

# 2024

**Document  
d'enregistrement  
universel**  
incluant le rapport financier annuel

**inēa**  
FONCIÈREMENT ENGAGÉE

# 2024 en un coup d'œil

**1,24 Md€**

La valeur du patrimoine,  
droits compris

**+16 %**

La croissance de l'EBITDA

**50,4 €**

L'ANR NTA par action

**3,09 €**

Le cash flow par action

**2,70 €**

Le dividende 2024 par action,  
proposé à la prochaine AG

**8,2 %**

Le rendement du  
dividende proposé

Atravaia, Aix-en-Provence.



# Des raisons d'être optimiste

## Le Mot du Président

PHILIPPE ROSIO  
Président-Directeur général

**M**algré un contexte perturbé et maussade, INEA a connu en 2024 une année de très forte croissance. L'excédent brut d'exploitation (EBITDA) a bondi de 16 %, soit une nouvelle année de hausse à deux chiffres après les 23 % en 2023. À noter que cette importante progression est supérieure à celle – très soutenue également – du chiffre d'affaires, ce qui traduit une parfaite maîtrise des frais de fonctionnement. De son côté, le revenu net récurrent a augmenté de 4,4 %.

Surperformance opérationnelle, mais aussi surperformance environnementale, puisque la consommation énergétique moyenne du parc immobilier de la foncière reste toujours largement en deçà de la consommation moyenne nationale. Cette sobriété énergétique, ainsi que le lancement, en 2024, de la production d'énergie renouvelable sur son patrimoine techniquement éligible, en partenariat avec un spécialiste des circuits courts, ont renforcé la position de leader du Green Building d'INEA.

### Pertinence de la stratégie immobilière

2024 a confirmé la résilience de son patrimoine, dont la valeur s'est maintenue au cours des deux dernières années (- 2 %). Cette résilience s'explique par les qualités de ce portefeuille, composé d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités nouvelle génération neufs : près de la moitié du patrimoine a moins de cinq ans.

Implantés dans les principales métropoles françaises, ces actifs, par ailleurs liquides de par leur taille, répondent non seulement aux critères environnementaux les plus exigeants, mais également aux évolutions sociétales actuelles ; ils correspondent parfaitement aux nouveaux besoins des locataires, en étant divisibles et flexibles.

Cela fait quasiment vingt ans qu'INEA bâtit ce portefeuille unique, avec des performances financières et extra-financières témoignant de la pertinence de sa stratégie immobilière. Avec les livraisons des derniers immeubles du pipeline, qui interviendront en 2025, les prochaines années seront celles de l'arrivée à maturité d'INEA. S'ouvrira alors une nouvelle phase pour la foncière, qui devrait être marquée par l'amélioration de sa rentabilité, ce qui nous rend optimistes pour l'avenir.

*Les prochaines années seront celles de l'arrivée à maturité d'INEA.*



# Objectif : créer de la valeur

**Modèle d'affaires**

## Nos ressources

### Expertise de l'équipe et agilité organisationnelle

- Équipe expérimentée en immobilier et finance
- Gestion externalisée à la société Gest détenue par les 2 fondateurs associés :
  - Transparence de la rémunération
  - Alignement des intérêts actionnaires/gestionnaires
- Property management externalisé : réactivité, expertise, proximité

### Un écosystème relationnel fort

- Présence en régions depuis près de **20 ans**
- Logique partenariale avec les promoteurs, agents, banques, prestataires...

### Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **1,24 Md€**
- **79 %** bureaux, **21 %** parcs d'activités
- **88 %** des bureaux localisés dans les 8 principales métropoles régionales
- **8 ans** de moyenne d'âge
- **62 %** du parc bureaux RT 2012 ou équivalent (RT 2005 - 50 %)

### Un profil financier solide

- Base locative solide : **67 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- **82 %** de l'endettement constitué d'emprunts green à impact : green loan, green bond, sustainability linked loan
- Maturité moyenne de la dette : **3,6 ans**
- Total bilan : **1,2 Md€**

### Une démarche RSE engagée

- Feuille de route ambitieuse à horizon 2025 : sobriété énergétique, neutralité carbone, économie circulaire, biodiversité...

