélective vers des classes d'actifs aux fondamentaux solides, telles que les *data centers* et les résidences étudiantes**. La cession de l'actif Marignan, offrant un *yield* potentiel estimé à la livraison de c. 3,75%, permet ainsi de financer le réinvestissement dans des projets présentant, selon les segments, des rendements initiaux compris entre 5,5% et 10%.

Par ailleurs, **le Groupe conserve une maîtrise étroite de son pipeline de développement, avec un volume d'investissements restant à engager limité à 174 millions d'euros, pour un rendement moyen attendu de 6,0%**. Diversifié et sécurisé à hauteur de 64%, ce pipeline devrait générer 22,4 millions d'euros de loyers annualisés additionnels. Il reflète notamment la stratégie de diversification du Groupe, avec le développement de deux résidences étudiantes à Levallois-Perret et Ivry-sur-Seine, ainsi que d'un *data center* loué à Equinix au sein du parc des Portes de Paris.

Au premier semestre 2026, les investissements sont maîtrisés à 85,6 millions d'euros⁽¹⁾, dont les deux tiers affectés aux projets de développement, composés notamment des deux immeubles Seed et Bloom à Lyon et de l'actif Centreda à Toulouse.

Le solde, d'un montant de 28,8 millions d'euros, concerne des capex d'exploitation, liés aux travaux de rénovation et d'optimisation de la performance énergétique des bâtiments, ainsi que des avantages commerciaux.

4.1.3. Baisse de la valeur du portefeuille de 3,1% à périmètre constant

(Données hors droits en M€, à 100% + QP CE)	JV 30/06/2026	JV 31/12/2025	Variation (M€)	Variation à périmètre courant (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	4 244,8	4 737,0	(492,2)	(10,4 %)	(2,8 %)
Activité	803,7	781,0	22,7	2,9 %	0,3 %
Living	86,3	87,3	(1,0)	(1,2 %)	(7,6 %)
Terrains	87,0	103,7	(16,7)	(16,1 %)	(15,3 %)
Autres / Actifs non core	389,2	418,0	(28,8)	(6,9 %)	(7,5 %)
TOTAL	5 611,0	6 127,0	(516,0)	(8,4 %)	(3,1 %)

Au 30 juin 2026, **la valeur du portefeuille de la Foncière s'établit à 5,6 milliards d'euros hors droits, en baisse de 8,4% par rapport au 31 décembre 2025**, résultant principalement de la cession de l'immeuble Marignan sur les Champs-Élysées pour 402 millions d'euros.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine baisse de 3,1% sur le premier semestre 2026 et intègre des dynamiques différentes selon les segments d'actifs :

- **Les bureaux enregistrent une légère baisse de 2,8% à périmètre constant**, pénalisés par une décompression additionnelle des taux de rendement, en particulier sur les secteurs de La Défense, Péri-Défense et Paris Nord-Est, où les références transactionnelles demeurent limitées. Cet impact est toutefois partiellement compensé par la solide dynamique locative à Nanterre avec les renouvellements des baux sur les Grands Axes, le Prairial et La Défense 4-5-6.
- **La dynamique de reprise des locaux d'activité se maintient, avec une progression de valeur de 0,3% à périmètre constant**, soutenue par (i) la référence de marché établie par la cession du parc d'activité du Mauvin fin 2025 et (ii) les avancées du projet de *data center Hyperscale* au sein du Parc Paris Orly-Rungis (obtention du permis de construire en 2025).
- Les autres / actifs non core sont en baisse de 7,5% à périmètre constant, compte tenu de la dégradation des paramètres d'expertise (taux, loyers de marché, durée de recommercialisation...) en lien avec la hausse de la vacance constatée sur le marché.

⁽¹⁾ Voir le détail des investissements au § 6.8 « Investissements EPRA – Foncière » du présent chapitre.

4.1.4. Revenus locatifs bruts en léger retrait de 1,1% à périmètre constant

(en M€, à 100 %)	30/06/2026	Activité locative et indexation	Autres ^(a)	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	127,6	1,0	2,4	124,3	(2,7 %)	0,8 %
Activité	22,8	(0,5)	(1,4)	24,6	(7,5 %)	(2,1 %)
Living	1,2	0,0	(2,9)	4,0	(71,0 %)	0,2 %
Autres / Actifs non core	21,3	(2,0)	(4,6)	27,9	(23,5 %)	(15,9 %)
Intra-groupe métiers Foncière	(2,7)	(0,2)	0,1	(2,5)	5,0 %	9,2 %
REVENUS LOCATIFS BRUTS	170,2	(1,7)	(6,3)	178,3	(4,5 %)	(1,1 %)

(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

Au 30 juin 2026, les revenus locatifs bruts de la Foncière s'élèvent à 170,2 millions d'euros, en diminution de 4,5% à périmètre courant par rapport au 30 juin 2025. **A périmètre constant, l'évolution est de -1,1%** et intègre les effets suivants :

- l'effet positif de l'indexation (+0,8%) ;
- l'impact des départs de locataires (-0,8%) ; et
- la réversion négative sur les renouvellements (-1,1%).

Les autres variations s'expliquent par un effet périmètre de -3,4% 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)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (M€)	Variation
Revenus locatifs bruts	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)
Revenus locatifs nets	145,8	155,8	(10,0)	(6,4 %)
TAUX DE MARGE (REVENUS LOCATIFS NETS / REVENUS LOCATIFS BRUTS)	85,7 %	87,4 %	NA	(1,7 pps)

Les revenus locatifs nets de la Foncière s'élèvent à 145,8 millions d'euros au 30 juin 2026, en baisse de 6,4% à périmètre courant et de 2,0% à périmètre constant par rapport au 30 juin 2025.

Le taux de loyers nets ressort à 85,7%, contre 87,4% un an plus tôt, sous l'effet d'une dégradation ponctuelle du risque clients.

À fin juin 2026, le taux de recouvrement des loyers demeure élevé, à 99%, traduisant la solidité de la base locative de la Foncière, composée à près de 84% de grands groupes, d'entreprises de taille intermédiaire et d'acteurs du secteur public.

4.2. Promotion : solide performance de l'activité résidentielle

- **Progression des réservations en résidentiel : +12% en volume et +6% en valeur par rapport au S1 2025**
- **Chiffre d'affaires et rentabilité en légère croissance sur l'activité résidentielle**
- **Indicateurs financiers reflétant encore les effets de l'arrêt de l'activité tertiaire**

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation
Chiffre d'affaires économique (en millions d'euros)	473,3	501,1	(5,5 %)
<i>Résidentiel</i>	429,5	422,9	1,6 %
<i>Tertiaire</i>	41,2	71,5	(42,4 %)
<i>Autre chiffre d'affaires</i>	2,6	6,6	(61,2 %)
Taux de marge ROEC (en %)	1,9 %	2,3 %	(0,4 pp)

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
BFR (en millions d'euros)	401,9	349,6	14,9 %
Endettement net (en millions d'euros)	375,5	316,1	18,8 %

PRINCIPALES DONNÉES OPÉRATIONNELLES

	30/06/2026	30/06/2025	Variation (%)
Réservations en unités	2 368	2 116	11,9 %
<i>Diffus</i>	937	884	6,0 %
<i>Bloc</i>	1 431	1 232	16,2 %
Réservations en valeur (en millions d'euros)	527	496	6,4 %
<i>Diffus</i>	297	284	4,5 %
<i>Bloc</i>	231	212	8,9 %

	30/06/2026	31/12/2025	Variation (%)
Backlog total (en millions d'euros)	1 628,3	1 664,7	(2,2 %)

4.2.1. Dynamique commerciale solide du pôle Promotion

Dans un marché du logement neuf qui demeure sur des plus bas historiques, la performance commerciale du pôle Promotion est portée par la **bonne dynamique de l'activité résidentielle, en hausse de 12% en volume et de 6% en valeur au premier semestre 2026**.

Les réservations en diffus affichent une progression solide, avec une hausse de 6% en volume et de 5% en valeur, dans un marché qui reste en net repli, de l'ordre de 15% en volume⁽¹⁾. **La demande demeure principalement soutenue par les accédants**, qui représentent près de 70% du diffus. La part des investisseurs particuliers progresse légèrement par rapport à la même période de l'an dernier, portée notamment par les dispositifs fiscaux liés à la réhabilitation, tels que le déficit foncier, Denormandie et Malraux, tandis que les effets du dispositif Jeanbrun ne se matérialisent pas encore de façon significative.

L'activité en bloc auprès des investisseurs institutionnels complète cette bonne tenue commerciale, avec une progression de 16% en volume et de près de 9% en valeur. Elle est principalement soutenue par les bailleurs sociaux et les acteurs du logement intermédiaire. Dans un environnement qui reste peu favorable à l'investissement des particuliers, les investisseurs institutionnels continuent ainsi de jouer un rôle d'amortisseur de marché. **Au premier semestre 2026, ils représentent 60% des réservations en volume**, dont un peu moins de la moitié provient des bailleurs sociaux. Il convient par ailleurs de rappeler que cette activité est historiquement plus soutenue au second semestre : en 2024 comme en 2025, plus des deux tiers des réservations en bloc avaient été réalisées sur la seconde partie de l'année.

Dans un contexte de ralentissement administratif lié aux élections municipales, le premier semestre 2026 a été marqué par un recul des obtentions de permis de construire. **Icade a toutefois pu s'appuyer sur les autorisations**

⁽¹⁾ Source Adéquation, Juin 2026.

obtenues à la fin de l'année 2025 pour accélérer lesancements de travaux, en hausse de 63% par rapport à la même période de 2025.

Ces nouveaux programmes présentent un niveau élevé de pré-commercialisation, supérieur à 80%, ainsi qu'un taux de marge restauré conforme aux standards d'avant-crise. **La part des opérations à marge restaurée, qui représentait 18% du chiffre d'affaires en 2025, s'établit désormais à 37%.**

Au 30 juin 2026, le backlog total du pôle Promotion s'établit à 1 628 millions d'euros, offrant une bonne visibilité sur l'activité future. La tendance observée au cours des derniers exercices se confirme, avec une stabilité du backlog résidentiel et une poursuite de l'attrition du backlog tertiaire.

À cette date, environ 41% du backlog est sécurisé par des ventes actées, donnée en légère baisse par rapport au 31 décembre 2025 (45%), mais conforme à la tendance attendue à mi-année.

(en millions d'euros, à 100 % + QP CE)	30/06/2026	31/12/2025	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	663,3	743,4	(80,2)	(10,8 %)
Non sécurisé	965,1	921,2	43,8	4,8 %
TOTAL	1 628,3	1 664,7	(36,4)	(2,2 %)

Le backlog sécurisé au 30 juin 2026 inclut 532 millions d'euros de prestations restant à réaliser sur les entités consolidées par intégration globale (voir note 7.1 des comptes consolidés au 30 juin 2026) et 131 M€ en quote-part Groupe dans les coentreprises.

4.2.2. Résultats pénalisés par l'arrêt du tertiaire, malgré une reprise du résidentiel

(en Millions d'euros, à 100% + QP CE)	30/06/2026	30/06/2025 (d)	Variation (M€)	Variation
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE ^(a)	473,3	501,1	(27,8)	(5,5 %)
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	470,2	496,9	(26,6)	(5,4 %)
Coût des ventes et autres charges	(408,4)	(427,6)	19,3	(4,5 %)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE	61,9	69,2	(7,4)	(10,7 %)
Taux de marge immobilière ^(b)	13,2 %	13,9 %	NA	(0,8 pp)
Produits nets des autres activités	0,4	1,7	(1,3)	(78,8 %)
Frais de structure	(54,0)	(60,3)	6,4	(10,6 %)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0	NA
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	8,2	10,6	(2,4)	(22,6 %)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT ^(c)	9,1	11,5	(2,5)	(21,3 %)
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) ^(c)	1,9 %	2,3 %	NA	(0,4 pp)

(a) Chiffre d'affaires à l'avancement issu des contrats de construction et de VEFA et revenus issus des autres activités.

(b) Marge immobilière nette rapportée au chiffre d'affaires à l'avancement.

(c) Résultat opérationnel courant retraité de la charge de redevance de marque Icade.

(d) Reclassement de 2,9 millions d'euros de charges opérationnelles du premier semestre 2025 dans le coût des ventes.

Le chiffre d'affaires économique total du pôle Promotion s'établit à 473,3 millions d'euros au 30 juin 2026, en recul de 6% par rapport au 30 juin 2025, et de 2% hors cession de l'actif Tolbiac intervenue au premier semestre 2025. Cette évolution reflète des trajectoires contrastées selon les segments.

- **Le chiffre d'affaires résidentiel progresse légèrement, à 429,5 millions d'euros (+1,6%),** soutenue par la bonne transformation du backlog en ventes.
- À l'inverse, l'activité tertiaire recule nettement, avec un chiffre d'affaires de 41,2 millions d'euros (-42%), sous l'effet de la baisse des volumes après la livraison d'opérations significatives engagées au cours des exercices précédents et de l'absence de nouvelles ventes actées.

Au 30 juin 2026, le pôle Promotion enregistre un résultat opérationnel économique courant de 9,1 millions d'euros, correspondant à un taux de ROEC de 1,9%, contre 2,3% un an plus tôt.

Le recul du taux de ROEC s'explique par la baisse de marges sur l'activité tertiaire, expliquée par un **effet de comparaison défavorable avec le premier semestre 2025, qui avait bénéficié de la livraison de plusieurs opérations**, notamment à Lyon, Romainville ou encore Nanterre. Cet effet, anticipé, devrait se prolonger sur l'ensemble de l'exercice 2026.

Le taux de ROEC de l'activité résidentielle progresse, quant à lui, de 1,3% à 2,4% au 1^{er} semestre 2026, par rapport à la même période l'année dernière. L'amélioration des marges sur les nouvelles opérations, conjuguée à la

maîtrise des coûts de structure, constitue un levier structurel de performance, appelé à soutenir progressivement la rentabilité des prochains exercices.

4.2.3. Besoin en fonds de roulement en hausse, reflétant la hausse desancements de travaux

<i>(en Millions d'euros, à 100% + QP CE)</i>	30/06/2026	31/12/2025	Variation (M€)
Promotion Logement	297,6	259,1	38,5
Promotion Tertiaire	3,9	(3,2)	7,1
Autres activités	100,3	93,7	6,7
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - TOTAL	401,9	349,6	52,2
ENDETTEMENT NET - TOTAL	375,5	316,1	59,4

Au 30 juin 2026, le besoin en fonds de roulement du pôle Promotion ressort à 402 millions d'euros, contre 350 millions d'euros au 31 décembre 2025, et 389 millions d'euros un an plus tôt.

Cette hausse accompagne la reprise de l'activité résidentielle et s'explique également par un effet de saisonnalité, le second semestre concentrant traditionnellement une part plus importante des ventes.

5. STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Liquidité solide à 2,5 Md€, renforcée avec l'émission de 150 M€ d'obligations à échéance 2035 et le renouvellement de 450 M€ de lignes de crédit non tirées depuis le début de l'année**
- **Amélioration du ratio LTV droits inclus à 39% (vs 39,6% à fin 2025)**
- **Publication d'un nouveau *Green Financing Framework*, intégrant les meilleurs standards de marché, et du premier reporting d'allocation des financements verts au 31 décembre 2025, conformément à ce nouveau framework**

PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES

	30/06/2026	31/12/2025	Variation
Dette brute	3 958 M€	4 297 M€	(7,9%)
Dette nette	2 931 M€	3 189 M€	(8,1%)
Trésorerie nette des découverts bancaires	713 M€	779 M€	(8,5%)
Lignes non tirées	1 820 M€	1 870 M€	(2,7%)
<i>Loan-to-value</i> droits inclus	39,0 %	39,6 %	(0,6 pp)
<i>Loan-to-value</i> hors droits	41,0 %	41,6 %	(0,6 pp)
<i>Loan-to-value</i> EPRA (hors droits)	45,5 %	45,7 %	(0,2 pp)
ICR	3,8 x	6,6 x	(2,8 pts)
Dette Nette/EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	9,2 x	9,1 x	0,0 pt
Coût moyen de la dette	1,85 %	1,68 %	0,17 pp
Durée de vie moyenne de la dette (ans)	4,3 ans	4,1 ans	0,2 an

5.1. Maintien d'une position de liquidité élevée

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose d'une position de liquidité très solide de 2,5 milliards d'euros, nette des NEU CP, pour une dette brute de 4,0 milliards d'euros. **Ce niveau de liquidité permet de couvrir l'ensemble des échéances de dette du Groupe jusqu'en 2030.**

Elle se compose de 1,8 milliard d'euros de lignes de crédit non tirées, nettes des NEU CP⁽¹⁾, et d'environ 0,7 milliard d'euros de trésorerie, nette des découverts bancaires.

Depuis le début de l'année, Icade a par ailleurs conforté son niveau de liquidité *via* :

- le **renouvellement de 450 millions d'euros de crédits revolving⁽²⁾** arrivant à échéance en 2026 et 2027. Ces nouvelles lignes présentent des conditions en ligne avec les derniers renouvellements et affichent une maturité moyenne de cinq ans ; et
- une **émission obligataire de 150 millions d'euros à échéance mai 2035**, assortie d'un coupon de 4,375%. Cette opération contribue à l'allongement de la **maturité moyenne des financements du Groupe, portée à 4,3 ans** à fin juin 2026.