## Notre raison d'être

Contribuer à l'essor économique des territoires en favorisant le développement d'un immobilier tertiaire durable

## Notre stratégie d'investissement dans l'immobilier tertiaire

### Dans les principales métropoles régionales

Dynamique locative  
Rendement attractif

### Neuf & GREEN

Correspondant aux besoins des locataires et aux nouvelles normes environnementales

### En VEFA en blanc<sup>1</sup>

Création de valeur

**3**  
**PILIER**

**ACQUÉ-  
RIR**

**GÉRER**

**VALO-  
RISER**

<sup>1</sup> Vente en l'état futur d'achèvement/Immeuble à commercialiser.

## Des enjeux de marché bien identifiés

Croissances économique et démographique des grandes métropoles régionales – Nouvelles tendances sociétales : mode de travail, qualité de vie, décentralisation – Hausse des exigences environnementales : réglementation, attente des clients...

### Notre création de valeur

#### Performance économique et financière

- Revenus locatifs bruts : **78 M€** (+ 16 %)
- Rendement locatif potentiel : **7,5 %**
- Résultat net récurrent par action : **2,45 €** (+ 4,3 %)
- ANR NDV (droits compris) : **51,6 €** (- 6,9 %)
- Dividende 2024 : **2,70 €/action** (rendement : 8,2 %)
- Taux d'occupation (EPRA) : **89,7 %**

#### Impact environnemental

- Sobriété énergétique :
  - Consommation énergétique du patrimoine **inférieure de 32 %** à la moyenne française (89 kWh/m² contre 130 au niveau national)
  - **90 %** du parc bureaux répond déjà au seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)
- Production d'énergie renouvelable :
  - Déploiement de centrales photovoltaïques sur le modèle de l'autoconsommation collective (25 % du parc équipé)

#### Contribution au développement des grandes métropoles régionales

- Réponse aux **besoins en immobilier tertiaire** neuf des métropoles régionales pour leur expansion :
  - Création de nouveaux pôles tertiaires
  - Revalorisation d'espaces urbains
- **Impact positif sur l'emploi** grâce aux prestataires locaux (construction, gestion...)

#### Une offre immobilière pertinente au regard des nouveaux modes de vie et de travail

- Un immobilier adaptable aux différents modes d'occupation (open space, flex office, bureaux cloisonnés...)
- Accessible par les transports en commun (230 m en moyenne)
- Équipé de parkings vélos (93 %)
- **76 %** des bureaux bénéficient d'espaces verts
- **98 %** des bureaux bénéficient d'espaces extérieurs (jardins privatifs ou terrasses)

### Partagée avec toutes les parties prenantes

#### Partenaires économiques

Promoteurs  
Property managers  
Experts/Brokers  
Prestataires

#### Partenaires financiers

Actionnaires  
Investisseurs  
Banques  
Analystes

#### Clients

Locataires  
Occupants  
Acquéreurs

#### Institutions

Mairies  
Collectivités locales  
État  
Organismes de contrôle



Patrimoine

# En chiffres

au 31 décembre 2024

Signal, Bordeaux.

**1,24 Md€**  
Valeur du patrimoine

**7,5 %**  
Rendement potentiel

**479 260 m<sup>2</sup>**  
Surface locative

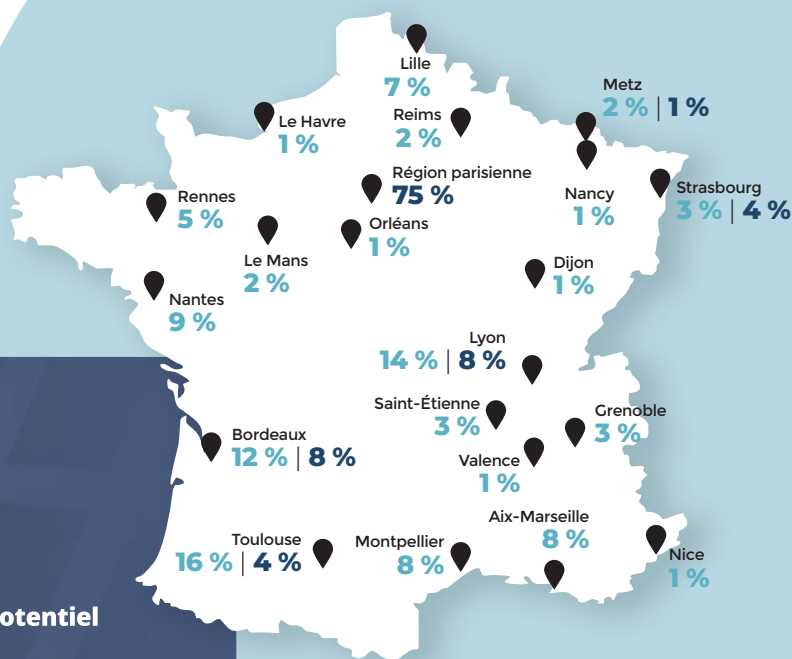
**62 %**  
Part des immeubles respectant la RT 2012 ou équivalent

**80 %**  
Part des immeubles certifiés

**91 %**  
Part des certifications BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very good

**89 kWh/m<sup>2</sup>**  
Consommation énergétique moyenne en 2024 (32 % inférieure à la moyenne française publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable)

**90 %**  
Part des bureaux répondant déjà au seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire



Répartition géographique du patrimoine par typologie d'actifs (en valeur)

● Parcs d'activités ● Bureaux

**79 %**  
Part du patrimoine composée de bureaux

**21 %**  
Part du patrimoine composée de parcs d'activités



**ARLINE GAUJAL-KEMPLER**  
Directrice générale déléguée

# Un patrimoine unique!

Les explications de la Directrice générale déléguée d'INEA sur le dynamisme de l'activité locative de la foncière en 2024.

## Avant d'en venir à INEA, comment s'est comporté le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 ?

**Arline Gaujal-Kempler :** Le contexte économique, qui s'est révélé finalement défavorable, a pesé sur les marchés immobiliers. Nous espérions que 2024 soit une année de transition vers une potentielle reprise de l'activité. Or des événements sont venus contrarier ce scénario : d'une part, la baisse des taux d'intérêt, tant attendue, n'a été amorcée qu'en juin en Europe et qu'en septembre aux États-Unis ; d'autre part, la dissolution de l'Assemblée nationale a ouvert une période d'incertitude politique et financière. Pour autant, l'investissement en immobilier d'entreprise est resté stable en 2024. Il a même progressé en régions pour atteindre un montant équivalent à celui de l'Île-de-France. Une première ! Précisons toutefois qu'en dépit de cette hausse, les montants investis en bureaux dans les régions affichent un recul de 17 %.

## Qu'en est-il de la demande placée ?

**A. G.-K. :** Elle a chuté de 13 % en régions, comme au niveau national. Ce sont les demandes de grandes surfaces qui ont surtout manqué à l'appel, l'attentisme des grandes entreprises étant très fort dans un contexte politique et économique si incertain : 54 % des transactions en régions ont porté sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>\*.

\* BNP Paribas Real Estate – Février 2025.

## Comment jugez-vous l'activité locative d'INEA en 2024 ?

**A. G.-K. :** Dynamique, puisque nous avons signé 80 baux contre 74 l'année précédente. Mais le volume signé – quelque 44 000 m<sup>2</sup> – reste en-deçà de celui atteint en 2023. La surface moyenne des transactions s'élève donc à 550 m<sup>2</sup>, une donnée à mettre en regard avec le taux de 54 % que je viens de mentionner. J'ajoute que sur ces 80 baux, 21 ont été des renouvellements de baux en place alors que l'on en dénombrait 11 en 2023. Cela représente une surface de 12 000 m<sup>2</sup> contre 5 000 m<sup>2</sup> l'année précédente. Plus généralement, cela illustre la résilience de notre patrimoine en exploitation, avec une faculté avérée à conserver les locataires installés à la fin de leur bail.

## Une explication à ce doublement des renouvellements de baux ?

**A. G.-K. :** Cette performance s'explique par la flexibilité et la modernité de nos immeubles. INEA dispose d'un patrimoine capable de répondre aux besoins actuels des utilisateurs et adapté aux nouveaux modes de travail. Un patrimoine unique !