Par ailleurs, en cohérence avec ses ambitions en matière de RSE, Icade s'appuie sur une structure de financement majoritairement durable. **Au 30 juin 2026, la part des financements durables s'établit à 88%**, contre 80% au 31 décembre 2025, et le Groupe vise une couverture intégralement durable de ses financements à l'horizon 2028.

En février 2026, Icade a publié une **mise à jour de son *Green Financing Framework* afin d'y intégrer de nouveaux critères alignés sur les meilleurs standards de marché, en ciblant notamment un alignement complet à la taxonomie européenne ou à la trajectoire CRREM, avec cinq ans d'avance**. Le reporting de financements verts présentant l'allocation au 31 décembre 2025 des financements aux capex et aux actifs éligibles selon ce nouveau framework a été publié le 21 juillet 2026.

⁽¹⁾ *Negotiable European Commercial Paper* (NEU CP). Encours de 50 millions d'euros au 30/06/2026.

⁽²⁾ Dont 150 M€ signés en juillet 2026.

5.2. Evolution maîtrisée du coût de la dette

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	Variation (en M€)
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(40,0)	(35,5)	(4,5)
Revenus de la trésorerie et équivalents de trésorerie	9,3	10,9	(1,7)
Autres ^(a)	(3,7)	(5,9)	2,2
RÉSULTAT FINANCIER COURANT DES ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	(34,4)	(30,5)	(4,0)
Dividendes Activités Santé	48,3	37,0	11,3
Produits d'intérêts sur avances OPPCI IHE	0,6	7,8	(7,2)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT DES ACTIVITÉS NON STRATÉGIQUES	48,9	44,8	4,1
Résultat financier courant	14,5	14,4	0,1
Résultat financier non courant	(61,2)	(35,8)	(25,3)
RÉSULTAT FINANCIER	(46,7)	(21,5)	(25,2)

(a) Inclus notamment les intérêts sur découverts, intérêts sur projet en développement, commissions de non-utilisation, résultat financier des passifs locatifs.

Le coût moyen de la dette du Groupe s'établit à 1,85% au 30 juin 2026, contre 1,68% fin 2025. Cette hausse reflète principalement l'impact de l'émission obligataire de 500 millions d'euros réalisée en 2025, assortie d'un coupon de 4,375%, complétée en mai 2026 par une souche additionnelle de 150 millions d'euros aux mêmes conditions. **Le Groupe anticipe ainsi un coût moyen de la dette d'environ 2% à fin 2026.**

Le Groupe conserve une politique de couverture prudente, avec 97% de la dette totale projetée au second semestre 2026 couverte. **Le taux moyen de couverture de la dette projetée jusqu'à fin 2028 est supérieur à 85%.**

Le résultat financier courant demeure globalement stable. Le résultat financier courant stratégique est légèrement pénalisé par la hausse des frais et primes sur emprunts, tandis que le résultat financier courant non stratégique bénéficie de la progression du dividende reçu de Praemia Healthcare, malgré une baisse des produits financiers après le remboursement quasi-intégral de l'avance consentie par Icade à IHE Healthcare Europe.

5.3. Ratios financiers solides

Icade présente au 30 juin 2026 des ratios financiers maîtrisés.

- **Le ratio *Loan-to-Value* droits inclus s'améliore à 39,0%** (vs. 39,6% au 31 décembre 2025), sous l'effet de la baisse de la dette nette consécutive à la cession de Marignan, compensée en partie par le recul de la valorisation du patrimoine.
- Le ratio dette nette / EBITDA⁽¹⁾ est relativement stable à 9,2x, contre 9,1x au 31 décembre 2025, l'amélioration de la dette nette étant neutralisée par une baisse de l'EBITDA, expliquée notamment par le recul des revenus de la Foncière et les coûts de la réorganisation.
- Le ratio ICR demeure à un niveau confortable, à 3,8x, contre 6,6x au 31 décembre 2025, sous l'effet combiné de la baisse de l'EBO et de la réduction des produits financiers, notamment après le remboursement de l'avance consentie par Icade à IHE Healthcare Europe.

En juin 2026, **Standard & Poor's Global a confirmé la notation de crédit long terme BBB d'Icade, assortie d'une perspective négative.** Les seuils de ratios financiers⁽²⁾ associés au maintien d'une notation BBB demeurent inchangés : un ratio dette nette / (dette nette + capitaux propres) autour de 50%, un ratio dette nette / EBITDA inférieur à 11x et un ratio ICR autour de 2,4x.

⁽¹⁾ EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et déconsolidées.

⁽²⁾ Calculés selon la méthodologie S&P.

5.4. Covenants bancaires

Les ratios de *covenants* bancaires sont respectés au 30 juin 2026 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

	Covenants	30/06/2026
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	< 60 %	41,0 %
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	> 2 x	3,8 x
Contrôle CDC	> 34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier	> 4 Md€	5,6 Md€
Suretés sur actifs	< 25 % du patrimoine foncier	8,8 %



Fresk
(Paris 15^{ème})

REPORTING EPRA



3

1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA	29
2. RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA – FONCIÈRE	30
3. LTV EPRA	30
4. TAUX DE RENDEMENT EPRA – FONCIÈRE	31
5. TAUX DE VACANCE EPRA – FONCIÈRE	32
6. LFL REVENUS LOCATIFS NETS EPRA – FONCIÈRE	32
7. RATIO DE COÛTS EPRA – FONCIÈRE	33
8. INVESTISSEMENTS EPRA – FONCIÈRE	34

REPORTING EPRA

Indicateurs de référence dans le secteur des foncières, Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'European Public Real Estate Association (EPRA), établi en conformité avec ses recommandations.

Comme indiqué dans le glossaire figurant à la fin du présent document, Icade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque *.

Principales données EPRA	30/06/2026	31/12/2025	Variation	Voir Note
ANR NDV EPRA * (en M€)	4 039,4	4 329,6	(6,7 %)	1
ANR NDV EPRA * (en € par action)	53,2	57,0	(6,7 %)	1
ANR NTA EPRA * (en M€)	3 774,8	4 052,6	(6,9 %)	1
ANR NTA EPRA * (en € par action)	49,7	53,3	(6,9 %)	1
ANR NRV EPRA * (en M€)	4 119,7	4 411,9	(6,6 %)	1
ANR NRV EPRA * (en € par action)	54,2	58,1	(6,6 %)	1
Loan-to-Value ratio (droits inclus) EPRA	43,3 %	43,7 %	(0,3 pp)	3
Loan-to-Value ratio (hors droits) EPRA	45,5 %	45,7 %	(0,2 pp)	3
Taux de rendement initial net <i>Topped-up</i> EPRA	6,3 %	6,5 %	(0,2 pp)	4
Taux de rendement initial net EPRA	5,4 %	5,6 %	(0,2 pp)	4
Taux de vacance EPRA	14,6 %	14,1 %	0,5 pp	5

Principales données EPRA	30/06/2026	30/06/2025	Variation	Voir Note
Variation à périmètre constant des revenus locatifs nets (en M€)	NA	NA	(2,0 %)	6
Résultat net récurrent (RNR) EPRA * (en M€)	94,2	111,3	(15,4 %)	2
Investissements EPRA (en M€)	85,6	105,1	(18,5 %)	8
Ratio de coût (y compris coût de la vacance) EPRA	27,5 %	23,3 %	4,2 pp	7
Ratio de coût (hors coût de la vacance) EPRA	12,7 %	8,9 %	3,8 pp	7

1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 571,1	3 877,3	3 902,0
Créance des actionnaires ^(a)	-	-	163,9
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	238,8	214,3	251,0
Fiscalité sur plus-values latentes	(3,2)	(3,2)	(5,5)
Réévaluation de la dette à taux fixe	232,6	241,3	246,2
ANR NDV (NET DISPOSAL VALUE)	4 039,4	4 329,6	4 557,6
ANR NDV PAR ACTION (en €)	53,2	57,0	60,0
Progression semestrielle	(6,7 %)	(5,0 %)	
Progression annuelle	(11,4 %)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	3,2	3,2	5,5
Immobilisations incorporelles	(37,1)	(35,5)	(32,6)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	48,2	43,2	60,7
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(232,6)	(241,3)	(246,2)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(46,2)	(46,6)	(46,4)
ANR NTA (NET TANGIBLE ASSETS)	3 774,8	4 052,6	4 298,5
ANR NTA PAR ACTION (en €)	49,7	53,3	56,6
Progression semestrielle	(6,9 %)	(5,7 %)	
Progression annuelle	(12,2 %)		
Retraitement des immobilisations incorporelles	37,1	35,5	32,6
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(48,2)	(43,2)	(60,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	356,0	367,1	374,4
ANR NRV (NET REINSTATEMENT VALUE)	4 119,7	4 411,9	4 644,9
ANR NRV PAR ACTION (en €)	54,2	58,1	61,2
Progression semestrielle	(6,6 %)	(5,0 %)	
Progression annuelle	(11,3 %)		
NOMBRE D' ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ ^(b)	75 996 791	75 998 924	75 948 603

(a) Au 30 juin 2025, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé en juillet 2025.

(b) S'élève à 75 996 791 actions au 30 juin 2026 après annulation des actions autodétenues (- 437 376 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 199 622 actions).

2. RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA – FONCIÈRE

(en millions d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
	RÉSULTAT NET	(162,4)	(91,5)
	Résultat net - Autres activités ^(a)	(33,0)	(3,8)
(1)	RÉSULTAT NET - FONCIÈRE	(129,4)	(87,7)
(i)	Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(214,6)	(200,5)
(ii)	Résultat de cessions d'immobilisations	(0,3)	(1,7)
(vi)	Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(0,3)	5,8
(viii)	Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	1,7
(ix)	Ajustement des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(6,6)
(x)	Intérêts minoritaires	1,9	2,4
(xi)	Autres éléments non récurrents ^(b)	(10,3)	-
(2)	TOTAL DES RETRAITEMENTS	(223,7)	(199,0)
(1-2)	RÉSULTAT NET RÉCURRENT - FONCIÈRE	94,2	111,3
	RÉSULTAT NET RÉCURRENT - FONCIÈRE EN € / ACTION	1,24 €	1,47 €

(a) Les Autres activités correspondent à la promotion, aux activités non stratégiques ainsi qu'aux opérations inter-métiers et autres.

(b) Les autres éléments non récurrents concernent le plan de rupture conventionnelle collective.

3. LTV EPRA

(en millions d'euros)	LTV (Loan-to- Value)	Groupe Tel que reporté (1)	Quote-part des coentreprises (2)	Quote-part des influences notables significatives (3)	Intérêt ne donnant pas le contrôle (4)	Combiné au 30/06/2026 (1)+(2)+(3)+(4)	Combiné au 31/12/2025
INCLUS							
Emprunts auprès des institutions financières	910	910	52	-	(216)	746	739
NEU Commercial Papers	50	50	-	-	-	50	70
Emprunts obligataires	2 911	2 911	-	-	-	2 911	3 224
Dettes courantes nettes	(32)	262	(10)	-	(4)	247	230
Comptes courants	120	120	125	-	(101)	143	133
Instruments dérivés	(46)	-	-	-	-	-	-
EXCLUS							
Actifs Financiers	(199)	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(781)	(781)	(63)	-	35	(809)	(853)
DETTES FINANCIÈRES NETTES (A)	2 931	3 470	104	-	(286)	3 288	3 544
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	7 153	7 277	182	-	(227)	7 231	7 751
Droits de mutation immobiliers	373	373	-	-	(17)	356	367
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	7 526	7 649	182	-	(244)	7 587	8 118
LTV Hors Droits en % (A/B)	41,0 %	47,7 %				45,5 %	45,7 %
LTV Droits inclus en % (A/C)	39,0 %	45,4 %				43,3 %	43,7 %

4. TAUX DE RENDEMENT EPRA – FONCIÈRE

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière en exploitation. Il est présenté à 100% et en QP pour les coentreprises (CE).

(à 100 % + QP CE)		30/06/2026	31/12/2025
RENDEMENT NET ICADE – DROITS INCLUS		8,3 %	8,2 %
Retraitement sur vacant		(2,0 %)	(1,7 %)
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA		6,3 %	6,5 %
Intégration des franchises de loyers		(0,9 %)	(0,9 %)
RENDEMENT INITIAL NET EPRA		5,4 %	5,6 %

(en millions d'euros, à 100% + QP CE)		Total au 30/06/2026	Bureaux	Activité	Living	Terrains	Autres	Total au 31/12/2025
VALEUR HORS DROITS		5 611	4 245	804	86	87	389	6 127
dont actifs mis en équivalence		71	60	–	–	–	11	70
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ^(a)		527	220	101	48	87	70	773
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION		5 084	4 024	703	38	–	319	5 354
Droits		353	273	53	2	–	25	347
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	A	5 437	4 298	756	40	–	344	5 702
Loyer couru brut annualisé		329	256	45	2	–	26	354
Charges immobilières non récupérables au titre des baux et non récupérées sur surfaces vacantes		(33)	(17)	(3)	0	–	(13)	(32)
LOYER COURU NET ANNUALISÉ	B	296	239	42	2	–	12	322
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)		49	46	2	0	–	2	48
LOYER NET ANNUALISÉ TOPPED-UP	C	345	285	43	2	–	14	370
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A	–	–	–	–	N/A	–	6%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	C/A	–	–	–	–	N/A	–	7%

(a) Immeubles en développement, réserves foncières, surface en attente de restructuration et actifs assimilés à des créances financières (PPP).

5. TAUX DE VACANCE EPRA – FONCIÈRE

<i>Actifs en exploitation (à 100 % + QP CE, hors PPP)</i>	30/06/2026	31/12/2025
Bureaux	10,7 %	10,4 %
Activité	10,3 %	9,1 %
Living	0,0 %	0,0 %
Autres / Actifs non core	46,7 %	41,2 %
TOTAL FONCIÈRE (A)	14,6 %	14,1 %

<i>Actifs en exploitation (en millions d'euros, à 100 % + QP CE, hors PPP)</i>	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (A)	Valeur locative de marché totale (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2026 (=A/ B)
Bureaux	34,0	317,1	10,7 %
Activité	5,9	57,4	10,3 %
Living	0,0	2,4	0,0 %
Autres	21,8	46,7	46,7 %
TOTAL FONCIÈRE (A)	61,7	423,6	14,6 %

6. LFL REVENUS LOCATIFS NETS EPRA – FONCIÈRE

<i>(en millions d'euros, 100 %)</i>	30/06/2026	Activité locative et indexation	Autres ^(a)	30/06/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux	110,4	1,1	1,7	107,6	2,6 %	1,1 %
Activité	18,4	–	(1,6)	20,1	(8,1 %)	0,1 %
Living	0,8	(0,2)	(3,3)	4,3	(81,0 %)	(14,5 %)
Terrains	–	–	(0,2)	0,2	(112,9 %)	NA
Autres / Actifs non core	14,3	(3,5)	(4,0)	21,8	(34,3 %)	(59,3 %)
Intra-groupe métiers Foncière	1,9	(0,1)	0,1	1,9	(0,8 %)	(5,7 %)
REVENUS LOCATIFS NETS	145,8	(2,7)	(7,3)	155,8	(6,4 %)	(2,0 %)

(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

7. RATIO DE COÛTS EPRA – FONCIÈRE

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en millions d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
INCLUS :			
	Charges de structure et autres frais généraux	(44,6)	(46,1)
	Charges locatives nettes de refacturations	(24,4)	(22,4)
	Autres refacturations couvrant des frais généraux	23,2	28,5
	QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(2,1)	(2,4)
EXCLUS :			
	Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,1)
	QP des Coûts de location des terrains des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(0,1)
(A)	COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE VACANCE)	(47,6)	(42,3)
	Charges de vacance	(25,6)	(26,2)
(B)	COÛTS EPRA (HORS COÛT DE VACANCE)	(22,0)	(16,2)
	Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	170,1	178,2
	Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	3,1	3,5
(C)	REVENUS LOCATIFS	173,2	181,7
(A/C)	RATIO DE COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛT DE VACANCE)	27,5 %	23,3 %
(B/C)	RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛT DE VACANCE)	12,7 %	8,9 %

8. INVESTISSEMENTS EPRA – FONCIÈRE

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre de la Foncière.