## En quoi est-il unique ?

**A. G.-K. :** En premier lieu, le parc immobilier d'INEA est stratégiquement bien implanté, je veux dire par là au cœur de la croissance économique. 90 % de nos bureaux sont situés



Atravaia, Aix-en-Provence.





### Inauguration

Situé dans la métropole rennaise, une place forte de la cybersécurité en France, l'immeuble Cyberplace a été officiellement inauguré en novembre 2024 par Clara Chappaz, alors secrétaire d'État en charge de l'Intelligence artificielle et du Numérique. Cet ouvrage de quelque 6 500 m<sup>2</sup> se distingue non seulement par ses qualités environnementales (RT 2012 - 24 %, BREEAM niveau Very good), mais aussi, et surtout, par son aménagement : ce projet immobilier vraiment original comprend des plateaux de bureaux sécurisés « zone à régime restrictif », et son premier niveau est occupé par une pépinière dédiée aux start-up évoluant dans le secteur de la cybersécurité. Pour le confort de ses usagers, la Cyberplace abrite également un work café, des salles de formation, une salle de sport et deux rooftops. Résultat : cet immeuble, loué à plus de 80 % à sa livraison, est aujourd'hui entièrement occupé.

dans les principales métropoles régionales. Avec pour conséquence une dispersion du risque. En effet, une métropole peut être dynamique une année, et moins l'année suivante. Lille, par exemple, a longtemps fait figure de bon élève, mais son PIB n'a augmenté que de 0,7 % en 2024, alors que Toulouse, qui concentre 16 % de notre portefeuille de bureaux, a enregistré une croissance de 1,4 %. Si notre patrimoine est unique, c'est aussi par sa jeunesse : près de la moitié a moins de cinq ans. Un atout de taille quand on sait que nous pourrions faire face prochainement à une pénurie d'offre neuve, le neuf ne représentant plus que 24 % du stock immédiat à fin 2024.

### En quoi le portefeuille d'INEA est-il adapté aux nouveaux modes de travail ?

**A. G.-K. :** C'est parce que nos immeubles sont modulables et divisibles qu'ils répondent à toutes les configurations possibles : open space, flex office... Comme je l'ai dit précédemment, ils sont aussi adaptés aux besoins actuels des locataires, qui recherchent des bureaux avec terrasses, espaces de convivialité, espaces verts, voire rooftops... Et tout ça pour des loyers très compétitifs ! Le loyer moyen des bureaux d'INEA dans les sept premières métropoles régionales ne s'élève qu'à 200 €/m<sup>2</sup>. Si l'on ajoute à cela la liquidité de notre portefeuille – la surface moyenne de nos immeubles est de 5 700 m<sup>2</sup> –, et son caractère green, puisque 90 % de nos bureaux sont déjà sous le seuil de consommation 2030 du Décret tertiaire, oui, nous pouvons dire que le patrimoine d'INEA est unique.

### Comment appréhendez-vous 2025 ?

**A. G.-K. :** Sur un plan macro-économique, la détente sur les taux longs à la fin 2024 laisse présager une année 2025 plus favorable. Une chose est sûre : avec les qualités de son patrimoine, INEA est bien positionnée pour capter la reprise de la demande locative que nous attendons tous.





Arko, Mérignac.

# De l'énergie à revendre

Dans le cadre de sa feuille de route RSE à horizon 2025, INEA s'est engagée à accentuer sa contribution à la neutralité carbone. La foncière, toujours plus sobre énergétiquement, est désormais productrice d'énergie renouvelable. Revue de détail.

Être pionnier, c'est bien. D'ailleurs INEA a toujours cherché à l'être. En 2011, par exemple, la foncière s'est portée acquéreur du premier parc tertiaire en structure bois massif à énergie positive en France (4 immeubles à Aix-en-Provence). En 2016, elle a de nouveau été pionnière, cette fois en matière de collecte automatisée des données de consommation énergétique de ses actifs, avec la pose de capteurs dans ses immeubles (près de 600 à ce jour).

Mais être leader, c'est mieux. Et pour rester aux avant-postes de l'immobilier décarboné, INEA, leader du Green Building, a décidé de déployer des centrales photovoltaïques sur l'ensemble de son patrimoine techniquement éligible (sur les toits des bâtiments, comme sur les ombrières installées sur les zones de stationnement). En plus de répondre aux nouvelles exigences réglementaires en matière de solarisation des immeubles tertiaires, la foncière maximise ainsi sa contribution à la neutralité carbone (engagement 2 de sa feuille de route RSE 2021-2025).



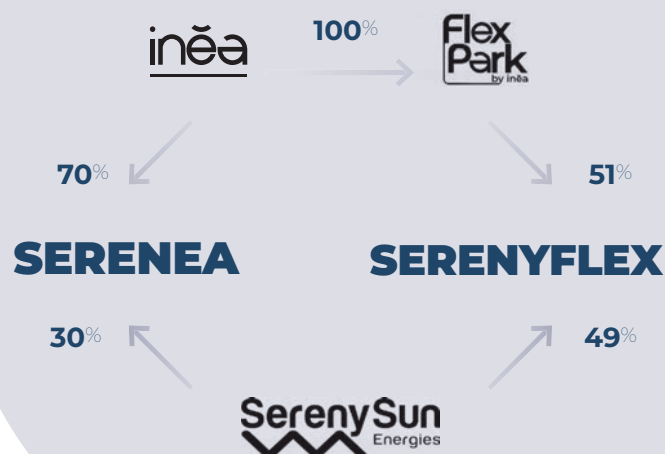
Arty Station, Toulouse

Pratiquement, INEA a fait le choix de l'autoconsommation. Rappelons que celle-ci peut être individuelle – dans ce cas, l'électricité produite est destinée à alimenter en priorité les parties communes de l'immeuble, puis les parties privatives si les locataires le désirent –, ou collective, l'électricité produite pouvant alors alimenter aussi d'autres consommateurs (entreprises, acteurs publics, particuliers) dans un rayon de deux kilomètres autour du bâtiment.

## Partenariat

Ayant privilégié cette seconde option, la foncière a mené une première expérience avec SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, sur deux programmes Flex Park, sa filiale à 100 % dédiée aux parcs d'activités nouvelle génération : Les Portes de la Soie à Vaulx-en-Velin, dans l'Est lyonnais (2 900 m<sup>2</sup> solarisés), et Arty Station, dans le nord de Toulouse (3 750 m<sup>2</sup> solarisés). Deux communautés d'énergie renouvelable y ont été créées (« Notre énergie La Soie » et « Notre énergie La Cadène »).

À la suite de ces expérimentations, les deux acteurs ont décidé de poursuivre leur coopération et signé un partenariat. Celui-ci (voir ci-contre) porte dans un premier temps sur 12 actifs – huit immeubles de bureaux, à Marseille, Montpellier, Toulouse et Bordeaux, et quatre parcs d'activités, à Bordeaux et en Île-de-France. D'autres sites suivront, le déploiement étant soumis à leur éligibilité technique. La mise en service de ces premières centrales photovoltaïques s'échelonnait jusqu'à mi-2025.



## Création de deux sociétés

Le partenariat entre INEA et SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, visant à déployer des communautés d'énergie renouvelable dans tout l'Hexagone, s'est traduit par la création de deux sociétés : l'une dédiée aux immeubles de bureaux (Sereneia), l'autre aux parcs d'activités (Serenyflex). La mission de SerenySun est de créer et de gérer les communautés.