(en millions d'euros)	30/06/2026			30/06/2025		
	100 %	Joint-ventures	Total	100 %	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	56,8	0,0	56,8	67,8	0,0	67,8
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	2,4	0,0	2,4	0,9	0,0	0,9
Capex d'exploitation	28,0	0,8	28,8	36,9	0,4	37,2
<i>Dont sans création de surfaces</i>	22,9	0,8	23,7	21,8	0,4	22,2
<i>Dont avantages commerciaux</i>	5,1	0,0	5,1	15,1	0,0	15,1
TOTAL CAPEX	84,8	0,8	85,6	104,7	0,4	105,1
Différence entre capex comptabilisés et décaissés	3,6	(0,4)	3,2	8,4	(0,2)	8,2
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	88,4	0,4	88,8	113,1	0,2	113,3



6^{ème} Art Lafayette
(Lyon 6^{ème}, Rhône)



4

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE	38
1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2026	38
1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2025	39
2. MÉTIER DE LA FONCIÈRE	40
2.1. Evolution des valorisations du patrimoine	40
2.2. Investissements par nature	41
2.3. Pipeline	41
2.4. Revenus locatifs	42
3. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT	44
4. FACTEURS DE RISQUES	44
5. GLOSSAIRE	45

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE

1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	Foncière	Promotion Vision économique ^(a)	Total Autres & intermédiaires	Total Groupe Vision économique ^(a)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Éléments courants :						
Loyers Bruts	170,2		(0,1)	170,2		170,2
Charges locatives refacturées	73,7		0,0	73,7		73,7
Charges locatives refacturables	(97,5)			(97,5)		(97,5)
Charges sur immeubles	(0,5)			(0,5)		(0,5)
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	145,8		(0,1)	145,8		145,8
Chiffres d'affaires à l'avancement		470,2		470,2	(47,6)	422,7
Coût des ventes		(408,4)		(408,4)	42,7	(365,7)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION		61,9	0,0	61,9	(4,9)	57,0
Taux de marge (%)	85,7 %	13,2 %				
Produits nets des autres activités	(0,5)	0,4		(0,1)	(0,2)	(0,3)
Frais de structure	(20,5)	(54,0)	(5,6)	(80,1)	0,0	(80,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,7	0,0		0,7	3,1	3,8
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE - COURANT	125,5	8,2	(5,7)	128,0	(2,0)	126,0
Coût de l'endettement net				(29,4)	1,0	(28,5)
Autres produits et charges financiers				42,2	0,7	42,9
RÉSULTAT FINANCIER - COURANT				12,8	1,6	14,5
Charge d'impôt - Courant				(1,6)	0,4	(1,2)
CASH-FLOW NET COURANT				139,3		139,3
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle				(2,7)		(2,7)
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE				136,6		136,6
Éléments non courants :						
Variation de juste valeur des immeubles de placement, Charges d'amortissements et Pertes de valeurs				(223,1)		(223,1)
Résultat sur cessions				(0,3)		(0,3)
Résultat financier non Courant				(61,2)		(61,2)
Autres éléments non courants				(7,9)	0,0	(7,9)
ÉLÉMENTS NON COURANTS				(292,4)		(292,4)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE				(155,9)		(155,9)

(a) Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2025

(en millions d'euros)	Foncière	Promotion Vision économique ^(a)	Total Autres & intermédiers	Total Groupe Vision économique ^(a)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe ^(b)
Éléments courants :						
Loyers Bruts	178,3		(0,1)	178,2		178,2
Charges locatives refacturées	73,9		0,1	74,0		74,0
Charges locatives refacturables	(98,3)		0,0	(98,3)		(98,3)
Charges sur immeubles	2,0			2,0		2,0
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	155,8		0,0	155,9		155,9
Chiffres d'affaires à l'avancement		496,9		496,9	(56,5)	440,4
Coût des ventes		(427,6)	(0,1)	(427,7)	57,3	(370,4)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION ^(b)		69,2	(0,1)	69,2	0,8	70,0
Taux de marge (%)	87,4 %	13,9 %				
Produits nets des autres activités	5,1	1,7		6,8	(1,4)	5,4
Frais de structure	(22,6)	(60,3)	(3,7)	(86,7)	0,0	(86,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,0		1,0	(1,6)	(0,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS PART DANS LE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE - COURANT	139,3	10,6	(3,8)	146,2	(2,2)	144,0
Coût de l'endettement net				(20,0)	1,4	(18,7)
Autres produits et charges financiers				32,5	0,5	33,0
RÉSULTAT FINANCIER - COURANT				12,4	1,9	14,4
Charge d'impôt - Courant				(0,1)	0,3	0,2
CASH-FLOW NET COURANT				158,5		158,5
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle				(4,4)		(4,4)
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE				154,1		154,1
Éléments non courants :						
Variation de juste valeur des immeubles de placement, Charges d'amortissements et Pertes de valeurs ^(b)				(209,3)		(209,3)
Résultat sur cessions				(1,8)		(1,8)
Résultat financier non Courant				(35,8)		(35,8)
Autres éléments non courants ^(b)				1,2	0,0	1,2
ÉLÉMENTS NON COURANTS				(245,8)		(245,8)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE				(91,7)		(91,7)

(a) Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

(b) Reclassement de 2,9 millions d'euros de charges opérationnelles du premier semestre 2025 dans le coût des ventes et de 0,4 million d'euros de charges entre les éléments non courants.

2. MÉTIER DE LA FONCIÈRE

2.1. Evolution des valorisations du patrimoine

Valeur du patrimoine hors droits à 100% + QP CE	Valeur d'expertise au 30/06/2026 (M€)	Valeur d'expertise au 31/12/2025 (a) (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation périmètre Constant (b) (M€)	Variation périmètre Constant (b) (%)	Prix (€/m ²)	Taux de rendement net droits inclus (%)	Taux de vacance EPRA (%)
FONCIERE									
BUREAUX									
Paris	818,1	1 252,1	(434,1)	(34,7 %)	(39,8)	(4,7 %)	5 766	7,2 %	17,4 %
La Défense/Péri Défense	1 786,8	1 844,5	(57,8)	(3,1 %)	(42,1)	(2,3 %)	4 941	8,2 %	1,8 %
Première Couronne	669,6	701,5	(32,0)	(4,6 %)	(35,8)	(5,1 %)	3 037	8,5 %	20,6 %
Deuxième Couronne	402,8	392,8	10,0	2,6 %	2,2	0,6 %	2 384	8,7 %	23,6 %
TOTAL IDF	3 677,2	4 191,0	(513,7)	(12,3 %)	(115,5)	(3,0 %)	4 116	8,1 %	11,4 %
Province	567,6	546,0	21,6	3,9 %	(7,9)	(1,4 %)	3 581	6,9 %	5,1 %
TOTAL BUREAUX	4 244,8	4 737,0	(492,2)	(10,4 %)	(123,4)	(2,8 %)	4 045	7,9 %	10,7 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ									
Première Couronne	499,3	490,1	9,2	1,9 %	(4,5)	(0,9 %)	2 278	7,9 %	5,9 %
Deuxième Couronne	304,4	291,0	13,4	4,6 %	6,5	2,2 %	1 742	7,4 %	16,9 %
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	803,7	781,0	22,7	2,9 %	2,0	0,3 %	2 041	7,7 %	10,3 %
TOTAL LIVING	86,3	87,3	(1,0)	(1,2 %)	(6,7)	(7,6 %)	3 760	5,9 %	0,0 %
TOTAL TERRAIN	87,0	103,7	(16,7)	(16,1 %)	(15,8)	(15,3 %)			
TOTAL AUTRES / ACTIFS NON CORE	389,2	418,0	(28,8)	(6,9 %)	(31,4)	(7,5 %)	1 246	14,5 %	46,7 %
TOTAL ACTIFS FONCIERE	5 611,0	6 127,0	(516,0)	(8,4 %)	(175,3)	(3,1 %)	3 167	8,3 %	14,6 %
dont actifs en exploitation	5 095,3	5 243,1	(147,8)	(2,8 %)	(142,9)	(2,7 %)	3 167	8,3 %	14,6 %
dont actifs hors exploitation	515,7	883,9	(368,2)	(41,7 %)	(32,3)	(6,7 %)			

(a) Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie « projets en développement » à la catégorie « exploitation » lors de la livraison d'un immeuble

(b) Variation nette des cessions de la période, des investissements, des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP) et des évolutions de fiscalité sur la période

Les indicateurs Prix en €/m², Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA sont présentés hors PPP et pour les immeubles en exploitation uniquement

(en M€, à 100% + QP CE)	JV 30/06/2026	JV 31/12/2025	JV 31/12/2025 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre courant (%)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)
Bureaux	4 244,8	4 737,0	398,0	29,1	(10,4 %)	(123,4)	(2,8 %)
Activité	803,7	781,0	0,0	20,7	2,9 %	2,0	0,3 %
Living	86,3	87,3	0,0	5,6	(1,2 %)	(6,7)	(7,6 %)
Terrains	87,0	103,7	0,0	(0,8)	(16,1 %)	(15,8)	(15,3 %)
Autres / Actifs non core	389,2	418,0	0,0	2,7	(6,9 %)	(31,4)	(7,5 %)
TOTAL	5 611,0	6 127,0	398,0	57,3	(8,4 %)	(175,3)	(3,1 %)

(a) Comprend les cessions en bloc ainsi que les cessions partielles (ventes par lot ou actifs dont la part de détention d'Icade a diminué sur la période).

(b) Comprend les capex, les engagements 2025 des VEFA, les acquisitions. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

2.2. Investissements par nature

(en millions d'euros, 100 %)	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total au 30/06/2026	Total au 30/06/2025
Bureaux	0,0	40,4	16,7	57,1	86,0
Activité	0,0	11,7	8,7	20,4	16,0
Living	0,0	5,6	0,0	5,6	1,5
Terrains	0,0	(0,9)	0,0	(0,8)	(1,0)
Autres / Actifs non core	0,0	0,0	3,3	3,3	2,6
TOTAL INVESTISSEMENTS FONCIÈRE	0,0	56,8	28,8	85,6	105,1

2.3. Pipeline

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyer attendu (M€)	Yield On Cost	Investisse- ment total (M€)	Reste à engager (M€)	Pré- commer- cialisation
EQUINIX	PORTES DE PARIS	Construction	Data Center	T3 2026	7 490			36	0	100 %
QUITO	RUNGIS	Restructuration	Bureau	T4 2026	11 133			32	11	100 %
SEED	LYON	Restructuration	Bureau	T1 2027	8 200			48	11	0 %
BLOOM	LYON	Construction	Bureau	T1 2027	5 000			24	5	0 %
CENTREDA	TOULOUSE	Construction	Bureau	T4 2027	24 322			82	52	100 %
CITYPARK LEVALLOIS	NEUILLY- LEVALLOIS	Restructuration	Résidence Etudiante	T1 2028	6 617			68	31	NA
IVRY MARIE CURIE	IVRY-SUR- SEINE	Construction	Résidence Etudiante	T2 2028	3 588			27	17	NA
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Hôtel	T4 2028	11 445			55	48	48 %
TOTAL PIPELINE LANCE					77 795	22,4	6,0 %	371	174	64 %

Données à 100% + QP CE

2.4. Revenus locatifs

2.4.1. Evolution des revenus locatifs bruts par zone géographique

(en millions d'euros, 100 %)	30/06/2026 ^(a)	30/06/2025	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Paris	23,2	28,3	(5,1)	(18,0 %)	(2,9)	(11,8 %)
La Défense/Péri Défense	58,1	52,3	5,8	11,1 %	0,0	- %
Première couronne	18,4	14,1	4,3	30,4 %	4,3	30,4 %
Deuxième couronne	12,5	13,1	(0,7)	(5,0 %)	(0,7)	(5,0 %)
Province	15,4	16,4	(1,0)	(6,1 %)	0,3	1,8 %
SOUS-TOTAL BUREAUX	127,6	124,3	3,3	2,7 %	1,0	0,8 %
Première couronne	16,1	17,9	(1,8)	(10,0 %)	(0,4)	(2,7 %)
Deuxième couronne	6,7	6,7	(0,1)	(0,9 %)	(0,1)	(0,8 %)
SOUS-TOTAL ACTIVITÉ	22,8	24,6	(1,9)	(7,5 %)	(0,5)	(2,1 %)
Paris	0,7	0,7	0,0	0,2 %	0,0	0,2 %
Première couronne	0,0	0,3	(0,3)	(93,3 %)	0,0	1,2 %
Deuxième couronne	0,4	0,6	(0,2)	(29,4 %)	0,0	0,1 %
Province	0,0	2,4	(2,4)	(100,0 %)	0,0	n.a
SOUS-TOTAL LIVING	1,2	4,0	(2,9)	(71,0 %)	0,0	0,2 %
Paris	0,1	0,2	0,0	(22,9 %)	0,0	(22,9 %)
La Défense/Péri Défense	0,4	10,4	(10,0)	(96,4 %)	(1,4)	(79,2 %)
Première Couronne	4,1	4,2	(0,1)	(1,3 %)	0,0	1,1 %
Deuxième Couronne	16,7	11,9	4,8	40,3 %	(0,6)	(8,8 %)
Province	0,0	1,2	(1,2)	(100,0 %)	0,0	n.a
SOUS-TOTAL AUTRES / ACTIFS NON CORE	21,3	27,9	(6,6)	(23,5 %)	(2,0)	(15,9 %)
Intra-groupe Foncière	(2,7)	(2,5)	(0,1)	5,0 %	0,0	9,2 %
REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE	170,2	178,3	(8,1)	(4,5 %)	(1,5)	(1,1 %)

(a) Intègre le reclassement de deux actifs de bureaux et deux terrains vers la catégorie « Activité » (actifs inclus dans l'emprise du projet de data center à Rungis).

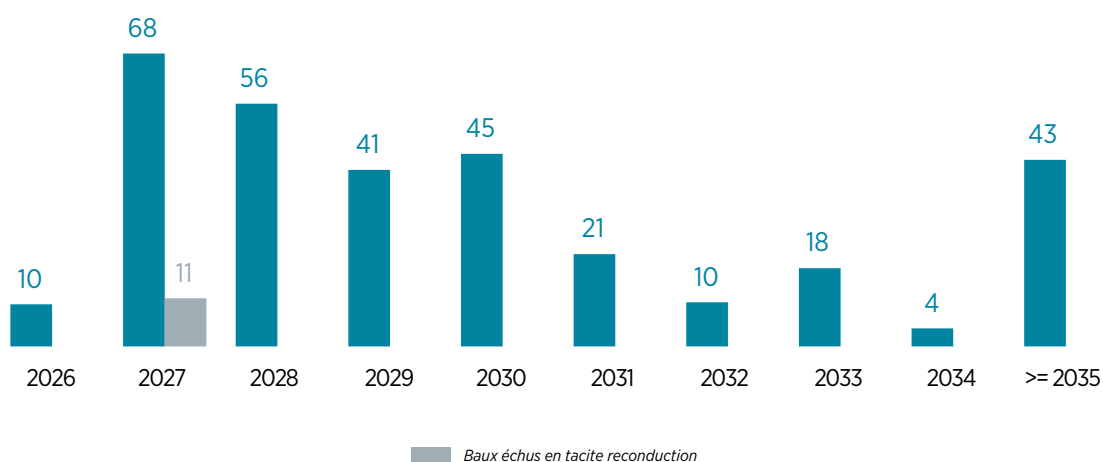
2.4.2. Revenus locatifs nets et taux de marge

(en M€, à 100 %)	30/06/2026 ^(a)		30/06/2025	
	Revenus locatifs nets	Marge	Revenus locatifs nets	Marge
Bureaux	110,4	86,5 %	107,6	86,6 %
Activité	18,4	81,0 %	20,1	81,6 %
Living	0,8	70,2 %	4,3	107,2 %
Terrains	0,0	NA	0,2	NA
Autres / Actifs non core	14,3	67,1 %	21,8	78,0 %
Intra-groupe Foncière	1,9	NA	1,9	NA
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIÈRE	145,8	85,7 %	155,8	87,4 %

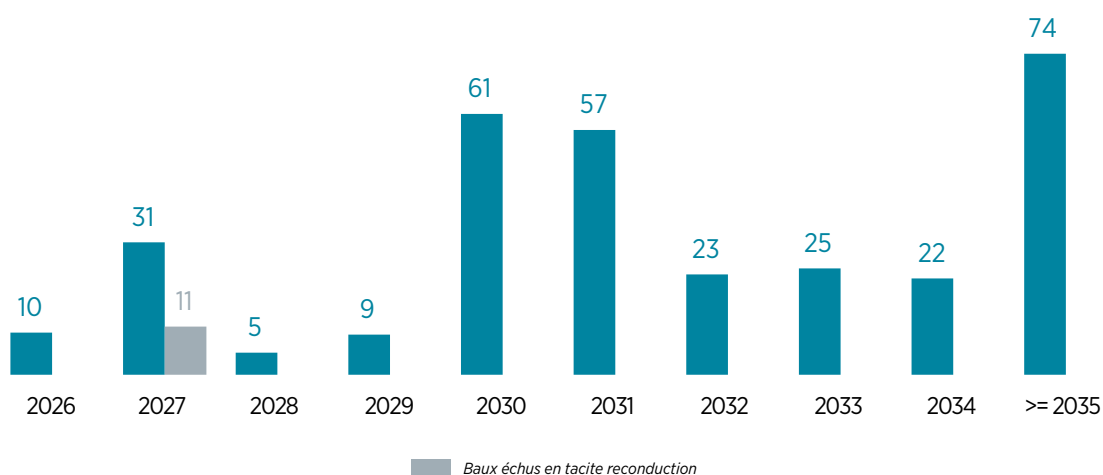
(a) Intègre le reclassement de deux actifs de bureaux et deux terrains vers la catégorie « Activité » (actifs inclus dans l'emprise du projet de data center à Rungis).