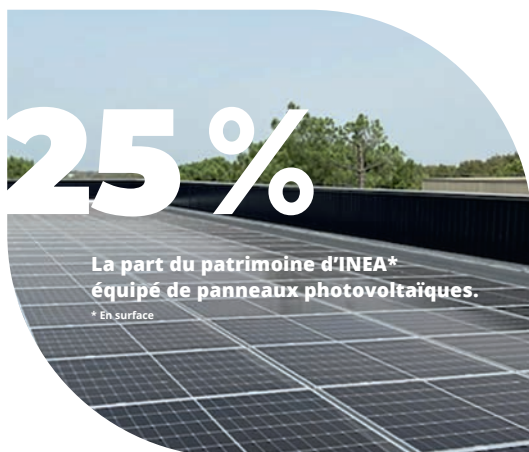




## Énergie verte, locale et à tarif avantageux

Ce sont les locataires d'INEA qui bénéficient en priorité de la solarisation des bâtiments qu'ils occupent. Ils ont ainsi accès à une électricité verte, locale et dont le tarif est avantageux et maîtrisé, car non soumis aux fluctuations des prix du marché de l'énergie. Un bénéfice appréciable vu les récentes fluctuations. D'ailleurs, les utilisateurs ne s'y trompent pas, le tarif proposé étant très compétitif. Du fait de leur proximité avec les sites concernés (le rayon de 2 kilomètres fixé par la réglementation), des professionnels et des particuliers peuvent également rejoindre les communautés créées.

Ajoutons à cet avantage tarifaire qu'avec ce dispositif, INEA agit localement en faveur de la transition énergétique, favorise la résilience énergétique des territoires concernés et enfin contribue à démocratiser l'accès à une énergie verte et locale.



# 25%

La part du patrimoine d'INEA\* équipé de panneaux photovoltaïques.

\* En surface

KARINE DACHARY  
Directrice générale adjointe



Notre stratégie bas carbone, et plus précisément notre façon de maximiser notre contribution à la neutralité carbone repose sur deux piliers : la sobriété énergétique d'une part – que l'on peut considérer comme atteinte aujourd'hui vu le niveau de consommation de notre patrimoine – et la production d'énergie renouvelable d'autre part. Production qui est désormais une obligation réglementaire – et un sujet opérationnel complexe – pour les foncières. C'est pourquoi nous nous sommes associés avec SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, pour progresser rapidement, efficacement et sereinement sur le sujet. En agissant ainsi, INEA améliore encore les services apportés à ses locataires et son impact sociétal dans les métropoles où elle investit. Avec pour effet de renforcer sa position de leader du Green Building. De même, la foncière pérennise la valeur verte de ses immeubles, notamment face aux exigences croissantes de la réglementation environnementale. De leur côté, en adhérant à ce dispositif de communauté d'énergie renouvelable, les locataires qui ont mis en place une démarche RSE pourront valoriser leur contribution à la transition énergétique.

# La maturité en ligne de mire

Avec l'arrivée prochaine à maturité de son business modèle, INEA va entrer dans une nouvelle phase. Explications.

**R**etour en arrière. Lors de sa création en 2006, INEA a choisi une stratégie immobilière – audacieuse, car inédite – reposant sur deux piliers : d'une part, l'acquisition d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et « en blanc » (c'est-à-dire partiellement ou pas commercialisés) ; d'autre part, l'investissement en régions, dans les grandes métropoles, plutôt qu'en Île-de-France. Dans le business modèle de la foncière, il y a donc une prise de risque assumée, dont la contrepartie est la création de valeur résultant de la commercialisation des immeubles acquis et estimée à environ 100 points de base. « Un immeuble neuf loué vaut tout simplement plus que s'il est vide », résume Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

« Le neuf attire des locataires de premier plan. Et en régions, il permet de cristalliser des rendements locatifs attractifs, poursuit-il. Dès lors, avec ses immeubles commercialisés, la foncière bénéficie d'une rente locative et dispose d'un portefeuille au sein duquel elle est en mesure d'arbitrer en fonction bien sûr de la maturité des actifs et du contexte de marché. »

Si la qualité du patrimoine est essentielle, la clé de voûte du modèle d'INEA est la base locative. « Car nous avons la main sur les critères de solvabilité à l'égard des futurs locataires, explique Philippe Rosio. En cumulant cette grille de solvabilité et la granularité de notre portefeuille, nous obtenons une réelle dispersion du risque : notre taux d'impayés est inférieur à 0,5 %. » Fixation des critères de solvabilité, mais aussi des critères de commercialisation – en l'occurrence, des baux longs, des loyers en ligne avec le marché et une limitation des mesures d'accompagnement –, ce qui n'est pas possible de maîtriser lors de l'acquisition d'un immeuble déjà loué.



Innovespace, Chalifert.

De plus, détenir un patrimoine neuf, c'est limiter fortement les capex destinés à le remettre au goût du jour ou à assurer sa conformité aux normes environnementales. Résultat : la rente locative n'est pas minorée. Enfin, les immeubles neufs en régions ont parfaitement « absorbé » les nouvelles tendances sociétales, comme le coworking et le télétravail, dont l'impact a par ailleurs été moindre, en raison de temps de transport plus courts qu'en Île-de-France.

## Plein effet des livraisons

Concrètement, depuis une vingtaine d'années, la croissance du portefeuille d'INEA, dont la valeur s'établit à 1,24 milliard d'euros à fin 2024, a été portée à près de 80 % par les VEFA. La plus-value latente (droits compris) ainsi constituée est estimée à 175 millions d'euros. En parallèle, la foncière a démontré tout au long de la période sa capacité à arbitrer (près de 150 millions d'euros d'actifs arbitrés pour près de 30 millions d'euros de plus-values dégagées).

Mais privilégier les VEFA en blanc a eu un double impact sur la rentabilité d'INEA. Premièrement, la livraison « au fil de l'eau » des immeubles à commercialiser a pesé sur le taux d'occupation : sur les dix dernières années, près de 70 % en moyenne des mètres carrés entrés en exploitation étaient à commercialiser. Deuxièmement, les VEFA ont aussi pesé sur le résultat financier pendant la période de construction, mobilisant des fonds – essentiellement de la dette – sans revenus locatifs en face.



Nexus, Montpellier.



Ce double effet va s'éteindre en 2025, avec la livraison des derniers actifs du pipeline. Le programme de bureaux Nexus en face de la gare Montpellier Sud de France sera livré en mai, tandis que la seconde tranche du parc d'activités nouvelle génération Flex Park à Chalifert et les deux parcs à Trappes-Élancourt le seront à l'été. « Cela représente quelque 26 000 m<sup>2</sup> et 3,8 millions d'euros de loyers nets supplémentaires », indique Philippe Rosio, qui conclut : « Les prochaines années devraient bénéficier de la pleine rentabilité du patrimoine constitué. En effet, avec ces dernières VEFA livrées, leur commercialisation et la poursuite de l'indexation, même à un niveau plus modéré qu'en 2024, nous anticipons à périmètre constant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros à fin 2028. Pour INEA, maturité va rimer avec rentabilité. »

## Arrivée à maturité de la Société

COVID / Crise du bureau / Hausse des taux / Crise immobilière

Reprise immobilière ?

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

Dernière VEFA  
Bureaux signée  
en blanc  
(juin 2022)

Dernière VEFA  
Activité signée  
en blanc  
(juillet 2023)

Dernière livraison  
Bureaux  
(mai 2025)

Dernière livraison  
Activité  
(juillet 2025)

Commercialisation des derniers  
actifs livrés et arrivée à maturité  
du patrimoine

Parc d'activités Flex Park, Trappes-Élancourt.



En milliers d'euros		2023	Variation
Revenus locatifs bruts	78 004	67 514	16 %
Excédent brut d'exploitation	48 717	42 135	16 %
Charges financières nettes	(21 785)	(16 225)	34 %
Résultat net récurrent (EPRA)	26 531	25 423	4 %

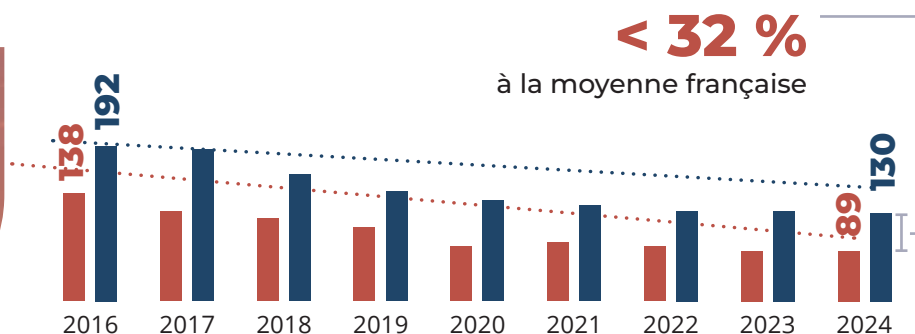
Nombre d'actions		2023	Variation
Composant le capital au 31 décembre	10 841 080	10 841 080	0 %
Hors auto-détenues	10 817 607	10 810 643	0 %
Moyen pondéré hors auto-détenues	10 817 607	10 810 643	0 %