2.4.3. Echancier des baux

RÉPARTITION DES LOYERS IFRS ANNUALISÉS (EN MILLIONS D'EUROS, À 100% + QP CE) EN FONCTION DE LA PROCHAINE ÉCHÉANCE FERME

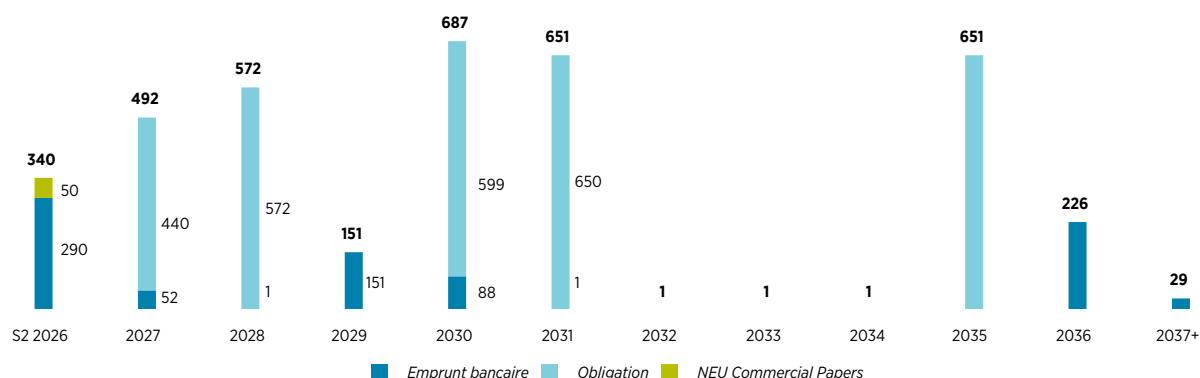


RÉPARTITION DES LOYERS IFRS ANNUALISÉS (EN MILLIONS D'EUROS, À 100% + QP CE) EN FONCTION DE LA DATE DE FIN DE BAIL



3. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT

ÉCHÉANCIER DE DETTE TIRÉE AU 30 JUIN 2026 (EN MILLIONS D'EUROS, HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)



4. FACTEURS DE RISQUES

Icade procède régulièrement à l'identification et à l'évaluation de son exposition aux différentes catégories de risques (taux, liquidité, contrepartie, marché, etc.), et met en place des politiques de gestion appropriées.

Le Document d'Enregistrement Universel 2025 (cf. chapitre 4) présente une analyse détaillée des principaux facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé.

Au 30 juin 2026, il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans le DEU 2025 et les risques jugés prioritaires demeurent inchangés.

Les risques financiers ont fait l'objet d'une revue spécifique et sont présentés au point 5.2 des annexes aux comptes consolidés "Gestion des risques financiers".

Par ailleurs, une dégradation du marché immobilier pourrait avoir un effet défavorable sur la valorisation du patrimoine du Groupe ainsi que sur son résultat opérationnel, comme indiqué au point 4.2.4 des annexes aux comptes consolidés.

5. GLOSSAIRE

ICADE 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 :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
 - ANR NDV : *Net Disposal Value*
 - ANR NTA : *Net Tangible Assets*
 - ANR NRV : *Net Reinstatement Value*
- BEFA : Bail en l'État Futur d'Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d'investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : European Real Estate Association
- HD : Hors Droits
- ICC : Indice du Coût de la Construction
- ICR : Interest Coverage Ratio
- IG : Intégration Globale
- ILAT : Indice des Loyers des Activités Tertiaires
- IPC : Indice des Prix à la Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- MEE : Mises En Équivalence
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- REIT : *Real Estate Investment Trust*
- RNR : Résultat Net Récurrent
- SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement
- VLM : Valeur Locative de Marché
- WALB : *Weight Average Lease Break*
- YoC : *Yield on Cost*

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

ANR NDV, ANR NTA, ANR NRV (QPG) *

Les ANR NDV, ANR NTA et ANR NRV sont des indicateurs de mesure de la valeur patrimoniale de la Société et sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA. Ils mesurent l'évolution de la valorisation du Groupe à travers l'évolution des capitaux propres consolidés part du Groupe auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes :

- ANR NDV reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la JV de la dette à taux fixe. Icade tient compte dans ce calcul des plus-values latentes de la promotion ;
- ANR NTA reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR NRV, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d'actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

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.

Besoin en Fonds de Roulement Promotion (BFR Promotion) (100% IG + QP CE)

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond à l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avance) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avance).

Cash-Flow Net Courant (CFNC) (QPG) *

Le Cash-Flow Net Courant est déterminé en prenant le Résultat net part du groupe dont on soustrait les éléments non courants (variation de juste valeur, charges d'amortissement, charges et reprises liées aux pertes de valeur, charge IFRS 2, résultat sur acquisition, résultat de cession, quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence non courant, résultat financier non courant, charge d'impôt non courante, part non courante des intérêts minoritaires). Le CFNC du Groupe est ventilé entre le CFNC des activités stratégiques (Foncière et Promotion) et le CFNC des activités abandonnées (activités de Santé).

Charges non récupérables

Part des charges locatives qui ne peuvent pas être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur

Charges non récupérées

Charges locatives non récupérables sur les surfaces louées (voir supra) ainsi que les charges locatives afférentes aux surfaces vacantes.

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.

Coût moyen de la dette (100% IG)

Le coût moyen de la dette est calculé en divisant le coût de l'endettement financier brut par l'encours moyen de dette brute (hors découverts), tel que figurant dans les comptes consolidés.

Durée de vie moyenne de la dette (100% IG)

La durée de vie moyenne de la dette est calculée en divisant la somme des amortissements pondérés par leur maturité résiduelle moyenne par l'endettement brut total (hors découverts, dettes rattachées à des participations et dettes des sociétés mises en équivalence. Le calcul est réalisé hors Neu CP).

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.

EBITDA *

L'EBITDA correspond à l'Excédent Brut Opérationnel, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Echéancier des baux (100% IG + QP CE)

L'échéancier des baux correspond à la répartition par année des loyers IFRS annualisés, selon la prochaine échéance ferme des baux.

Endettement net *

L'endettement net se définit par l'endettement brut déduction faite de la trésorerie /équivalent de trésorerie, de la mark-to-market des instruments dérivés et des créances vis-à-vis des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.

EPRA (*European Real Estate Association*)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

ICR (*Interest Coverage Ratio*) (100% IG)

L'ICR est calculé en divisant l'excédent brut opérationnel par le coût de l'endettement net.

Immeubles en exploitation

Les immeubles en exploitation sont les immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeubles vacants faisant l'objet d'une recherche de prospect. Les immeubles volontairement non recommercialisés en vue d'une restructuration sont exclus de ce périmètre.

Investissements EPRA

Les investissements EPRA incluent le montant des acquisitions, des travaux de développement, des travaux de maintenance et de rénovation énergétique, des travaux bailleurs et preneurs, des honoraires internes et externes, et des frais financiers.

Loan-to-Value (LTV) HD ou DI (100% IG)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé (100%) par la valeur du patrimoine (hors droits ou droits inclus).

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.

Marge immobilière nette de la promotion (100% IG + QP CE)

La marge immobilière nette Promotion correspond à la marge des opérations de promotion incluant tous les produits et charges affectés aux opérations de promotion. Ce ratio n'intègre pas les charges non directement affectables aux opérations immobilières (principalement charges de structure et frais généraux) ni les charges financières.

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Ordres de Service (OS) (100% IG + 100% CE)

Les Ordres de Service correspondent aux opérations de promotion lancées en travaux sur la période. Ils sont mesurés en nombre de lots potentiels (en unités pour le résidentiel et en m² pour le tertiaire) et en chiffre d'affaires potentiel (en TTC pour le résidentiel et en HT pour le tertiaire).

Patrimoine * (100% IG + QP CE)

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs détenus en co-entreprise (en quote-part) ainsi que les créances financières représentatives des partenariats-publics-privés (PPP).

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son patrimoine, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

- Les actifs de bureaux sont composés de :
 - bureaux *well-positioned*, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - bureaux *to-be-repositioned*, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- Les locaux d'activités sont composés de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- Le segment Autres actifs de la Foncière regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerce.
- Enfin, les réserves foncières représentent un réservoir de valeur.

Pipeline de développement (100% IG + QP CE)

Le *pipeline* lancé correspond aux opérations de la Foncière dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu.

Le *pipeline* complémentaire correspond aux opérations de la Foncière avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

L'investissement total, ou prix de revient, des opérations figurant au pipeline de développement inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Prix de revient ou Investissement total (100% IG + QP CE) (Métier Foncière)

Le prix de revient inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

Ratio de coûts EPRA de la Foncière (à 100% + QP CE)

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels rapportés au revenu locatif brut minoré du coût de location des terrains.

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).

Résultat Financier *

Le Résultat Financier correspond au coût de l'endettement financier net, majoré des autres produits et charges financiers, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Net Part du Groupe (RNPG)

Le Résultat Net Part du Groupe est la quote-part de résultat revenant à l'entreprise à l'issue de l'exercice (ou de la période). Il est égal à (Résultat opérationnel + Résultat financier + Charge d'impôt + Résultat des activités abandonnées – intérêts des minoritaires). Il est issu des comptes consolidés statutaires établis conformément aux normes comptables internationales IFRS.

Résultat Net Récurrent (RNR) (QPG) *

Le Résultat Net Récurrent est défini comme le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles de la Foncière. Calculé selon les recommandations de l'EPRA, il est l'indicateur de mesure de la performance de la Foncière. Le Résultat Net Récurrent par action est calculé sur la base du nombre moyen d'actions moyen sur la période considérée, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Résultat Opérationnel *

Le Résultat Opérationnel est obtenu à partir de l'EBITDA (ou Excédent Brut Opérationnel) après prise en compte des variations de valeur, des amortissements et des autres produits et charges opérationnels, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) (100% IG + QP CE) *

Le Résultat Opérationnel Economique Courant correspond à la Marge immobilière nette Promotion après prise en compte des agrégats suivants : autres prestations de service, coûts de fonctionnement et autres coûts y compris les frais de holding, résultat de cession et part du résultat des sociétés mises en équivalence. La redevance de marque et les dotations aux amortissements sont exclues du calcul de cet indicateur.

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.

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Stock commercial (100% IG + 100% CE)

Le stock commercial correspond au nombre de lots (en unités et en montant TTC) en commercialisation et non encore réservés sur le diffus.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

Taux de marge immobilière (100% IG + QP CE)

Le taux de marge immobilière correspond à la marge immobilière nette de la promotion rapport au Chiffre d'Affaires à l'avancement de la promotion.

Taux de ROEC (100% IG + QP CE)

Le taux de ROEC correspond au ROEC rapporté au Chiffre d'Affaires économique.

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.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement rapporte les revenus locatifs, augmentés des charges locatives, encaissés aux revenus locatifs, augmentés des charges locatives, quittancés sur douze mois glissants.

Taux de rendement initial net EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers courus annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement initial net topped-up EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net topped-up EPRA correspond aux loyers annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement net Icade droits inclus (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement net Icade droits inclus correspond aux loyers annualisés nets des surfaces louées, additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus actifs en exploitation.

Taux de vacance EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation à la date de clôture.

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.

Yield on Cost (YoC)

Le *Yield on Cost* correspond aux Loyers faciaux rapportés au Prix de revient ou à l'Investissement total du projet.



*Tour Eqho
(Paris La Défense)*

GOUVERNANCE



5

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS AU 30 JUIN 2026	54
1.1. Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général	54
1.2. Conseil d'administration	54
1.3. Comités du conseil d'administration	56
1.4. Evolution et synthèse au 30 juin 2026	57
2. COMPOSITION DU COMITÉ EXÉCUTIF	58

GOUVERNANCE

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS AU 30 JUIN 2026

1.1. Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général

La dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, mise en place le 17 février 2015, permet de fluidifier la gouvernance, de disposer d'expériences complémentaires, d'assurer un meilleur équilibre des pouvoirs entre le conseil d'administration, d'une part, et la direction générale, d'autre part, de contribuer à une meilleure gestion des éventuels conflits d'intérêts et d'avoir une gouvernance identique à celle des sociétés comparables à Icade.

1.2. Conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur de l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et à proposer, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le conseil d'administration examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence.



Raphaël Appert
Président du conseil d'administration



La Caisse des Dépôts
Représentée par Laure de Buyer
Administratrice



Dorothée Clouzot
Administratrice



Nathalie Delbreuve
Administratrice indépendante



Bruno Derville
Administrateur indépendant



Audrey Girard
Administratrice



Florence Habib-Deloncle
Administratrice



Kosta Kastrinidis
Administrateur



Christophe Laurent
Administrateur



Olivier Lecomte
Administrateur indépendant



Marianne Louradour
Administratrice



Olivier Mareuse
Administrateur



Florence Péronneau
Vice-Présidente du conseil d'administration
Administratrice indépendante
Administratrice référente



Gonzague de Pirey
Administrateur indépendant



Bernard Spitz
Administrateur

15

MEMBRES

47%

DE FEMMES

1/3

D'INDÉPENDANTS

87%

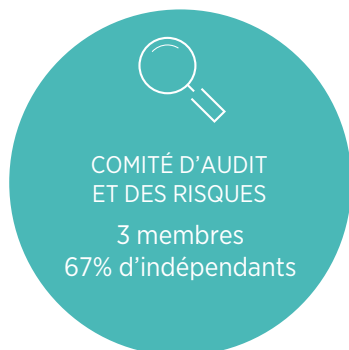
TAUX D'ASSIDUITÉ

56,4 ANS

AGE MOYEN

1.3. Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a mis en place différents comités qui ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous sa responsabilité. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.



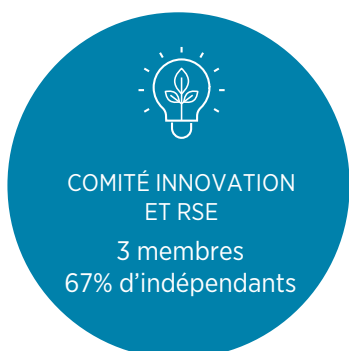
- Olivier Lecomte, Président du Comité, Administrateur indépendant
- Nathalie Delbreuve, Administratrice indépendante
- Olivier Mareuse



- Florence Péronnau, Présidente du Comité, Administratrice indépendante
- Audrey Girard
- Florence Habib-Deloncle
- Olivier Lecomte, Administrateur indépendant



- Bruno Derville, Président du Comité, Administrateur indépendant
- Raphaël Appert
- Laure de Buyer
- Florence Habib-Deloncle
- Florence Péronnau, Administratrice indépendante
- Bernard Spitz



- Dorothée Clouzot, Présidente du Comité
- Florence Péronnau, Administratrice indépendante
- Gonzague de Pirey, Administrateur indépendant

1.4. Evolution et synthèse au 30 juin 2026

Au cours du premier semestre 2026, le conseil d'administration et ses comités ont enregistré les mouvements suivants :

Instance de gouvernance	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
CONSEIL D'ADMINISTRATION			
12 mars 2026	Alexandre Thorel	Isabelle Bui	
10 juin 2026	Frédéric Thomas	Raphaël Appert	
	Isabelle Bui	Laure de Buyer	
			Christophe Laurent
			Olivier Lecomte
			Marianne Louradour
COMITE STRATEGIE ET INVESTISSEMENTS			
12 mars 2026	Alexandre Thorel	Isabelle Bui	
10 juin 2026	Frédéric Thomas	Raphaël Appert	
	Isabelle Bui	Laure de Buyer	

2. COMPOSITION DU COMITÉ EXÉCUTIF

Les membres du Comité Exécutif (Comex) d'Icade, reconnus par le marché, mobilisent leurs expertises et mettent leur expérience au service du développement des territoires et d'Icade. Chaque semaine, ce comité se réunit pour traiter des questions relevant de la stratégie, des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade.

Le Comité Exécutif est composé de 10 membres dont 5 femmes et 5 hommes.



Nicolas Joly
Directeur général



Audrey Camus
En charge du pôle
Foncière



Séverine Floquet-Schmit
En charge de l'Audit, des Risques,
de la Conformité et du Contrôle Interne



Sandrine Hérès
En charge des Ressources Humaines
et du Service Environnement de Travail



Karine Anne Huberfeld
Secrétaire Générale en charge
de la gouvernance, du juridique
et des assurances Groupe



Charles-Emmanuel Kühne
En charge du pôle Promotion



Jérôme Lucchini
Secrétaire Général du conseil



Véronique Mercier
En charge de la RSE, de la
Communication et des Affaires Publiques



Alexis de Nervaux
En charge des Systèmes d'information,
de la Transformation
digitale et de l'Innovation



Bruno Valentin
En charge des Finances



*Carré Haussmann
(Le Plessis-Robinson,
Hauts-de-Seine)*



6

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	62
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026	66
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	109

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	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Revenus locatifs	7.1.1.	170,2	178,3	346,5
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	7.1.1.	421,3	419,3	947,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	7.1.1.	9,3	32,8	47,6
Autres produits liés à l'activité	7.1.2.	79,9	76,3	108,0
Produits des activités opérationnelles		680,8	706,6	1 449,6
Achats consommés		(367,7)	(402,2)	(871,1)
Services extérieurs		(129,0)	(120,9)	(193,8)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,1)	(4,6)	(5,9)
Charges de personnel, intéressement et participation		(82,5)	(70,2)	(133,3)
Autres charges liées à l'activité		7,9	36,0	47,1
Charges des activités opérationnelles		(576,4)	(561,9)	(1 157,1)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		104,3	144,8	292,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(8,5)	(8,5)	(16,2)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	(214,6)	(200,5)	(294,7)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs		-	(0,2)	(2,0)
Résultat sur acquisitions		0,7	(0,1)	(0,2)
Résultat sur cessions		(0,3)	(1,8)	6,1
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	8.2.	3,9	(6,8)	(4,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(114,5)	(73,3)	(19,1)
Coût de l'endettement financier net		(28,5)	(18,7)	(43,7)
Autres produits et charges financiers		(18,3)	(2,8)	(45,6)
RÉSULTAT FINANCIER	5.1.4.	(46,7)	(21,5)	(89,4)
Charge d'impôt	9.1.	(1,2)	3,3	(17,5)
Résultat net des activités poursuivies		(162,4)	(91,5)	(126,0)
RÉSULTAT NET		(162,4)	(91,5)	(126,0)
- dont résultat net, part du Groupe		(155,9)	(91,7)	(123,0)
dont activités poursuivies		(155,9)	(91,7)	(123,0)
- dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(6,5)	0,2	(3,0)
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	6.3.1.	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)
dont activités poursuivies par action		(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	6.3.2.	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)
dont activités poursuivies par action		(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(162,4)	(91,5)	(126,0)
Autres éléments du résultat global :			
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :	(2,8)	(1,3)	1,9
Variation de juste valeur	(2,6)	0,1	4,1
Impôts sur variation de juste valeur	-	-	(0,3)
Recyclage par résultat	(0,2)	(1,5)	(1,9)
- Non recyclables en compte de résultat	-	-	1,8
Écarts actuariels	-	-	2,1
Impôts sur écarts actuariels	-	-	(0,3)
TOTAL AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(2,8)	(1,3)	3,7
- dont transféré dans le résultat net	(0,2)	(1,5)	(1,9)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	(165,2)	(92,8)	(122,3)
- dont résultat global, part du Groupe	(158,9)	(92,8)	(118,8)
dont activités poursuivies	(158,9)	(92,8)	(118,8)
- dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(6,3)	0,0	(3,5)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Autres Immobilisations incorporelles		37,1	35,5
Immobilisations corporelles		24,0	28,8
Immeubles de placement	4.1.	5 556,0	5 675,3
Titres mis en équivalence	8.1.	80,6	83,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	970,7	1 031,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	4,5	4,8
Dérivés actifs	5.1.3.	50,9	51,5
Actifs d'impôts différés		31,0	31,0
ACTIFS NON COURANTS		6 754,8	6 941,6
Stocks et en-cours	7.2.2.	577,1	589,6
Actifs sur contrats	7.2.3.	131,9	133,1
Créances clients	7.2.3.	197,4	125,6
Créances d'impôts		1,0	2,2
Créances diverses		305,3	310,4
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	198,8	207,8
Dérivés actifs	5.1.3.	0,5	3,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	780,9	850,7
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	4.1.	-	398,2
ACTIFS COURANTS		2 192,9	2 620,9
TOTAL DES ACTIFS		8 947,7	9 562,5

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Capital	6.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 047,2	2 147,5
Actions propres		(31,4)	(30,8)
Réserves de réévaluation	5.1.3.	47,3	50,3
Autres réserves		1 547,7	1 717,0
Résultat net part du Groupe		(155,9)	(123,0)
Capitaux propres - part du Groupe		3 571,1	3 877,3
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		4,7	24,1
CAPITAUX PROPRES		3 575,8	3 901,3
Provisions	10.1.	37,4	36,4
Dettes financières	5.1.1.	3 423,4	3 268,6
Dettes de location		39,9	43,0
Passifs d'impôts différés		17,1	16,9
Autres passifs financiers		45,4	51,6
Dérivés passifs	5.1.3.	4,9	5,7
PASSIFS NON COURANTS		3 568,1	3 422,3
Provisions	10.1.	77,1	58,9
Dettes financières	5.1.1.	534,8	1 028,4
Dettes de location		5,7	5,5
Dettes d'impôts		0,4	0,4
Passifs sur contrats	7.2.3.	45,6	62,6
Dettes fournisseurs		633,2	666,9
Dettes diverses		506,2	414,9
Autres passifs financiers		0,3	0,6
Passifs liés aux activités abandonnées		0,5	0,5
PASSIFS COURANTS		1 803,8	2 238,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		8 947,7	9 562,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (I)				
Résultat net		(162,4)	(91,5)	(126,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		15,9	(32,6)	(34,1)
Variation de juste valeur des immeubles de placement		214,6	200,5	294,7
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		60,4	38,9	64,4
Autres produits et charges calculés		(5,7)	(1,5)	13,4
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(4,1)	1,0	(11,1)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		0,0	-	0,2
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(3,9)	6,8	4,7
Dividendes reçus		(49,5)	(39,4)	(38,8)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		65,2	82,3	167,3
Coût de la dette financière nette		28,5	24,6	64,9
Charge d'impôt		1,2	(3,3)	17,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		94,9	103,6	249,7
Intérêts payés		(57,3)	(43,5)	(68,2)
Impôt payé		0,0	(1,2)	(2,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	7.2.1.	4,5	8,2	121,7
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		42,1	67,1	300,4
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)				
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(95,2)	(120,9)	(305,5)
- cessions		402,2	37,7	192,5
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(6,1)	(1,4)	(4,4)
Variation des créances financières		0,3	0,8	1,1
Investissements opérationnels		301,3	(83,8)	(116,2)
Titres de filiales				
- acquisitions		(0,8)	(0,5)	(1,1)
- cessions		0,1	-	-
- incidences des variations de périmètre		6,1	(7,2)	(9,6)
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés				
- acquisitions		-	-	(0,2)
- cessions		0,3	6,7	7,3
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		52,8	41,3	56,1
Investissements financiers		58,5	40,4	52,6
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		359,7	(43,4)	(63,6)
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)				
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA		(145,5)	(163,7)	(326,7)
Dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(10,7)	1,0	(3,9)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,6)	1,1	1,1
Acquisitions et cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		-	(14,2)	(15,3)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(156,8)	(175,8)	(344,8)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		205,9	555,4	651,5
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(534,0)	(545,8)	(1 026,9)
Remboursements des dettes de location		(3,6)	(2,6)	(5,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers		17,9	(21,4)	132,4
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1.	(313,7)	(14,4)	(248,1)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(470,6)	(190,2)	(592,9)
Variation nette de la trésorerie (I) + (II) + (III)		(68,7)	(166,4)	(356,1)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		775,8	1 131,9	1 131,9
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		707,1	965,5	775,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		774,2	1 053,7	846,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(67,2)	(88,2)	(71,1)
TRÉSORERIE NETTE		707,1	965,5	775,8

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 31/12/2024	116,2	2 387,4	(31,9)	47,2	1 804,4	4 323,4	40,5	4 363,9
Résultat net					(91,7)	(91,7)	0,2	(91,5)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur	-	-	-	0,4	-	0,4	(0,2)	0,1
- recyclage par résultat	-	-	-	(1,5)	-	(1,5)	-	(1,5)
Résultat global				(1,2)	(91,7)	(92,8)	-	(92,8)
Dividendes	-	(239,9)	-	-	(87,8)	(327,7)	1,1	(326,6)
Actions propres	-	-	1,0	-	-	1,0	-	1,0
Autres	-	-	-	0,7	(2,6)	(1,9)	(10,5)	(12,4)
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2025	116,2	2 147,5	(30,8)	46,7	1 622,4	3 902,0	31,2	3 933,2
Résultat net					(31,4)	(31,4)	(3,2)	(34,5)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur	-	-	-	4,2	-	4,2	(0,3)	3,9
- impôts sur variation de juste valeur	-	-	-	(0,2)	-	(0,2)	(0,1)	(0,3)
- recyclage par résultat	-	-	-	(0,4)	-	(0,4)		(0,4)
Autres éléments non recyclables :								
- écarts actuariels	-	-	-	-	2,1	2,1		2,1
- impôts sur écarts actuariels	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)	0,0	(0,3)
Résultat global				3,6	(29,6)	(26,0)	(3,5)	(29,5)
Dividendes versés	-	-	-	-	0,9	0,9	(2,2)	(1,3)
Autres	-	-	-	0,0	0,3	0,2	(1,4)	(1,2)
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
Résultat net					(155,9)	(155,9)	(6,5)	(162,4)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- variations de valeur	-	-	-	(2,8)	-	(2,8)	0,2	(2,6)
- impôts sur variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
- recyclage par résultat	-	-	-	(0,2)	-	(0,2)	0,1	(0,2)
Résultat global				(3,0)	(155,9)	(158,9)	(6,3)	(165,2)
Dividendes versés ^(a)	-	(100,4)	-	-	(45,1)	(145,5)	(13,1)	(158,6)
Actions propres ^(b)	-	-	(0,6)	-	-	(0,6)	-	(0,6)
Autres	-	-	-	-	(1,2)	(1,2)	-	(1,2)
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2026	116,2	2 047,2	(31,4)	47,3	1 391,8	3 571,1	4,7	3 575,8

(a) L'assemblée générale du 10 juin 2026 a approuvé la distribution d'un dividende dont le détachement est intervenu le 23 juin 2026 (cf note 2.4.).

(b) Les actions propres détenues ont été ramenées de 408 466 au 31 décembre 2025 à 437 376 au 30 juin 2026.

2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

NOTE 1. Principes généraux	67
1.1. Informations générales	67
1.2. Référentiel comptable	67
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	69
NOTE 2. Faits marquants de l'exercice 2026	71
2.1. Investissements et cessions de la Foncière	71
2.2. Évolution de l'endettement financier	71
2.3. Accord de rupture conventionnelle collective	71
2.4. Distribution	71
NOTE 3. Information sectorielle	72
3.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel	73
3.2. Résultats sectoriels	75
3.3. État de la situation financière sectorielle	76
NOTE 4. Patrimoine immobilier et juste valeur	77
4.1. Patrimoine immobilier	77
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	78
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	81
NOTE 5. Financement et instruments financiers	82
5.1. Structure financière et contribution au résultat	82
5.2. Gestion des risques financiers	87
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	90
NOTE 6. Capitaux propres et résultat par action	92
6.1. Capital social et actionnariat	92
6.2. Dividendes	92
6.3. Résultat par action	93
NOTE 7. Données opérationnelles	94
7.1. Produits des activités opérationnelles	94
7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	94
NOTE 8. Autres actifs non courants	96
8.1. Variation des titres mis en équivalence	96
8.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées	96
NOTE 9. Impôts sur les résultats	97
NOTE 10. Provisions	98
10.1. Provisions	98
10.2. Passifs éventuels	98
NOTE 11. Autres informations	99
11.1. Parties liées	99
11.2. Engagements hors bilan	99
11.3. Événements postérieurs à la clôture	99
11.4. Périmètre	100

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 30 juin 2026 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 résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2026 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2026 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2025 et/ou 31 décembre 2025) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

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 résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2025, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3. et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026 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 21 juillet 2026.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2026

- 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. Le Groupe retient le principe général de décomptabilisation à la date de règlement (date de valeur). En conséquence, les ordres de virement initiés avant la date de clôture mais dont la date de valeur est postérieure à celle-ci demeurent comptabilisés au passif à la clôture. L'option permettant une décomptabilisation anticipée à la date d'initiation du paiement, sous réserve du respect des trois conditions prévues par la norme (irrévocabilité du paiement, absence d'accès à la trésorerie, risque de règlement négligeable), n'a pas été retenue ;
 - critère SPPI : ils clarifient l'analyse du critère SPPI pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces amendements sont sans impact significatifs pour le Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2026

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉS PAR L'IASB ET ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE MAIS NON APPLICABLES AU 1^{ER} JANVIER 2026

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

Cette norme, destinée à remplacer IAS 1 et à amender notamment IAS 7 et IAS 8, vise à accroître la comparabilité du compte de résultat via trois nouvelles catégories de charges et produits (« Opérationnelle », « Investissement », « Financement »), améliorer la transparence des indicateurs alternatifs de performance, et renforcer la pertinence des informations présentées.

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

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

Conformément à la norme, l'application sera obligatoire au 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective, nécessitant le retraitement des périodes comparatives. À ce stade, le Groupe n'envisage pas d'application anticipée.

Point d'étape au 30 juin 2026 :

L'étude d'impact est en voie de finalisation et l'analyse se poursuit notamment sur les indicateurs de performance, avec une communication progressive d'informations complémentaires dans les états financiers intermédiaires jusqu'à l'application définitive d'IFRS 18.

Le Groupe reste vigilant aux recommandations de l'AMF publiées d'ici l'entrée en vigueur obligatoire au 1^{er} janvier 2027.

- 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 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.

- IFRS 20 « Actifs et passifs réglementaires » :

L'IASB a publié le 27 mai 2026 la norme IFRS 20 « Actifs et passifs réglementaires », en remplacement d'IFRS 14 « Comptes de report liés à des activités à tarifs réglementés ». Cette norme impose aux entités soumises à une réglementation tarifaire spécifique la comptabilisation d'actifs et de passifs réglementaires reflétant les décalages temporels entre la fourniture de biens ou services et leur facturation aux clients.

L'application obligatoire de cette norme est prévue pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2029.

Le Groupe Icade n'étant pas soumis à une réglementation tarifaire, cette norme est sans impact sur ses états financiers consolidés.

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, de certains produits et charges, ainsi que pour les informations fournies dans les notes annexes aux états financiers consolidés. Les principales sources d'incertitude relatives aux estimations sont présentées ci-après.

Ces estimations ont été établies sur la base des meilleures informations disponibles à la date d'arrêté, dans un contexte économique toujours incertain. L'instabilité géopolitique, l'évolution des usages et la persistance d'un coût du crédit immobilier élevé continuent de peser sur le secteur immobilier, tant sur l'activité Foncière que sur le métier de la Promotion.

Les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné :

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4.2.) ;
- La juste valeur de la participation résiduelle de la Foncière Santé déterminée à partir d'une évaluation de l'ANR NTA/ valeur liquidative au 30 juin 2026 sur la base des informations disponibles à la date de préparation des comptes (cf. note 5.1.5.) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 7.2.) ;
- 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 7.1.).

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.

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 les 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. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2026 n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025.

Conformément à IAS 34, la charge d'impôt pour le premier semestre 2026 a été calculée en appliquant, pour chaque société, le taux effectif moyen annuel estimé sur la base des données 2026 validées par la direction, au résultat avant impôt de la période intermédiaire. Ce calcul intègre les effets des impôts différés relatifs aux déficits fiscaux reportables, dont la recouvrabilité est appréciée sur la base d'un *tax planning* actualisé à horizon 5 ans établi à partir du dernier Plan à Moyen Terme du Groupe.

1.3.4. 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 4.2.1. « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour le premier semestre 2026 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 30 juin 2026, 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 2026

2.1. Investissements et cessions de la Foncière

Les investissements de la Foncière s'élèvent à 85,6 millions d'euros, dont 56,8 millions d'euros affectés aux opérations en développement.

Le produit de cession réalisé au premier semestre 2026 s'élève à 402,0 millions d'euros et concerne l'immeuble Marignan, situé sur les Champs-Élysées, dont la cession définitive est intervenue le 9 avril.

Une analyse est fournie en note 4.1. « Patrimoine immobilier » 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 4 297,0 millions d'euros au 31 décembre 2025 à 3 958,1 millions d'euros au 30 juin 2026.

Le Groupe a procédé au remboursement d'une souche obligataire pour un montant de 463,5 millions d'euros et à la réduction de l'encours de *NEU Commercial Papers* de 20,0 millions d'euros.

Par ailleurs, des obligations ont été émises pour un montant de 150,0 millions d'euros sur une souche existante à échéance 2035.

Une revue complète est fournie dans la note 5. « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.3. Accord de rupture conventionnelle collective

Le 16 mars 2026, le Groupe Icade a conclu avec les partenaires sociaux un accord de rupture conventionnelle collective (RCC) validé par la Direction régionale interdépartementale de l'économie, de l'emploi du travail et des solidarités (DRIETS).

Cet accord s'inscrit dans le respect des dispositions légales et conventionnelles en vigueur. Sa mise en œuvre aura pour effet de réduire les charges de personnel du Groupe lors des prochains exercices afin de préserver la compétitivité de l'entreprise dans un marché en constante évolution.

Le processus de candidature volontaire est intervenu au premier semestre 2026. Les départs des salariés dont les projets professionnels ont été retenus s'échelonneront entre le 1er juillet et le 30 septembre 2026.

Les coûts liés à cet accord (17,7 millions d'euros) ont été provisionnés sur la ligne engagements vis-à-vis du personnel (cf note 10.1.).

2.4. Distribution

L'assemblée générale du 10 juin 2026 a voté la distribution au titre de l'exercice 2025, en numéraire, d'un montant de 1,92 euro brut par action versé le 25 juin 2026.

Une analyse est fournie dans la note 6. « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur la distribution versée par le Groupe au cours de l'année.

NOTE 3. Information sectorielle

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 IFRS 8, 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.

Le métier Promotion est présenté en intégrant les données financières des filiales contrôlées de façon exclusive et des filiales coentreprises de la Promotion à hauteur de leur quote-part de détention.

Les notes suivantes présentent une réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel (note 3.1. et des états de synthèse sectoriels selon le reporting opérationnel (notes 3.2. et 3.3.).

3.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026			30/06/2025		
		Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
Revenus locatifs		170,2	-	170,2	178,3	-	178,3
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		421,3	47,6	468,9	419,3	55,2	474,5
Revenus issus de prestations de services et autres revenus		9,3	0,2	9,5	32,8	2,7	35,5
Autres Produits liés à l'activité		79,9	1,2	81,2	76,3	1,6	77,8
Produits des activités opérationnelles	7.1.	680,8	49,0	729,8	706,6	59,5	766,1
Achats consommés		(367,7)	(43,5)	(411,2)	(402,2)	(55,0)	(457,1)
Services extérieurs		(129,0)	(2,1)	(131,1)	(120,9)	(1,5)	(122,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,1)	(0,8)	(5,9)	(4,6)	(0,7)	(5,2)
Charges de personnel, intéressement et participation		(82,5)	-	(82,5)	(70,2)	-	(70,2)
Autres charges liées à l'activité		7,9	2,8	10,6	36,0	(1,3)	34,7
Charges des activités opérationnelles		(576,4)	(43,7)	(620,2)	(561,9)	(58,5)	(620,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		104,3	5,3	109,7	144,8	1,0	145,8
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(8,5)	-	(8,5)	(8,5)	-	(8,5)
Variation de valeur des immeubles de placement		(214,6)	-	(214,6)	(200,5)	-	(200,5)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		-	-	-	(0,2)	-	(0,2)
Résultat sur acquisitions		0,7	-	0,7	(0,1)	-	(0,1)
Résultat sur cessions		(0,3)	-	(0,3)	(1,8)	-	(1,8)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		3,9	(3,3)	0,6	(6,8)	1,2	(5,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(114,5)	2,0	(112,4)	(73,3)	2,2	(71,1)
Coût de l'endettement financier net		(28,5)	(1,0)	(29,4)	(18,7)	(1,4)	(20,0)
Autres produits et charges financiers		(15,4)	(0,7)	(16,1)	(2,6)	(0,5)	(3,1)
RÉSULTAT FINANCIER		(46,7)	(1,6)	(48,3)	(21,5)	(1,9)	(23,4)
Charge d'impôt		(1,2)	(0,4)	(1,6)	3,3	(0,3)	3,0
Résultat net des activités poursuivies		(162,4)	-	(162,4)	(91,5)	-	(91,5)
RÉSULTAT NET		(162,4)	-	(162,4)	(91,5)	-	(91,5)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(6,5)	-	(6,5)	0,2	-	0,2
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		(155,9)	-	(155,9)	(91,7)	-	(91,7)

État de la situation financière consolidée

ACTIF

	30/06/2026			31/12/2025		
		Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel		Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
<i>(en millions d'euros)</i>	Groupe			Groupe		
Autres Immobilisations incorporelles	37,1	-	37,1	35,5	-	35,5
Immobilisations corporelles	24,0	-	24,0	28,8	-	28,8
Immeubles de placement	5 556,0	-	5 556,0	5 675,3	-	5 675,3
Actifs financiers	1 055,7	(4,0)	1 051,7	1 119,5	(8,7)	1 110,8
Dérivés Actif	50,9	-	50,9	51,5	-	51,5
Actifs d'impôts différés	31,0	1,4	32,4	31,0	1,4	32,4
ACTIFS NON COURANTS	6 754,8	(2,6)	6 752,2	6 941,6	(7,3)	6 934,3
Stocks et en-cours	577,1	139,6	716,7	589,6	132,9	722,6
Actifs sur contrat	131,9	36,6	168,5	133,1	48,1	181,2
Créances clients	197,4	5,0	202,4	125,6	8,7	134,3
Créances d'impôts	1,0	0,4	1,4	2,2	0,3	2,6
Créances diverses	305,3	30,9	336,2	310,4	27,8	338,2
Actifs financiers	198,9	22,4	221,2	207,9	19,8	227,7
Dérivés Actif	0,5	-	0,5	3,2	-	3,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	780,9	55,8	836,6	850,7	55,0	905,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	-	-	-	398,2	-	398,2
ACTIFS COURANTS	2 192,9	290,6	2 483,5	2 620,9	292,7	2 913,6
TOTAL DES ACTIFS	8 947,7	288,0	9 235,7	9 562,5	285,3	9 847,9

PASSIF

	30/06/2026			31/12/2025		
		Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel		Retraitement des coentreprises Promotion	Groupe Reporting Opérationnel
<i>(en millions d'euros)</i>	Groupe			Groupe		
Capitaux propres, part du groupe	3 571,1	-	3 571,1	3 877,3	-	3 877,3
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	4,7	-	4,7	24,1	-	24,1
CAPITAUX PROPRES	3 575,8	-	3 575,8	3 901,3	-	3 901,3
Provisions	37,4	(18,9)	18,5	36,4	(18,7)	17,8
Dettes financières	3 423,4	8,5	3 431,9	3 268,6	10,6	3 279,2
Dettes de location	39,9	-	39,9	43,0	-	43,0
Passifs d'impôts différés	17,1	0,2	17,3	16,9	0,2	17,1
Autres passifs financiers	45,4	0,1	45,5	51,6	0,1	51,7
Dérivés Passifs	4,9	-	4,9	5,7	-	5,7
PASSIFS NON COURANTS	3 568,1	(10,1)	3 558,0	3 422,3	(7,8)	3 414,6
Provisions	77,1	0,9	78,0	58,9	0,7	59,6
Dettes financières au coût amorti	534,8	170,8	705,5	1 028,4	156,1	1 184,4
Dettes de location	5,7	-	5,7	5,5	-	5,5
Dettes d'impôt	0,4	-	0,4	0,4	0,1	0,5
Passifs sur contrat	45,6	17,7	63,3	62,6	18,2	80,8
Dettes fournisseurs	633,2	98,0	731,2	666,9	104,1	771,0
Dettes diverses	506,2	10,6	516,8	414,9	14,0	428,9
Autres passifs financiers	0,3	-	0,3	0,6	-	0,6
Dérivés Passif	-	-	-	-	-	-
Passifs liés aux activités abandonnées	0,5	-	0,5	0,5	-	0,5
PASSIFS COURANTS	1 803,8	298,0	2 101,9	2 238,9	293,1	2 532,0
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 947,7	288,0	9 235,7	9 562,5	285,3	9 847,9

3.2. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	30/06/2026				30/06/25			
	Foncière	Promotion ^(a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion ^(a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Revenus locatifs	170,2	-	-	170,2	178,3	-	-	178,3
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	-	468,9	-	468,9	-	474,5	-	474,5
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	6,1	4,4	(0,9)	9,5	9,9	26,5	(1,0)	35,5
Autres Produits liés à l'activité	76,6	4,6	-	81,2	73,2	4,6	0,1	77,8
Produits des activités opérationnelles	252,9	477,8	(0,9)	729,8	261,4	505,6	(0,9)	766,1
Achats consommés	0,1	(411,4)	-	(411,2)	(0,4)	(456,8)	-	(457,1)
Services extérieurs	(97,7)	(33,7)	0,2	(131,1)	(96,9)	(25,7)	0,2	(122,4)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,4)	(5,5)	-	(5,9)	(0,2)	(5,0)	-	(5,2)
Charges de personnel, intéressement et participation	(39,9)	(42,6)	-	(82,5)	(29,6)	(39,2)	(1,5)	(70,2)
Autres charges liées à l'activité	(0,9)	11,5	-	10,6	3,9	30,7	0,1	34,7
Charges des activités opérationnelles	(138,7)	(481,7)	0,3	(620,2)	(123,2)	(495,9)	(1,2)	(620,3)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	114,2	(3,9)	(0,7)	109,7	138,2	9,7	(2,1)	145,8
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(6,0)	(3,1)	0,6	(8,5)	(4,5)	(4,5)	0,5	(8,5)
Variation de valeur des immeubles de placement	(214,6)	-	-	(214,6)	(200,5)	-	-	(200,5)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	-	-	-	-	(0,2)	-	(0,2)
Résultat sur acquisitions	-	0,7	-	0,7	-	(0,1)	-	(0,1)
Résultat sur cessions	(0,3)	-	-	(0,3)	(1,7)	(0,1)	-	(1,8)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,6	-	-	0,6	(5,7)	-	-	(5,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(106,0)	(6,3)	(0,1)	(112,4)	(74,3)	4,8	(1,6)	(71,1)
Coût de l'endettement financier net	(17,3)	(12,7)	0,6	(29,4)	(15,7)	(12,2)	7,8	(20,0)
Autres produits et charges financiers	(2,0)	(1,8)	(12,3)	(16,1)	1,8	(1,6)	(3,3)	(3,1)
RÉSULTAT FINANCIER	(22,2)	(14,4)	(11,7)	(48,3)	(14,2)	(13,8)	4,6	(23,4)
Charge d'impôt	(1,2)	(0,4)	-	(1,6)	0,8	2,2	-	3,0
Résultat net des activités poursuivies	(129,4)	(21,2)	(11,8)	(162,4)	(87,7)	(6,8)	3,0	(91,5)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET	(129,4)	(21,2)	(11,8)	(162,4)	(87,7)	(6,8)	3,0	(91,5)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(7,3)	0,8	-	(6,5)	(1,7)	1,9	-	0,2
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(122,1)	(22,0)	(11,8)	(155,9)	(85,9)	(8,7)	3,0	(91,7)

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

3.3. État de la situation financière sectorielle

ACTIF

(en millions d'euros)	30/06/2026				31/12/2025			
	Foncière	Promotion ^(a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion ^(a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	36,8	0,4	-	37,1	26,7	8,8	-	35,5
Immobilisations corporelles	10,4	18,5	(4,9)	24,0	11,7	22,5	(5,4)	28,8
Immeubles de placement	5 556,0	-	-	5 556,0	5 675,3	-	-	5 675,3
Actifs financiers	727,3	(136,2)	460,6	1 051,7	698,1	(135,7)	548,3	1 110,8
Dérivés Actif	50,9	-	-	50,9	51,5	-	-	51,5
Actifs d'impôts différés	-	32,4	-	32,4	-	32,4	-	32,4
ACTIFS NON COURANTS	6 381,4	(85,0)	455,7	6 752,2	6 463,3	(71,9)	542,9	6 934,3
Stocks et en-cours	0,6	716,1	-	716,7	0,6	722,0	-	722,6
Actifs sur contrat	-	189,6	(21,1)	168,5	-	196,6	(15,4)	181,2
Créances clients	118,4	96,1	(12,1)	202,4	44,8	101,1	(11,6)	134,3
Créances d'impôts	-	1,4	-	1,4	1,3	1,3	-	2,6
Créances diverses	116,4	227,8	(8,0)	336,2	117,2	229,0	(8,0)	338,2
Actifs financiers	72,6	194,5	(45,9)	221,2	93,3	192,6	(58,3)	227,7
Dérivés Actif	0,5	-	-	0,5	3,2	-	-	3,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	756,7	497,1	(417,1)	836,6	701,8	500,7	(296,9)	905,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	-	-	-	-	398,2	-	-	398,2
ACTIFS COURANTS	1 065,1	1 922,6	(504,2)	2 483,5	1 360,4	1 943,3	(390,1)	2 913,6
TOTAL DES ACTIFS	7 446,5	1 837,6	(48,5)	9 235,7	7 823,7	1 871,4	152,8	9 847,9

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

PASSIF

(en millions d'euros)	30/06/2026				31/12/2025			
	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)	2 765,3	(126,8)	932,6	3 571,1	2 972,7	(103,4)	1 007,9	3 877,3
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	10,4	(5,7)	-	4,7	24,7	(0,6)	-	24,1
CAPITAUX PROPRES	2 775,7	(132,5)	932,6	3 575,8	2 997,4	(104,0)	1 007,9	3 901,3
Provisions	11,3	7,2	-	18,5	10,8	7,0	-	17,8
Dettes financières	3 422,7	503,2	(494,0)	3 431,9	3 267,9	478,3	(467,0)	3 279,2
Dettes de location	36,0	7,8	(3,9)	39,9	38,2	9,2	(4,4)	43,0
Passifs d'impôts différés	13,2	4,1	-	17,3	13,2	3,9	-	17,1
Autres passifs financiers	44,8	0,7	-	45,5	51,3	0,4	-	51,7
Dérivés Passifs	4,9	-	-	4,9	5,7	-	-	5,7
PASSIFS NON COURANTS	3 532,9	523,0	(497,9)	3 558,0	3 387,1	498,9	(471,4)	3 414,6
Provisions	19,7	53,3	5,0	78,0	10,8	43,9	5,0	59,6
Dettes financières au coût amorti	604,0	564,5	(463,0)	705,5	1 022,4	531,8	(369,7)	1 184,4
Dettes de location	2,9	3,9	(1,1)	5,7	2,8	3,8	(1,1)	5,5
Dettes d'impôt	0,1	0,3	-	0,4	0,2	0,3	-	0,5
Passifs sur contrat	-	63,3	-	63,3	-	80,8	-	80,8
Dettes fournisseurs	121,4	613,3	(3,4)	731,2	122,5	651,4	(2,9)	771,0
Dettes diverses	389,8	148,1	(21,1)	516,8	280,4	163,9	(15,4)	428,9
Autres passifs financiers	-	0,3	-	0,3	-	0,6	-	0,6
Passifs liés aux activités abandonnées	-	-	0,5	0,5	-	-	0,5	0,5
PASSIFS COURANTS	1 137,9	1 447,1	(483,2)	2 101,9	1 439,2	1 476,5	(383,6)	2 532,0
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	7 446,5	1 837,7	(48,5)	9 235,7	7 823,7	1 871,4	152,8	9 847,9

(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 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

4.1. Patrimoine immobilier

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

- Bureaux ;
- Locaux d'activité ;
- Living ;
- Terrains ;
- Autres / actifs *non core*.

Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2., son évolution se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Note	31/12/2025	Travaux ^(a)	Cessions	Variations de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements	30/06/2026
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		5 675,3	84,8	-	(203,9)	(0,1)	5 556,0
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)		398,2	-	(398,0)	(0,3)	0,1	-
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU BILAN	4.3.	6 073,5	84,8	(398,0)	(204,3)	-	5 556,0
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(b)		70,4	0,8	-	(0,4)	-	70,8
Créances financières et autres actifs		12,4		-	-	(0,4)	12,0
VALEUR COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 156,3	85,6	(398,0)	(204,7)	(0,4)	5 638,9
Dettes de location		(33,4)					(32,0)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		4,2					4,2
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 127,0					5 611,0

(a) Les travaux de la Foncière comprennent 2,4 millions d'euros de frais financiers activés.

(b) 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 85,6 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- Les opérations en développement à hauteur de 56,8 millions d'euros dont Centreda à Toulouse ainsi que Seed et Bloom et 6^{ème} Art Lafayette à Lyon.
- Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 28,8 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

CESSIONS

Au premier semestre 2026, l'immeuble Marignan, situé sur les Champs-Élysées a été cédé pour 402,0 millions d'euros. La cession de cet actif, classé en immeubles de placement destinés à être cédés au 31 décembre 2025, est intervenue le 9 avril.

4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

4.2.1. 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'cade 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.

Dans ce contexte et à l'issue d'un processus d'appel d'offres réalisé au cours du 1er semestre 2026, les missions d'expertise immobilière ont été confiées, à Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation et Newmark Valuation & Advisory. 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 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).

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 au 30 juin 2026, à l'exception néanmoins :

- des immeubles sous promesse de vente au moment l'arrêté 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 d'arrêté des comptes qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe réalise également des valorisations internes 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. 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					
Paris	Capitalisation et DCF	5,8% - 9,0%	5,0% - 7,0%	4,8% - 7,2%	320 - 728
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0% - 8,5%	6,3% - 8,3%	6,3% - 8,4%	266 - 445
Première couronne	Capitalisation et DCF	6,0% - 9,5%	5,8% - 8,0%	6,3% - 9,5%	159 - 369
Deuxième couronne	DCF	7,5% - 9,5%	6,3% - 8,0%	6,3% - 8,0%	140 - 267
Province	Capitalisation et DCF	6,3% - 7,5%	6,0% - 7,5%	5,6% - 7,3%	202 - 370
ACTIVITÉS					
Première couronne	DCF	5,5% - 10,0%	4,8% - 9,0%	4,5% - 12,0%	113 - 303
Deuxième couronne	DCF	6,9% - 9,0%	6,3% - 7,3%	6,1% - 8,2%	155 - 191
AUTRES / ACTIFS NON-CORE	DCF	7,9% - 11,0%	6,5% - 9,3%	6,3% - 9,3%	50 - 340
LIVING	DCF	5,5% - 8,5%	4,5% - 7,1%	4,3% - 6,7%	220 - 331

4.2.4. 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 du patrimoine de l'ordre de 4,9 %, soit une diminution de 250,9 millions d'euros. De même, une baisse de 5 % de la VLM entraînerait une baisse de l'ordre de 3,4 % de la valeur du patrimoine en exploitation, soit 174,5 millions d'euros.

		Bureaux		Activité		Autres/non core		Living		Total toutes classes d'actifs ^(b)	
		En %	En millions d'euros	En %	En millions d'euros	En %	En millions d'euro	En %	En millions d'euros	En %	En millions d'euros
Impact sur la JV au 30/06/26 ^(a)											
Taux de rendement	+100 bps	(9,5 %)	(382,4)	(8,2 %)	(57,5)	(7,2 %)	(23,6)	(10,4 %)	(4,0)	(9,2 %)	(467,5)
	+50 bps	(5,1 %)	(204,1)	(4,5 %)	(31,7)	(3,8 %)	(12,5)	(6,7 %)	(2,6)	(4,9 %)	(250,9)
	+25 bps	(2,1 %)	(84,6)	(2,4 %)	(17,0)	(1,0 %)	(3,3)	(2,6 %)	(1,0)	(2,1 %)	(106,0)
	+100 bps	(4,0 %)	(159,8)	(7,4 %)	(51,9)	(9,0 %)	(29,6)	(7,0 %)	(2,6)	(4,8 %)	(243,9)
	+50 bps	(2,0 %)	(81,8)	(3,9 %)	(27,5)	(6,3 %)	(20,8)	(4,8 %)	(1,8)	(2,6 %)	(131,9)
Taux d'actualisation	+25 bps	(1,0 %)	(41,5)	(2,1 %)	(14,8)	(4,9 %)	(16,1)	(3,6 %)	(1,4)	(1,4 %)	(73,8)
VLM	-15 %	(11,9 %)	(477,2)	(10,3 %)	(72,0)	(14,4 %)	(47,7)	(4,2 %)	(1,6)	(11,7 %)	(598,5)
	-10 %	(6,7 %)	(270,2)	(6,8 %)	(47,6)	(8,9 %)	(29,5)	(2,8 %)	(1,1)	(6,8 %)	(348,4)
	-5 %	(3,3 %)	(134,1)	(3,6 %)	(25,0)	(4,5 %)	(14,9)	(1,3 %)	(0,5)	(3,4 %)	(174,5)

(a) Pour les immeubles en exploitation uniquement.

(b) Hors actifs assimilés à des créances financières.

4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2026 et 2025 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Note	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Variation de valeur en résultat		(214,6)	(200,5)	(294,7)
Variation autres ^(a)		10,3	7,9	(0,7)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4.1.	(204,3)	(192,7)	(295,4)

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

La variation de juste valeur négative de 204,3 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 :

- la valeur des bureaux diminue de -2,8 % à périmètre constant, pénalisée par une hausse additionnelle des taux de rendement sur les secteurs de La Défense, Péri-Défense et Paris Nord-Est. Cette baisse est toutefois partiellement compensée par des événements locatifs positifs ;
- les locaux d'activité enregistrent une progression de valeur de +0,3 % à périmètre constant, soutenue par la référence de marché issue de la cession des actifs du Parc du Mauvin et par l'avancement du projet de data center dans le Parc Orly-Rungis, dont le permis de construire a été obtenu et purgé ;
- le segment Living, nouvellement constitué, regroupe les résidences étudiantes ainsi que trois hôtels situés au Pont de Flandre (Paris 19^e) et sur le Parc de Paris Orly-Rungis ;
- les actifs non-core enregistrent une baisse de -7,5 % à périmètre constant, les ajustements d'expertise traduisent un environnement de marché toujours difficile, marqué par une décompression des taux de rendement, une pression sur les loyers de marché et un allongement des délais de recommercialisation, dans un contexte de hausse de la vacance.

NOTE 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Évolution de la dette financière nette

DÉCOMPOSITION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE À LA CLÔTURE

L'évolution de la dette financière nette entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			Mise en juste valeur et autres variations	30/06/2026
			Émissions et souscriptions ^(d)	Remboursements ^(d)	Variations de périmètre ^(e)		
Emprunts obligataires		3 224,0	150,0	(463,5)	-	-	2 910,5
Emprunts auprès des établissements de crédit		837,2	5,9	(0,5)	-	-	842,6
NEU Commercial Papers		70,0	50,0	(70,0)	-	-	50,0
Dettes rattachées à des participations		104,1			0,1	15,3	119,5
Découverts bancaires		71,1			0,5	(4,4)	67,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS		4 306,4	205,9	(534,0)	0,6	10,9	3 989,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés		(4,5)			-	(25,0)	(29,6)
Réévaluation des emprunts obligataires ^(a)		(4,9)			-	2,8	(2,0)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES ^(b)	5.1.2.	4 297,0	205,9	(534,0)	0,6	(11,3)	3 958,1
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3.	(49,0)					(46,4)
Actifs financiers ^(c)	5.1.5.	(208,5)					(199,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	(850,7)					(780,9)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		3 188,9					2 931,4

(a) Effet de la mise à la juste valeur de la part des emprunts obligataires à taux fixe couverte par des swaps de taux d'intérêt (cf. 5.1.3.).

(b) Dont au 30 juin 2026 : 3 423,4 millions de dettes financières non courantes et 534,8 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 le périmètre de la Promotion.

La dette brute avant prise en compte des instruments dérivés diminue de 338,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2025, principalement sous les effets conjugués :

- de la diminution de 313,5 millions d'euros des emprunts obligataires consécutivement aux opérations réalisées sur la période :
 - abondement obligataire en mai 2026 pour un montant nominal de 150,0 millions d'euros réalisé sur la souche existante à échéance 2035, offrant un coupon de 4,375%, et portant le nominal de la souche à 650,0 millions d'euros ;
 - remboursement, à l'échéance du 10 juin 2026, d'une souche obligataire d'un nominal de 463,5 millions d'euros ;
- de la diminution nette de 20,0 millions d'euros de l'encours de NEU Commercial Papers.

Dans le tableau de trésorerie, la variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie est négative de 313,7 millions d'euros. Elle concerne principalement les flux affectant la dette financière brute (205,9 millions d'euros d'augmentation et 534,0 millions d'euros de diminution) et les actifs et passifs financiers (effet positif de 17,9 millions d'euros) ainsi que les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (3,6 millions d'euros).

5.1.2. 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 3 989,7 millions d'euros au 30 juin 2026. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan	Courant	Non Courant					Juste valeur
	30/06/2026	Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	30/06/2026
<i>(en millions d'euros)</i>								
Emprunts obligataires	2 910,5	-	1 011,5	-	599,0	650,0	650,0	2 721,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	591,1	290,4	50,8	0,8	0,9	1,0	247,3	543,6
Dettes rattachées à des participations	21,1	21,1	-	-	-	-	-	21,1
NEU Commercial Papers	50,0	50,0	-	-	-	-	-	50,0
Dettes à taux fixe	3 572,7	361,5	1 062,3	0,8	599,9	651,0	897,3	3 336,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	251,5	0,8	-	-	150,0	86,8	13,9	250,9
Dettes rattachées à des participations	98,4	98,4	-	-	-	-	-	98,4
Découverts bancaires	67,2	67,2	-	-	-	-	-	67,2
Dettes à taux variable	417,0	166,4	-	-	150,0	86,8	13,9	416,5
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	3 989,7	527,9	1 062,3	0,8	749,9	737,7	911,1	3 753,0

La durée de vie moyenne de la dette (hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU Commercial Papers) s'établit à 4,3 ans au 30 juin 2026 (4,1 ans au 31 décembre 2025).

CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2025	Augmentation	Diminution	Nominal au 30/06/2026
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,750%	In fine	463,5	-	(463,5)	-
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,500%	In fine	440,0	-	-	440,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	In fine	571,5	-	-	571,5
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1,000%	In fine	599,0	-	-	599,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	In fine	650,0	-	-	650,0
FR001400ZRC6	22/05/2025	22/05/2035	500,0	Taux Fixe 4,375%	In fine	500,0	150,0	-	650,0
NOMINAL DES EMPRUNTS OBLIGATAIRES						3 224,0	150,0	(463,5)	2 910,5

Les émissions et remboursements d'obligations sont décrites à la note 5.1.1.

5.1.3. 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'instruments de couverture de juste valeur.

Au 30 juin 2026, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 46,4 millions d'euros contre 49,0 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2026 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2025	Acquisitions, Cessions, Déqualificatio ns et ICNE	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2026
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	49,8	-	-	(2,6)	47,2
Swaps de taux – payeur fixe	48,4	-	-	(2,7)	45,7
Options de taux – cap	1,4	-	-	-	1,5
Instruments de couverture en juste valeur	(1,3)	(2,5)	2,9	-	(1,0)
Swaps de taux – receveur fixe	(1,3)	(2,5)	2,9	-	(1,0)
Instruments non qualifiés de couverture	0,5	0,2	(0,5)	-	0,2
Swaps de taux – payeur fixe	0,5	0,2	(0,5)	-	0,2
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	49,0	(2,3)	2,3	(2,6)	46,4
- dont Instruments dérivés actif	54,7	(2,3)	1,8	(2,9)	51,3
- dont Instruments dérivés passif	(5,7)	-	0,6	0,3	(4,9)

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 46,6 millions d'euros au 30 juin 2026.

Les réserves de réévaluation au 30 juin 2026 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 31/12/2025	49,4	50,3	(0,9)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(2,6)	(2,8)	0,2
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,2)	(0,2)	0,1
Autres éléments du résultat global	(2,8)	(3,0)	0,2
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 30/06/2026	46,6	47,3	(0,7)

INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2026 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2026			
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
	Total	Montant	Montant	Montant
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs :				
Swaps de taux – payeur fixe	489,0	–	50,2	438,8
Options de taux – cap	123,1	–	123,1	–
Instruments de couverture juste valeur :				
Swaps de taux – receveur fixe	350,0	–	–	350,0
Instruments non qualifiés de couverture :				
Swaps de taux – payeur fixe	38,1	38,1	–	–
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 000,2	38,1	173,3	788,8
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs :				
Swaps de taux – payeur fixe	100,0	–	–	100,0
Options de taux – cap	3,5	–	3,5	–
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	103,5	–	3,5	100,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 30/06/2026	1 103,7	38,1	176,8	888,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2025	953,7	38,1	176,8	738,8

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.2.).

5.1.4. 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 de la variation de valeur des actifs financiers et des dividendes des sociétés non consolidées).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 46,7 millions d'euros au premier semestre 2026.

(en millions d'euros)		30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(1)	(40,0)	(35,5)	(78,5)
Intérêts sur découverts et instruments de couverture		(1,2)	(1,8)	(3,7)
Intérêts sur projets en développement ^(a)	(2)	2,5	0,9	4,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		(38,7)	(36,4)	(78,3)
Revenus de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		9,3	10,9	19,8
Revenus des créances et des prêts		1,0	6,9	14,8
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		(28,5)	(18,7)	(43,7)
Autres produits et charges financiers ^(b)		(18,3)	(2,8)	(45,6)
RÉSULTAT FINANCIER		(46,7)	(21,5)	(89,4)
Coût de l'endettement (hors découverts)	(1+2)	(37,5)	(34,6)	(74,6)
En-cours moyen de dette brute (hors découverts)		4 097,8	4 392,8	4 438,7
Coût de l'endettement (hors découverts) en %		1,85 %	1,59 %	1,68 %

(a) Les intérêts sur projets en développement concernent la Foncière à hauteur de 2,4 millions d'euros au 30 juin 2026.

(b) Au premier semestre 2026, les autres produits et charges financiers incluent les dividendes reçus de Praemia healthcare pour 47,9 millions d'euros, la variation de valeur des actifs financiers (-60,1 millions d'euros cf note 5.1.5.) ainsi que les commissions de non utilisation (-3,8 millions d'euros).

5.1.5. Actifs et passifs financiers**VARIATION DES ACTIFS FINANCIERS**

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours du premier semestre 2026 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2025	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Variations Nettes	Effets des variations de juste valeur par résultat	Variation de périmètre ^(b)	30/06/2026
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	1 031,1	-	(0,3)	-	(60,1)	-	970,7
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT ^(a)	1 031,1	-	(0,3)	-	(60,1)	-	970,7
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	132,7	9,1	(8,5)	(1,7)	-	(3,1)	128,7
Prêts	0,5	-	-	-	-	-	0,5
Comptes courants associés	67,3	-	-	(10,8)	-	(0,2)	56,3
Dépôts et cautionnements versés et autres actifs financiers	12,1	6,3	(0,6)	-	-	-	17,7
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	212,6	15,4	(9,2)	(12,5)	-	(3,2)	203,3
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	1 243,7	15,4	(9,5)	(12,5)	(60,1)	(3,2)	1 174,0

(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.

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

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'Icade SA détienne 21,61% des titres de *Præmia Healthcare*, la prise en compte de droits de vote potentiels tel que prévu par le paragraphe 8 de la norme IAS 28 permet de conclure à l'absence d'influence notable. En effet des options d'achat 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, Icade ne dispose pas d'une influence notable.

Par ailleurs, ces titres ne sont pas 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'étant pas considérée comme hautement probable dans le contexte de marché actuel.

La juste valeur au 30 juin 2026 est déterminée à partir d'une évaluation de l'ANR NTA/valeur liquidative du 30 juin 2026 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 45,6 millions d'euros au 30 juin 2026. La part à plus d'un an de ces derniers s'élève à 42,8 millions d'euros.

VENTILATION DES ACTIFS FINANCIERS

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance au 30 juin 2026 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2026	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	128,7	128,7	0,0	0,0
Prêts	0,5	0,1	0,0	0,5
Dépôts et cautionnements versés et autres actifs financiers	17,7	13,7	2,4	1,6
Comptes courants associés	56,3	56,3	0,0	0,0
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	203,3	198,8	2,4	2,1

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Équivalents de trésorerie ^(a)	368,7	359,7
Disponibilités	412,2	490,9
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE ^(b)	780,9	850,7

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

(b) Y compris intérêts bancaires à recevoir (6,6 millions d'euros au 30 juin 2026 et 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2025).

5.2. 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.

5.2.1. Risque de liquidité

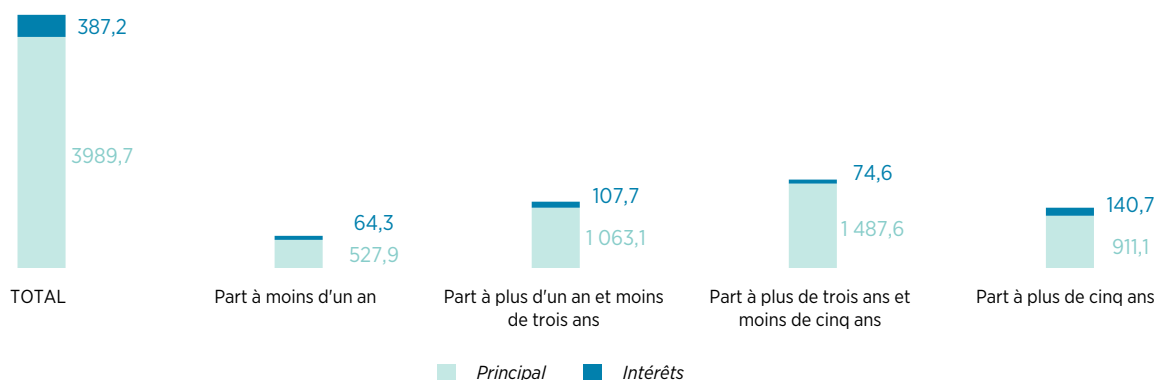
Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à établir un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

Au 30 juin 2026, le Groupe Icade, dispose d'un niveau de liquidité de 2 533,2 millions d'euros :

- 1 820,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées Icade (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), en baisse de 50,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2025. Au premier semestre 2026, Icade a renouvelé 300,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées, suivi de 150,0 millions d'euros supplémentaires renouvelés en juillet, portant le montant total renouvelé à 450,0 millions d'euros depuis le début de l'année ;
- 713,2 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 2 483,2 millions d'euros au 30 juin 2026 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.



5.2.2. 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 liées aux actifs financiers à taux variable.

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	30/06/2026		
		Taux fixe	Taux variable	Total
Dette financière brute portant intérêt	5.1.2.	3 572,7	417,0	3 989,7
Dettes rattachées à des participations	5.1.2.	(21,1)	(98,4)	(119,5)
Dette assimilée à taux variable : NEU Commercial Papers ^(a)	5.1.2.	(50,0)	50,0	-
TOTAL		3 501,6	368,6	3 870,2
Répartition avant couverture (en %)		90 %	10 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(b)	5.1.3.	262,1	(262,1)	-
Répartition après couverture		3 763,7	106,5	3 870,2
Répartition après couverture (en %)		97 %	3 %	100 %

(a) Compte tenu de la maturité moyenne des NEU CP comprise entre 2 et 3 mois, 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 30 juin 2026, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations), composée à 90,5% de dette à taux fixe et à 9,5% de dette à taux variable, est couverte à 97,2 % 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 30 juin 2026 à 4,3 ans contre 4,1 ans au 31 décembre 2025.

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 2026 un swap de taux d'intérêt receveur taux fixe, d'un nominal de 150,0 millions d'euros, visant à variabiliser l'intégralité de l'émission obligataire réalisée le même mois. Ces dérivés sont comptabilisés 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 » de 2,6 millions d'euros au 30 juin 2026 (cf. note 5.1.3.).

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

(en millions d'euros)	30/06/2026	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
INSTRUMENTS DÉRIVÉS		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	30,9	0,5
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(31,3)	(0,5)
DETTES		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		0,9
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(1,1)

5.2.3. Risque de change

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

5.2.4. 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 62 millions d'euros au 30 juin 2026.

5.2.5. 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	30/06/2026
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60 %	41,0 %
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 x	3,8 x
Contrôle CDC	Minimum	> 34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 4 Md€	5,6 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	8,8 %

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 30 juin 2026, les ratios sont respectés.

Au 30 juin 2026 la Caisse des dépôts dispose de 39,43 % 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 41,0% au 30 juin 2026 (contre 41,6% au 31 décembre 2025). 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 3,80x sur le premier semestre 2026 (7,39X au premier semestre 2025). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

5.3.1. 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 au 30 juin 2026 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2026	Coût amorti	Évaluation en juste valeur		Juste valeur au 30/06/2026
			par capitaux propres	par résultat	
ACTIFS					
Actifs financiers	1 174,0	203,3	-	970,7	1 174,0
Instruments dérivés	51,3	-	48,6	2,7	51,3
Actifs sur contrats	131,9	131,9	-	-	131,9
Créances clients	197,4	197,4	-	-	197,4
Autres créances d'exploitation ^(a)	48,9	48,9	-	-	48,9
Équivalents de trésorerie	368,7	296,7	-	72,0	368,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	1 972,3	878,2	48,6	1 045,5	1 972,3
PASSIFS					
Dettes financières ^(b)	3 987,7	3 639,7	-	348,0	3 753,0
Dettes de location	45,6	45,6	-	-	45,6
Autres passifs financiers	45,7	45,7	-	-	45,7
Instruments dérivés	4,9	-	1,4	3,5	4,9
Passifs sur contrats	45,6	45,6	-	-	45,6
Dettes fournisseurs	633,2	633,2	-	-	633,2
Autres dettes d'exploitation ^(a)	168,8	168,8	-	-	168,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	4 931,5	4 578,6	1,4	351,5	4 696,8

(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 des emprunts obligataires à taux fixe couverte par des swaps receveurs taux fixe (cf note 5.1.).

5.3.2. 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 30 juin 2026, 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 30 juin 2026 est présenté ci-après :

		30/06/2026			
		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	Juste Valeur
<i>(en millions d'euros)</i>		Notes			
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	5.1.3.	-	51,3	-	51,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	-	-	970,7	970,7
Equivalents de trésorerie	5.1.6.	72,0	-	-	72,0
PASSIFS					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	5.1.1.	0,0	348,0	-	348,0
Instruments dérivés	5.1.3.	-	4,9	-	4,9

NOTE 6. Capitaux propres et résultat par action

6.1. Capital social et actionnariat

6.1.1. Capital social

Au 30 juin 2026, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2025 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 30 juin 2026, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

6.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2025.

	30/06/2026		31/12/2025	
	Nombre d'actions	% de capital	Nombre d'actions	% de capital
Caisse des dépôts	29 885 071	39,20 %	29 885 071	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85 %	14 373 960	18,85 %
Public	31 120 376	40,82 %	31 145 326	40,85 %
Salariés	417 762	0,55 %	421 722	0,55 %
Auto détention	437 376	0,57 %	408 466	0,54 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

6.2. Dividendes

Les distributions réalisées au 30 juin 2026 et en 2025 au titre respectivement des résultats des exercices 2025 et 2024 sont les suivants :

(en millions d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Versement aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	45,7	88,2
- La "prime de fusion" - Remboursement d'apport	99,8	238,5
MONTANT TOTAL DISTRIBUÉ	145,5	326,7

Les distributions par action au 30 juin 2026 et au 31 décembre 2025 au titre des résultats 2025 et 2024 s'élèvent respectivement à 1,92 euro et 4,31 euros.

Les obligations de distribution SIIC de la Société, en report au titre des exercices antérieurs à 2026, s'élèvent à 473,9 millions d'euros au 30 juin 2026. 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.

6.3. Résultat par action

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action aux 30 juin 2026, 30 juin 2025 et 31 décembre 2025 est présenté ci-dessous :

6.3.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(155,9)	(91,7)	(123,0)
Résultat net part du Groupe	(155,9)	(91,7)	(123,0)
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(413 417)	(436 160)	(427 974)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ^(a)	75 821 128	75 798 385	75 806 571
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (EN €)	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)

(a) 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.

6.3.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(155,9)	(91,7)	(123,0)
Résultat net part du Groupe	(155,9)	(91,7)	(123,0)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 821 128	75 798 385	75 806 571
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	199 622	123 774	144 001
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution ^(a)	76 020 750	75 922 159	75 950 572
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €) ^(b)	(2,06 €)	(1,21 €)	(1,62 €)

(a) 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).

(b) 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 7. Données opérationnelles

7.1. Produits des activités opérationnelles

7.1.1. Revenus du Groupe

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

(en millions d'euros)	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	170,2	178,3	346,5
Revenus issus de contrats de construction et VEFA - Promotion	421,3	419,3	947,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	9,3	32,8	47,6
TOTAL DES REVENUS	600,8	630,4	1 341,5

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 532.2 millions d'euros au 30 juin 2026. Ces prestations se réaliseront au cours des 24 prochains mois.

7.1.2. Autres produits liés à l'activité

Les « Autres produits liés à l'activité » (79,9 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 76,3 millions d'euros au 30 juin 2025 et 108,0 millions d'euros au 31 décembre 2025) comprennent principalement la refacturation de charges locatives, par la Foncière aux locataires, qui s'élève à 76,5 millions d'euros au 30 juin 2026 contre 71,1 millions d'euros au 30 juin 2025 et 97,8 millions d'euros au 31 décembre 2025 .

7.2. 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.

7.2.1. 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)	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Foncière	35,5	44,5	16,7
Promotion	(31,0)	(36,3)	105,1
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	4,5	8,2	121,7

La variation du besoin en fonds de roulement au 30 juin 2026, s'élève à +4,5 millions d'euros principalement sous l'effet de la variation des autres dettes de la Foncière et de celle des dettes fournisseurs de la Promotion.

7.2.2. Stocks et en-cours

Les stocks ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2026 :

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
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
Valeur brute	100,1	536,4	26,1	662,6	0,6	663,2
Perte de valeur	(49,5)	(35,7)	(0,8)	(86,1)	-	(86,1)
VALEUR NETTE AU 30/06/2026	50,5	500,6	25,3	576,5	0,6	577,1

7.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2026 :

(en millions d'euros)	31/12/2025	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre ^(a)	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2026
Contrats de construction (avances clients)	62,6	(20,4)	3,2	-	45,3
Passifs sur contrat	62,6	(20,2)	3,2	-	45,6
Contrats de construction et VEFA	133,1	(3,7)	2,4	-	131,9
Actifs sur contrats - Valeur nette	133,1	(3,7)	2,4	-	131,9
Créances clients - contrats de location simple ^(b)	36,7	74,3	-	-	111,0
Créances financières clients - contrats de location financement	11,7	(0,3)	-	-	11,4
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	94,7	(2,5)	0,5	-	92,7
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	143,1	71,5	0,5	-	215,1
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(15,3)	-	-	(0,6)	(15,8)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(2,3)	-	-	0,4	(1,9)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(17,5)	-	-	(0,1)	(17,7)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	125,6	71,5	0,5	(0,1)	197,4

(a) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 11.4.).

(b) Au 30 juin 2026, les créances de location simple incluent la facturation anticipée du troisième trimestre 2026, dont la contrepartie est comptabilisée en produits constatés d'avance au passif au sein des « Dettes diverses ».

NOTE 8. Autres actifs non courants

8.1. 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 2025 et le 30 juin 2026 :

	30/06/2026	31/12/2025
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	65,0	58,3
Quote-part de résultat	3,9	(4,7)
Dividendes versés	(7,5)	(2,3)
Effets des variations de périmètre et de capital	0,3	13,5
Autres mouvements	-	0,1
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	61,7	65,0
Provisions pour risques et charges ^(a)	18,9	18,7
TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	80,6	83,7

(a) Reclassement au passif du bilan, sur la ligne provisions non courantes, des valeurs négatives significatives des titres mis en équivalence (cf note 10.1.).

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

8.2. 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).

(en millions d'euros)	30/06/2026			30/06/2025			31/12/2025		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	4,6	49,0	53,7	5,2	64,8	70,0	9,8	160,6	170,4
Excédent brut d'exploitation	1,1	5,3	6,4	1,1	1,1	2,3	2,3	8,2	10,5
Résultat opérationnel	1,0	5,3	6,4	(5,5)	1,1	(4,4)	(7,5)	8,2	0,7
Résultat financier	(0,4)	(1,7)	(2,1)	(0,2)	(2,0)	(2,2)	(0,4)	(4,3)	(4,7)
Impôts sur les résultats	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT NET	0,6	3,3	3,9	(5,7)	(1,2)	(6,8)	(7,9)	3,3	(4,7)

NOTE 9. Impôts sur les résultats

La charge d'impôt des périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025	31/12/2025
Charge d'impôt	(0,7)	3,8	(16,5)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,5)	(0,4)	(1,0)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(1,2)	3,3	(17,5)

Au 31 décembre 2025, 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 relatifs aux déficits fiscaux existant au 1er janvier 2025, générant ainsi une charge d'impôt dans le compte de résultat consolidé.

Pour l'ensemble des périodes présentées, aucune charge d'impôt n'a été constatée au titre du dispositif Pilier 2.

NOTE 10. Provisions

10.1. Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	Dotations	Utilisations	Reprises	Reclassement	30/06/2026
Engagements vis-à-vis du personnel	15,6	19,4	(1,0)	-	-	34,0
Provisions sur actif net des mises en équivalence ^(a)	18,7				0,2	18,9
Autres provisions	61,1	4,1	(1,7)	(1,9)	-	61,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	95,4	23,5	(2,8)	(1,9)	0,3	114,5
Provisions non courantes	36,4	1,8	(1,0)	-	0,2	37,4
Provisions courantes	58,9	21,8	(1,7)	(1,9)	-	77,1
dont : résultat opérationnel		22,6	(2,8)	(1,9)		

(a) 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.

Les engagements vis-à-vis du personnel intègrent les provisions constituées au titre de la rupture conventionnelle collective (cf note 2.3.).

10.2. Passifs éventuels

Au 30 juin 2026, 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 11. Autres informations

11.1. Parties liées

Le Groupe n'a pas enregistré de nouvelle transaction significative avec les parties liées.

11.2. Engagements hors bilan

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2025.

11.3. Événements postérieurs à la clôture

Le 13 juillet 2026, Icade a réalisé une acquisition opportuniste en reprenant les 49 % d'intérêts minoritaires détenus par des investisseurs sud-coréens dans la SAS Tour Egho : Icade détiendra dorénavant l'intégralité de cet actif emblématique au cœur du quartier de La Défense.

11.4. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 30 juin 2026 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	30/06/2026			31/12/2025
		% 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 STRATEGIE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	100,00		IG	100,00
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	Cession		IG	100,00
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	100,00
SCI RE FONCIERE LEVALLOIS	SCI	100,00		IG	100,00

(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	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS RE EXPLOITATION LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SCI RE FONCIERE IVRY	SCI	100,00		IG	100,00
SAS RE EXPLOITATION IVRY	SAS	100,00		IG	100,00
SCI RUE DES SOLETS	SCI	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	100,00
PROMOTION					
Promotion Logement					
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
ICADE PROMOTION	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
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
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
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 CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
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 MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
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

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV		Déconsolidée		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 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 BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	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
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	100,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
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
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		Déconsolidée		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 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV TREVoux ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	65,00

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
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
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	100,00
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV BLEU PLATINE - SETE	SCCV	70,00		IG	70,00
SARL KALITHYS	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV BASSA NOVA -PERPIGNAN	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV VILLA HERMES - MANDELIEU	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV HERMES 56 - MONTPELLIER	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SETE PREMIERE LIGNE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	100,00		IG	100,00
SNC M&A PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	100,00		IG	100,00
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 VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV		Déconsolidée		60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS COLOMBES AURIOL	SAS		Déconsolidée		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	100,00
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
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	86,00
SEP PEACEFUL	SEP	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
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	90,00		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	100,00
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
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 AME ECHO	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE PARTAGEE	SCCV	30,81	Coentreprise	MEE	30,81
SCCV NIMOZA NIMES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LE CLOS DES OLIVIERS-MARGUERITES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	97,00		IG	97,00
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

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
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
L'OLIU - REDESSAN	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS IPSXM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MAS VINHA - FRONTIGNAN	SCCV	100,00		IG	100,00
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	100,00
SCCV PREMIUM B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE M3	SCCV	51,00		IG	51,00
SARL JARDINS HABITES-FRONTIGNAN	SARL	100,00		IG	100,00
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	100,00	Ent. associée	MEE	30,00
SCCV AUDENGE - ROUTE DE BORDEAUX	SCCV	100,00	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	100,00	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	49,00
SCCV IVRY LE GALLEU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONMOUSSEAU	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LES CHENES VERTS - ROCHEFORT DU GARD	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT MEDARD EN JALLES LESTAGE	SCCV	100,00		IG	40,00
SAS BORDEAUX GRAVELOTTTE	SAS	100,00		IG	40,00
SCCV JARDY	SCCV	55,00		IG	55,00
SAS TOURNEFEUILLE CANAL	SAS	10,00	Ent. associée	MEE	10,00
SAS HOLDING IG	SAS	100,00		IG	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV CHATENAY MALABRY PARC CENTRAL LOT C	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV ARBRESLE PERI	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV ZAC REPUBLIQUE 2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CŒUR DE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LA TESTE CASTELNAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTIGNY LOT 1B	SCCV	59,10		IG	59,10
SCCV GAVY A	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MARNE EUROPE	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS EAI BABEL - MONTPELLIER	SAS	80,00		IG	80,00
SCCV MARSEILLE VENAISSIN	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV COUPVRAY 1	SCCV	57,00		IG	57,00
SCCV IGNY LA SABLIERE	SCCV	50,10	Coentreprise	MEE	50,10
SCCV DOMAINE D'IRENE - LODEVE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV AIGUELONGUE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV PERRINON LIBERTE	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV STEEN DINARD EMERAUDE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN RENNES MONSELET	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN CHOLET BARJOT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS ARKADEA	SAS	100,00		IG	100,00
SCI RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV CAMPUS CREATIF SEBASTOPOL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV SYMBIOZ	SCCV	50,00		IG	
SAS YLG	SAS	10,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MONTMAGNY GARE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LIBERATION	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CERGY 5 OISE	SCCV	50,10		IG	
SCCV EMERGENCE	SCCV	100,00		IG	
SCCV LIANE CAFE	SCCV	100,00		IG	
SCCV LES MASCAREIGNES	SCCV	100,00		IG	
SCCV SAY PISCINE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CENTAURE LOT 8	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV MONTPELLIER LAVIT	SCCV	51,00		IG	
SAS M&A HABITAT	SAS	80,00		IG	
SCCV VALBONNE RACINES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV POISSY RDL J2	SCCV	70,00		IG	
Promotion Tertiaire					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00

COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2026

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	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
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV		Déconsolidée		100
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	100,00
SAS LYON IMPULSION	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IRENE	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS LA NOUVELLE JALLERE	SAS	46,70	Coentreprise	MEE	
Promotion autres					
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		Déconsolidée		40,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00

	Forme Juridique	30/06/2026			31/12/2025
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
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		Fusion		100,00
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	87,00
SAS VF MANDELIEU CC	SAS	100,00		IG	100,00
SAS VF ANGERS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS VF MARSEILLE LES CAILLOLS	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS VF MONTPELLIER CENTRE CO	SAS	100,00		IG	100,00
SAS VF MONTPELLIER PLEINE PRO	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS VF SAINT-NAZAIRE	SAS	100,00		IG	100,00
SNC VF ASTORIA 5 SITES	SNC	100,00		IG	100,00
SNC VF MANDELIEU DENT CREUSE	SNC	100,00		IG	100,00
SNC VF MONTPELLIER CELLENEUVE	SNC	100,00		IG	100,00

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

ICADE SA

Tour HyFive

1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

92800 PUTEAUX

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 21 juillet 2026,
Claire Gueydan-O'Quin
Associée

PricewaterhouseCoopers Audit
Neuilly-Sur-Seine, le 21 juillet 2026,
Lionel Lepetit
Associé

CRÉDITS-PHOTOS :

Couverture : Le pont de Flandre ©M. Huriez Edenn — Page 4 : Edenn ©F. Badaire — Page 8 : Cœur de Carnolès ©Sophie Delhay Architecte, PPX Architectes, Agence Fresh Architectures — Page 28 : Fresk ©Fernando Javier Urquijo — Page 38 : 6^{ème} Art Lafayette ©Clément Vergely Architectes — Page 54 : Tour EQHO ©Svend Anderse — Pages 57 et 60 : ©JB Guiton ©S. Barthélémy ©REA_JNGU ©Icade ©Julien Millet — Page 62 : Carré Haussmann ©Agence d'architecture et d'urbanisme Atelier Xavier Bohl.



Tour Hyfive
1 avenue du Général de Gaulle
92800 Puteaux, France
+33 (0)1 41 57 70 00

POUR SUIVRE L'ACTUALITÉ DU GROUPE
CONSULTEZ LE SITE INSTITUTIONNEL D'ICADE :

W W W . I C A D E . F R