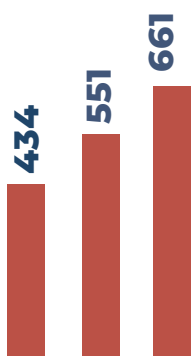
Données par action	2024	2023	Variation
Résultat net récurrent (EPRA)	2,45	2,35	4,3 %
EPRA ANR NRV	55,5	58,5	(5,2 %)
EPRA ANR NTA	50,4	53,7	(6,2 %)
EPRA ANR NDV	51,6	55,4	(6,9 %)
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	2,70	2,70	0 %

Activité  
21 %

Bureaux  
79 %



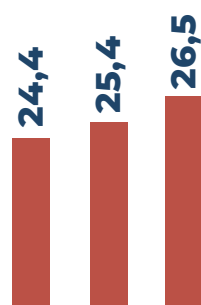
Répartition du patrimoine par typologie d'actifs



Endettement (M€)

Consommation d'énergie finale du patrimoine (kWh/m²/an)

● INEA ● Moyenne française (OID)



Résultat net récurrent (M€)



LTV EPRA (droits inclus)



# Leader du Green Building

Dates-clés



Les Portes de la Soie,  
Vaulx-en-Velin.

## 2024

- 1,24 Md€ en patrimoine.
- Création de filiales pour l'exploitation des centrales photovoltaïques installées sur le patrimoine.
- Nouveau SLL de 100 M€ destiné à refinancer l'Euro PP.

### 2021

- Sur la base des résultats obtenus en la matière, INEA devient l'un des leaders du Green Building.
- Objectif atteint : 1,1 Md€ en patrimoine.



Landing, Toulouse.

### 2020

- Signature d'un green loan de 105 M€ qui porte les ambitions de la Taxonomie européenne.
- Nouvelle feuille de route RSE pour la période 2021-2025.

### 2019

- Augmentation de capital de 96 M€.
- 0,9 Md€ en patrimoine.



Odysseum,  
Montpellier.

### 2018

- Émission d'un placement privé (Euro PP) green de 100 M€, le plus important jamais réalisé par une entreprise de taille moyenne.
- Élaboration d'une Charte éthique et d'une Charte Achats responsables.

### 2017

- Premier plan quinquennal : objectif d'1 Md€ d'ici fin 2021.



L'Union, Lille.

### 2016

- Formalisation de la démarche RSE et élaboration d'une feuille de route opérationnelle à horizon 2020.
- Augmentation de capital de 25 M€.
- Levée d'un premier crédit corporate de 60 M€.



Hills Plaza,  
Toulouse.

### 2015

- Nomination de Karine Dachary au poste de Directrice générale adjointe (en charge des finances et de la RSE).
- 0,5 Md€ en patrimoine.

### 2013

- Émission d'un premier placement privé (Euro PP) de 30,3 M€.
- Livraison du premier programme tertiaire en structure bois massif de France, acquis par INEA à Aix-en-Provence (L'Ensoleillée, près de 7 000 m²).



L'Ensoleillée,  
Aix-en-Provence.

### 2010

- Augmentation de capital de 30,5 M€ sous forme d'ABSA (augmentation de capital avec bons de souscription d'actions).

### 2006

- Création d'INEA par Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Alain Juliard.
- Introduction à la Bourse de Paris (statut SIIC).

Photo de couverture : Cyberplace, Rennes.

Crédits photos : Alsei Entreprise, Aventim, Booké, Arthur Burt/Kardham, INEA, InSitu & MR3a, Dimitri Lamour, LCR Architectes, Arnaud Loubry, MyPhotoAgency, Pierreval, Delphine Prevot, SerenySun, DR.  
Conception & réalisation : Nostromo/Isabelle Pepin (Cahier stratégique), Labrador (URD)

**iněa**

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

**Siège administratif**

21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris  
420 580 508 RCS | Nanterre | [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros