



20**25**
Rapport
de **durabilité**
volontaire

in**ě**a

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

PHILIPPE ROSIO
Président-Directeur général



Le Mot du Président

Cohérence et crédibilité

L'engagement environnemental est dans l'ADN même d'INEA. En déployant très tôt une démarche RSE ambitieuse, structurée au travers de feuilles de route quinquennales, la foncière a atteint des résultats probants qui en font aujourd'hui le leader historique du Green Building. La performance environnementale obtenue est tangible : en 2025, la consommation énergétique des bureaux est inférieure d'un tiers à la moyenne nationale calculée par l'Observatoire de l'immobilier durable ; 16 000 m² de panneaux photovoltaïques couvrent les toitures des immeubles ; 90 % des déchets d'exploitation sont valorisés...

Même si elle n'y était pas obligée sur le plan réglementaire, c'est dans cette logique d'engagement et dans la continuité d'actions pionnières depuis sa création qu'INEA a décidé de structurer volontairement en 2025 le reporting de ses données extra-financières selon le cadre exigeant de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD). C'est pour elle une question de cohérence et de crédibilité.

Des engagements forts au service de la performance économique

La publication de ce premier Rapport de durabilité volontaire au format CSRD est l'occasion de réaffirmer une conviction profonde : la performance économique est indissociable de la responsabilité environnementale et sociale. En d'autres termes, un parc immobilier durable est un facteur déterminant de succès économique et un gage de pérennité de la valeur de la société.

« La performance économique est indissociable de la responsabilité environnementale et sociale. »

Ce Rapport de durabilité volontaire marque pour INEA une nouvelle étape – majeure – dans sa démarche d'amélioration continue de la performance extra-financière au service de la performance financière. La foncière démontre ainsi que sa stratégie d'investissement en régions est à la fois durable, économique et saine.

Données clés 2025



Social

Impact territorial

100 %

La part du parc bureaux en régions.

Autoconsommation collective

14

Le nombre de communautés d'énergie créées sur le modèle de l'autoconsommation collective.

Qualité de vie au travail

80 %

La part des bureaux certifiés BREEAM ou HQE.



Environnemental

Sobriété énergétique

84 kWh/m²

La consommation énergétique moyenne du parc bureaux.

Impact carbone

4,3 kgCO₂e/m²/an

L'intensité carbone du parc bureaux.

Économie circulaire

90 %

La part des déchets d'exploitation valorisés.



Gouvernance

Parité

5 Hommes

5 Femmes

au sein du Conseil d'administration.

Indépendance

60 %

d'administrateurs indépendants.

Code Afep-Medef

Le référentiel de gouvernance adopté par la société.

2*

RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

2.1 Informations générales (ESRS 2)	38	2.3 Informations sociales	65
2.1.1 Publication du premier rapport de durabilité volontaire	38	2.3.1 Effectif de l'entreprise (S1)	65
2.1.2 Base générale pour la préparation du rapport de durabilité volontaire (BP1)	39	2.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (S2)	68
2.1.3 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières (BP2)	39	2.3.3 Communautés affectées (S3)	68
2.1.4 Gouvernance (GOV)	42	2.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (S4)	69
2.1.5 Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur (SBM1)	44	2.4 Gouvernance / conduite des affaires	73
2.1.6 Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM2)	45	2.4.1 Conduite des affaires	74
2.1.7 Identification et présentation des impacts, risques et opportunités (IROs) matériels	47	2.5 Travaux de vérification de Forvis Mazars SA	76
2.2 Informations environnementales	50	2.5.1 Rapport d'assurance limitée	76
2.2.1 Changement climatique (E1)	50	2.5.2 Conclusion de la revue critique	78
2.2.2 Maîtrise des consommations d'eau (E3)	57	2.6 Autres informations	79
2.2.3 Artificialisation des sols et biodiversité (E4)	58	2.6.1 Reporting EPRA SBPR	79
2.2.4 Gestion durable des ressources et des déchets (E5)	61	2.6.2 Table de concordance	88

2.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

2.1.1 PUBLICATION DU PREMIER RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

Depuis près de 20 ans, INEA mise sur les régions, en y déployant un immobilier tertiaire de haute qualité, capable de répondre aux deux enjeux majeurs actuels de l'immobilier : l'adaptation aux changements climatiques et l'adéquation des immeubles aux nouveaux modes d'organisation du travail.

Pionnière d'un immobilier tertiaire durable, INEA a constitué un patrimoine neuf, compétitif économiquement et performant au niveau environnemental, et a émergé comme un acteur majeur de l'investissement en Régions et un leader du Green Building.

L'immobilier durable chez INEA est à la fois un choix stratégique, une conviction écologique, et un levier d'efficacité économique.

C'est pour ces raisons que, bien qu'exonérée de toute obligation en la matière depuis le vote du « Paquet Omnibus » par le Parlement européen fin 2025, INEA choisit de publier en 2026, sur les données de l'exercice 2025, son premier Rapport de Durabilité volontaire structuré selon le cadre de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et les standards normatifs de

reporting extra-financiers (European Sustainability Reporting Standards). Dans ce cadre, INEA s'est attachée à couvrir une large majorité des informations attendues par ce référentiel, sans cependant être exhaustive pour ce premier rapport. Elle s'attachera dans les prochaines éditions à converger vers une application stricte des ESRS.

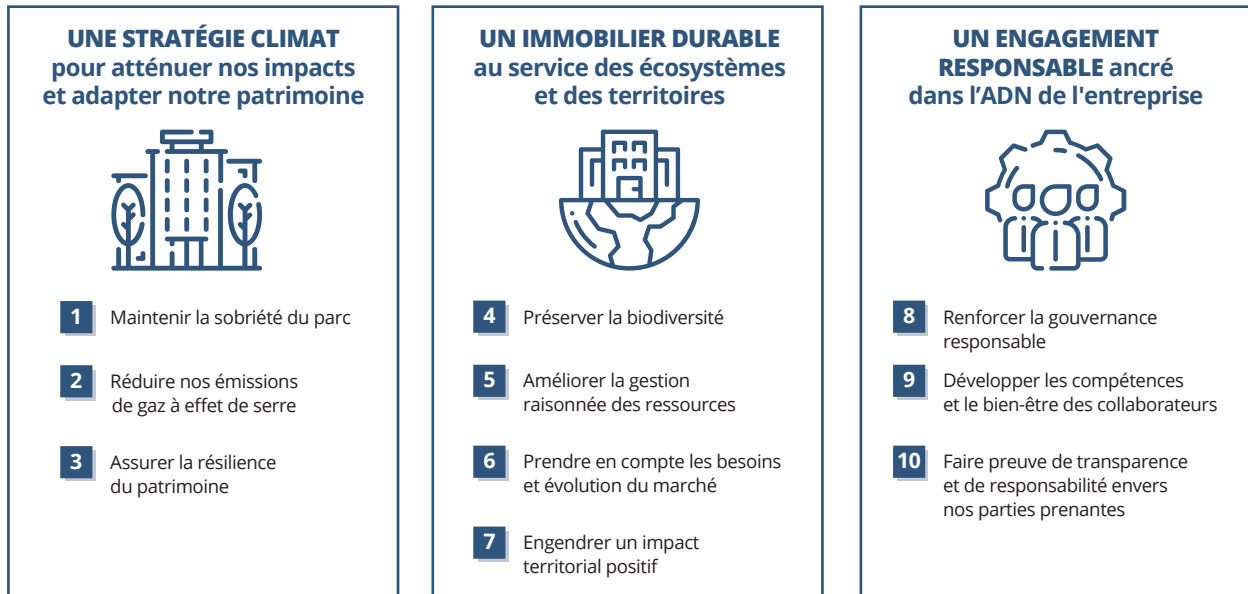
Dans le cadre de ses crédits bancaires de type Sustainability Linked Loan (associés à des engagements de performance environnementale), la Société a fait vérifier par le cabinet d'audit Forvis Mazars SA les données relatives à deux indicateurs spécifiques à INEA : la consommation énergétique du patrimoine et le pourcentage de déchets dont le traitement est l'enfouissement.

Sa nouvelle feuille de route RSE, couvrant la période 2026-2030, a été bâtie pour répondre aux enjeux matériels identifiés lors de l'élaboration de la matrice de double matérialité. Elle constituera un outil opérationnel pour INEA, dont les résultats seront traduits chaque année dans le Rapport de Durabilité volontaire.

UNE MISSION

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

TROIS AXES STRATÉGIQUES - 10 ENGAGEMENTS



2.1.2 BASE GÉNÉRALE POUR LA PRÉPARATION DU RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE (BP-1)

2.1.2.1 Cadre du reporting

Ce premier Rapport de durabilité volontaire est structuré en référence à la directive sur le reporting de développement durable (CSRD) de l'Union européenne et les normes européennes de reporting sur le développement durable (ESRS) correspondantes.

S'agissant du premier exercice de reporting de la Société, des efforts importants ont été consacrés à l'alignement des exigences de publications quantitatives et qualitatives avec les descriptions et les points de données pertinents. À titre de référence, INEA a utilisé les documents publiés par l'European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG), en particulier le « Guide de mise en œuvre 3 » : Liste des points de données ESRS (IG-3). Les points de données quantitatifs dans ce rapport sont identifiés par leurs numéros d'identification ESRS correspondants, conformément au cadre IG-3.

Seuls les points de données jugés pertinents et relatifs aux ESRS matériels au travers de l'analyse de double matérialité sont inclus dans ce rapport (voir détails au paragraphe 2.1.7.2 en page 48).

La Société adaptera son reporting à l'évolution des attendus de la CSRD, encore inconnus à ce jour, et continuera d'affiner ses informations pour prendre en compte l'évolution des exigences de reporting des ESRS.

2.1.2.2 Périmètre et période de reporting

Le périmètre de consolidation du Rapport de Durabilité volontaire est le même que celui des états financiers, ce qui permet de garantir une cohérence entre résultats financiers et extra-financiers.

Ainsi, le périmètre de reporting englobe toutes les activités de la société INEA et de ses filiales, et le Rapport de Durabilité volontaire est établi conformément aux comptes consolidés de la Société pour l'exercice courant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Le Rapport de durabilité volontaire aborde également la chaîne de valeur de la société INEA, couvrant à la fois les activités en amont et en aval. Des détails supplémentaires peuvent être trouvés dans les sections « Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur » et « Impacts, risques et opportunités matériels » au paragraphe 2.1.5 (pages 44).

S'agissant d'une publication volontaire, ce Rapport de Durabilité ne fera pas l'objet d'un audit des commissaires aux comptes, mais la Société a fait vérifier volontairement certaines données clés (matrice de double matérialité, consommations énergétiques et gestion des déchets) par l'un de ses commissaires aux comptes, le cabinet Forvis Mazars. Le paragraphe 2.5 en page 76 détaille le périmètre des données vérifiées.

2.1.3 PUBLICATION D'INFORMATIONS RELATIVES À DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES (BP-2)

2.1.3.1 Horizon temporel

Les horizons temporels définis par INEA dans son Rapport de Durabilité volontaire sont les suivants :

- Court terme : 0 à 1 an (comme pour les états financiers)
- Moyen terme : 2 à 5 ans
- Long terme : plus de 5 ans.

La période retenue pour le reporting annuel de 2025 est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

2.1.3.2 Précisions méthodologiques, estimations et incertitudes

2.1.3.2.1 Précisions méthodologiques relatives aux consommations énergétiques des immeubles

INEA est engagée depuis de nombreuses années dans la mesure et le pilotage actif de la consommation de ses actifs en exploitation. Depuis 2016, elle déploie sur son patrimoine la solution IQSpot, qui à l'aide de capteurs installés sur les compteurs d'électricité, permet de suivre en temps réel la consommation énergétique des bâtiments.

INEA collecte par ailleurs auprès de ses locataires les factures d'électricité ou des mandats permettant de récupérer les données de consommation des parties privatives auprès des fournisseurs d'énergie.

L'ensemble des données collectées sont intégrées au logiciel Deepki, pour obtenir une vision consolidée.

Pour la période de reporting du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, la Société a collecté les données de consommation énergétique de ses immeubles en exploitation.

Collecte des données réelles

Parties communes

La collecte des données est facilitée par le fait que – hors immeubles monolocataires – les contrats sont directement gérés par les property managers pour le compte d'INEA et de ses filiales. À l'exception d'un immeuble chauffé au gaz, tous les contrats portés par la Société ont des garanties d'origine certifiant une électricité renouvelable, certains bâtiments étant raccordés à des réseaux de chaleur ou de froid urbain.

- Les consommations des parties communes sont récupérées automatiquement via ENEDIS et GRDF sur la plateforme Deepki pour la très grande majorité des données. Dans certains cas, par exemple pour les actifs situés dans la métropole de Strasbourg, les données sont intégrées via les factures ;
- Pour les réseaux de chaleur ou de froid urbain, les données sont collectées sur la plateforme IQSpot, puis centralisées sur Deepki.

Parties privatives

Dans les parties privatives, les contrats d'électricité et, dans de rares cas de gaz, sont conclus directement par les locataires. La Société collecte ces données via plusieurs sources :

- Mandats ENEDIS (systématiquement annexés aux nouveaux baux depuis 2025) permettant la transmission des données en temps réel à Deepki ;

- Capteurs installés sur les compteurs, alimentant la plateforme IQSpot ;
- Factures de consommation directement transmises par les locataires ;
- Données directement transmises par les locataires (par mail ou fichiers Excel), lorsqu'ils n'utilisent pas les canaux précédents.

Toutes les données collectées sont in fine intégrées dans Deepki pour consolidation.

Estimations et traitement des données manquantes

Lorsque la collecte de données réelles est incomplète pour un bâtiment, Deepki procède à des estimations pour obtenir une consommation équivalente à un taux d'occupation de 100 %.

Quatre méthodes sont utilisées :

1. "Gap-filling" : comble les périodes manquantes d'un compteur lorsque des données réelles suffisantes sont disponibles sur la période actuelle ou sur des années précédentes.
2. Extrapolation : appliquée lorsqu'au moins 30 % des données privatives d'un bâtiment ont été collectées et que la collecte des parties communes dépasse 90 %.
3. Indexation adaptative : lorsque les données des parties communes sont disponibles mais que celles des parties privatives sont insuffisantes. Deepki conserve la donnée de consommation des parties communes et applique alors un ratio basé sur la moyenne des consommations de bâtiments similaires (typologie, localisation) pour les parties privatives.
4. Indexation complète : utilisée lorsque les données réelles sont insuffisantes ou inexistantes, Deepki applique un ratio basé sur la moyenne des consommations de bâtiments similaires pour l'ensemble du bâtiment.

Ces méthodes permettent de fiabiliser le reporting tout en explicitant les incertitudes liées aux données manquantes.

Exclusions du périmètre

Afin de limiter le recours à l'indexation, qui ne reflète pas les niveaux de consommation des immeubles neufs conformes aux dernières réglementations environnementales et de construction, la Société a choisi d'exclure du périmètre de reporting les bâtiments pour lesquels une indexation complète ou adaptative était appliquée. Il s'agit de :

- 3 bâtiments cédés au cours de la période de reporting ;
- 2 bâtiments pour lesquels les données du réseau de chaleur urbain n'ont pas été collectées ;
- 15 bâtiments dont le taux d'occupation ne permet pas d'obtenir des données réelles suffisantes, principalement des VEFA récentes ;
- 1 bâtiment en cours de rénovation ;
- 2 bâtiments en vente à la découpe, dont INEA ne possède plus que certains lots.

Ainsi, sur les 117 bâtiments en exploitation au 31 décembre 2025, représentant une surface totale de 446 063 m², 20 bâtiments (soit 77 059 m²) ont été exclus du périmètre de reporting.

Les données de consommation présentées portent donc in fine sur 83 % du parc (en surface). Sur le périmètre retenu, 81 % des données sont réelles et 19 % sont estimées.

2.1.3.2.2 Précisions méthodologiques concernant le bilan carbone et la trajectoire de la Société

Bilan carbone

INEA a réalisé son Bilan Carbone® sur l'année 2025 portant sur l'ensemble de ses émissions directes et indirectes, couvrant les scopes 1, 2 et 3.

Le périmètre retenu est défini selon une approche de contrôle financier car INEA est propriétaire des actifs loués et comptabilise les émissions de gaz à effet de serre (GES) relatives aux consommations d'énergie des actifs dans les scopes 1 & 2 (et dans le scope 3 pour les émissions liées à l'amont de l'énergie).

Les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité relevant du scope 2 sont calculées selon une approche location-based, à partir des facteurs d'émission moyens des réseaux. INEA a mis en place des contrats d'électricité verte pour 100 % de ses actifs, mais à l'heure actuelle, les garanties d'origine n'ont pas pu être collectées pour calculer le scope 2 selon une approche market-based.

Le calcul des émissions repose sur la collecte de données d'activité (données physiques privilégiées) issues d'une collecte interne (factures, comptes comptables, inventaires, DPE...) et externe (données Deepki, IQspot, Urbyn...) et l'application de facteurs d'émissions issus de la Base Empreinte de l'ADEME et de France Chaleur Urbaine pour les réseaux de chaleur urbains. Les résultats sont exprimés en tonnes de CO₂ équivalent (tCO₂e) et également en intensité carbone (tCO₂e/m²) pour les émissions de GES liées aux consommations d'énergie des actifs du parc.

Pour affiner l'analyse, les émissions ont été ventilées entre les activités de gestion administrative pour le fonctionnement interne et les activités de gestion locative pour les actifs loués. En l'absence de certaines données d'entrée, des estimations ont été réalisées sur la base d'hypothèses. Ce bilan permet d'identifier les principaux postes contributeurs et de nourrir la démarche de réduction des émissions de GES d'INEA avec une année de référence fiable.

Trajectoire

INEA a défini une trajectoire de réduction de ses émissions de GES à partir de la méthodologie Buildings v1.1 de la Science Based Targets initiative (SBTi), spécifiquement développée pour le secteur immobilier.

La cible de réduction a été calculée selon l'approche Sectoral Decarbonization Approach (SDA), qui définit des trajectoires de décarbonation sectorielles compatibles avec les objectifs climatiques internationaux.

Cette méthode repose sur des niveaux d'intensité carbone cibles des bâtiments, exprimés en émissions de gaz à effet de serre rapportées à la surface (tCO₂e/m²), qui doivent être atteints progressivement selon un calendrier défini avec une cible finale en 2050.

Le calcul de la trajectoire s'appuie sur les surfaces des actifs immobiliers d'INEA et sur les émissions de GES associées aux consommations d'énergie des actifs, c'est-à-dire les émissions opérationnelles. Le périmètre retenu couvre les actifs de bureaux et de locaux d'activités détenus par INEA.

La trajectoire a été construite à partir de l'année de référence du Bilan Carbone® et donne un cadre et une orientation pour les actions de réductions des émissions de GES associées à l'exploitation des actifs immobiliers.

2.1.3.2.3 Précisions méthodologiques concernant le reporting des déchets d'exploitation

INEA mesure et qualifie les déchets produits sur son parc immobilier depuis 2021, avec l'aide du prestataire URBYN.

La méthodologie d'agrégation et de restitution des données adoptée vise à présenter les données les plus récentes et les plus proches de la réalité possible.

Méthodologie relative à la quantité des déchets

Afin de respecter la réglementation, les quantités doivent être présentées en masse (kg) et/ou en volume (litres). Selon la donnée récupérée, en masse (kg) ou volume (L), une conversion peut être effectuée selon la densité par type de déchets.

Pour des raisons de délais de collecte des informations auprès des prestataires, les données relatives aux déchets portent sur la période du 1er novembre 2024 au 31 octobre 2025.

Options de qualité de la donnée de la plus qualitative à la moins qualitative :

- **Document Prestataire** : quantité indiquée dans le registre des déchets et renseignée telle quelle dans le registre des déchets du client ;
- **Estimation** : calcul effectué en cas d'absence de quantité transmise.

Précision des estimations pouvant être effectuées:

- **Extrapolation** : application d'une formule d'estimation des données à partir des données transmises sur la période de clôture en cours, dans le cas de données partiellement transmises par un prestataire ;
- **Dotation** : application d'une formule d'estimation des données à partir du dispositif de gestion des déchets déployé sur le site, dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire ;
- **Estimation surfacique** : Application d'une formule d'estimation des données basée sur les moyennes de production de déchets constatées sur des sites similaires. Dans le cas où aucune donnée n'a été transmise par un prestataire et où aucune dotation n'est connue.

Méthodologie relative au traitement des déchets

Les codes de traitement utilisés sont ceux de [l'annexe I de la directive 2008/98/CE](#) allant de D1 à D15 pour les traitements de type destruction et de R1 à R13 pour les traitements de type valorisation. Les codes de traitement peuvent être retraités si la donnée n'est pas disponible ou de mauvaise qualité.

Afin de simplifier la compréhension, ces codes de traitement sont agrégés selon les catégories suivantes : Valorisation matière, Valorisation organique, Valorisation énergétique et Enfouissement.

Les regroupements par catégories sont les suivants :

- Valorisation matière : R2, R4 à R10 ;
- Valorisation organique : R3 ;
- Valorisation énergétique : R1, R11 à R13 ;
- Enfouissement : D3, D5, D7, D12 à D15 ;
- Autre élimination : D1, D2, D4, D6, D8, D10 et D11.

Options de qualité de la donnée de la plus qualitative à la moins qualitative :

- **Document prestataire** : information indiquée dans le registre des déchets du prestataire et renseignée telle quelle dans le registre des déchets du client.
- **Document prestataire retraité** : information déduite des éléments transmis dans le registre réceptionné et de l'activité du client (ex : type déchet, information de traitement partielle, etc.).
- **Explication prestataire** : information non renseignée dans le registre des déchets et transmise par voie informelle (ex : email, téléphone).

Concernant les prestations opérées par les collectivités, les quantités sont estimées en dotation (nombre d'équipement x volume des équipements x fréquence de collecte).

Les informations concernant les traitements ont été récupérées à partir des rapports d'activité des collectivités. En cas de surtri des ordures ménagères, un splitter est appliqué pour indiquer les différents traitements.

2.1.3.2.4 Précisions méthodologiques relatives aux données sociales

Comme indiqué au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel, INEA ne détient aucun effectif salarié en propre, sa gestion opérationnelle étant entièrement externalisée depuis sa création auprès de la société GEST (détenue par les fondateurs et mandataires sociaux actuels, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler), via un contrat de management et de gestion administrative.

L'effectif considéré dans le calcul des indicateurs relatifs aux données sociales est donc constitué des 7 salariés de GEST dédiés à la gestion d'INEA au titre du contrat susmentionné (hors Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, gérants de GEST). Ceux-ci sont tous en contrat à durée indéterminée (CDI). L'effectif est exprimé en nombre de personnes.

GEST peut parfois avoir recours à un alternant ou stagiaire, pour des périodes courtes. Au cours de l'exercice 2025, un alternant a été présent dans les effectifs sur une période de 4 mois ; sa présence n'étant pas pleine sur l'année, il n'a pas été inclus dans l'effectif considéré pour le reporting.

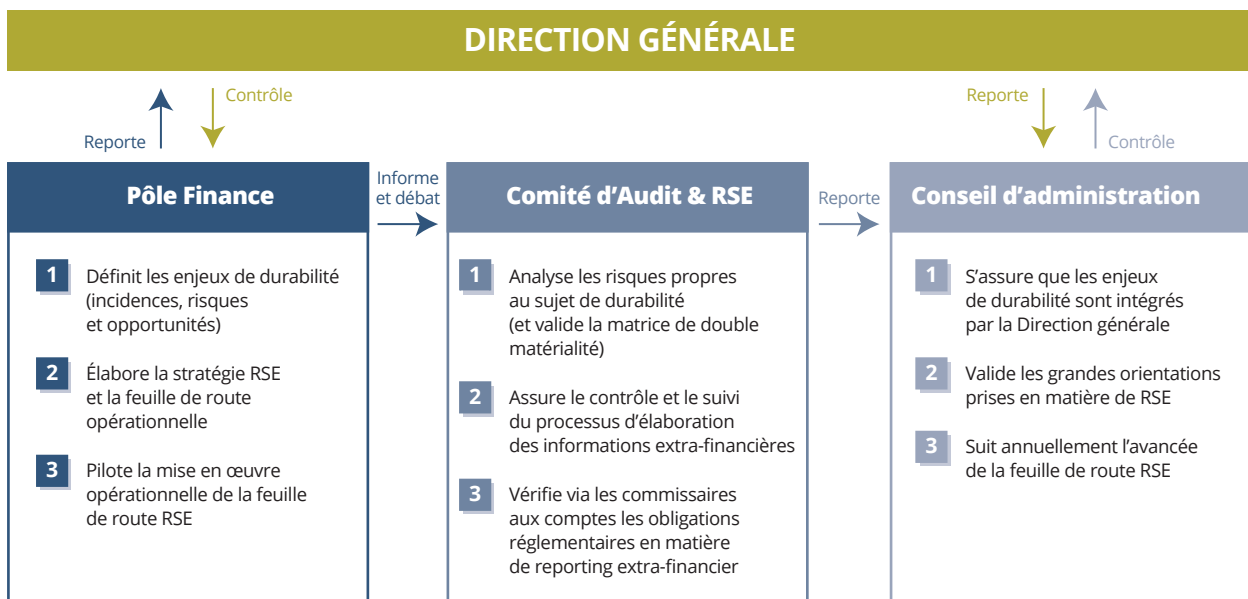
2.1.4 GOUVERNANCE (GOV)

2.1.4.1 Rôle et composition des organes de gouvernance (GOV-1)

La composition et le rôle du Conseil d'administration et de ses comités - Comité d'Audit & RSE et Comité Stratégique - sont décrits au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2025.

Il est simplement rappelé ici que les données extra-financières sont traitées par la Société avec la même importance que les données financières. C'est dans cette logique que :

- La détermination de la stratégie RSE (feuille de route) et sa mise en œuvre opérationnelle sont confiées au Pôle Finance d'INEA ;
- La supervision de la gestion des risques en matière de durabilité et du processus d'élaboration du rapport de durabilité volontaire font partie des missions du Comité d'Audit & RSE (voir paragraphe 4.1.3.2.1 en page 121).



2.1.4.2 Modalité de transmission de l'information aux organes de gouvernance (GOV-2)

Le Pôle Finance d'INEA est au cœur de l'élaboration de l'information extra-financière. Entourée de prestataires experts sur les différentes thématiques RSE, la Société assure une veille constante lui permettant d'identifier les enjeux de durabilité à adresser.

Elle met à l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit & RSE les sujets de durabilité autant de fois que nécessaire, et a minima une fois par an lors de la revue annuelle des risques (voir chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Le Comité d'Audit & RSE et la Direction générale informent, également a minima une fois par an, des avancées de la feuille de route RSE et des décisions majeures prises en termes de stratégie RSE.

En 2025, le Comité d'Audit & RSE a été particulièrement sollicité en vue de l'émission du premier rapport de durabilité volontaire d'INEA en 2026 sur les données de l'exercice 2025). Il a pu :

- vérifier la concordance de la démarche proposée par le Pôle Finance avec les attendus de la CSRD ;
- revoir l'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels identifiés à l'issue du processus d'analyse de double matérialité (dont les résultats sont donnés au paragraphe 2.1.7.2 en page 48) ;

- apprécier l'opportunité pour INEA d'une publication du rapport de durabilité volontaire suite au vote du "Paquet Omnibus" par le Parlement européen fin 2025, qui a sorti INEA du champ d'application obligatoire de la CSRD.

Il a in fine transmis au Conseil d'administration le résultat de ses travaux et sa recommandation sur la publication de ce premier Rapport de Durabilité volontaire, avis ensuite entériné par le Conseil.

Au cours des exercices suivants, le Comité d'Audit & RSE continuera à jouer un rôle clé sur le suivi de la feuille de route RSE permettant d'adresser les enjeux matériels identifiés, et l'évolution des exigences de reporting des ESRS.

2.1.4.3 Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation (GOV-3)

INEA est engagée depuis plus de 10 ans dans une démarche environnementale structurée et exigeante, avec des résultats mesurables en matière de Green Building, qui la place aujourd'hui en avance sur de nombreux sujets : sobriété énergétique, production d'énergie renouvelable (voir paragraphe 2.2.1.8 en page 55), contribution à la neutralité carbone (voir paragraphe 2.2.1.9 en page 55), gestion des déchets (voir paragraphe 2.2.4.6 en page 62), etc.

Dès lors, il a été jugé difficile, au regard de la performance déjà atteinte, de fixer des objectifs extra-financiers chiffrés conditionnant une part variable de la rémunération des mandataires sociaux.

Le Conseil d'administration veille cependant à ce que l'engagement RSE d'INEA reste constant, malgré les résultats déjà obtenus.

Pour plus de détails sur la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, il est fait renvoi au chapitre 4 (paragraphe 4.2.1 en page 124) du présent document.

2.1.4.4 Déclaration sur la vigilance raisonnable (GOV-4)

INEA n'est pas soumise à la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 sur le devoir de vigilance en France. Pour autant, les informations relatives au devoir de vigilance raisonnable au titre de la CSRD sont fournies dans le présent Rapport de Durabilité volontaire aux sections suivantes :

Éléments essentiels de la vigilance raisonnable	Paragraphe dans le rapport de durabilité
Intégrer la vigilance raisonnable dans la gouvernance, la stratégie et le modèle économique	2.1.4.1 (GOV-1) ; 2.1.4.2 (GOV-2) ; 2.1.5 (SBM-1)
S'engager avec les parties prenantes concernées par toutes les étapes clés de vigilance raisonnable	2.1.6 (SBM-2) ; 2.3.1.3 (S1-2) ; 2.3.4.4 (S4-4)
Identifier et évaluer les impacts négatifs	2.1.7.1 (IRO-1 et SBM-3)
Agir pour remédier à ces impacts négatifs	2.3.1.4 (S1-3) ; 2.3.4.5 (S4-3)
Suivre l'efficacité de ces efforts et communiquer	2.3.1.6 (S1-5) ; 2.3.4.6 (S4-5)

2.1.4.5 Gestion des risques et contrôles internes (GOV-5)

L'organisation du contrôle interne est décrite dans le chapitre 3 (paragraphe 3.2) du présent document d'enregistrement universel.

Comme indiqué au paragraphe 2.1.4.1 en page 42, les données extra-financières sont traitées par la Société avec la même importance que les données financières, et répondent donc à la même logique de contrôle pour leur production et leur vérification.

Le Pôle Finance, qui rédige le Rapport de Durabilité volontaire, a la responsabilité de la production d'une partie des données extra-financières (données "S", "G" et une partie du "E"). Lorsqu'il ne produit pas directement les données, il est en charge de la vérification du processus d'élaboration et de la cohérence des données produites par ses prestataires : qualité de la collecte de données, taux de couverture, estimations éventuelles, cohérence des données, de leur évolution d'une année sur l'autre, etc.

Lors du choix en 2025 de son outil informatique de consolidation des données extra-financières, INEA a notamment été sensible aux certifications dont bénéficie le prestataire retenu, *Deepki*, à savoir :

- certifications ISO 27001, ISO 14064 et ISAE 3000, qui attestent de la robustesse de ses processus et de la fiabilité de ses services ;

- certification ISO 27001, qui garantit un système de management de la sécurité de l'information conforme aux standards internationaux, assurant la protection et la confidentialité des données ;
- norme ISO 14064, qui encadre la quantification et la vérification des émissions de gaz à effet de serre, renforçant la crédibilité des données carbone produites ;
- enfin ISAE 3000, qui est une norme internationale d'assurance encadrant les missions de vérification indépendante des informations extra-financières.

Les données clés du Rapport de Durabilité volontaire (données de consommation énergétique et données relatives au traitement des déchets produits sur le parc immobilier en exploitation) font par ailleurs l'objet d'une vérification par le commissaire aux comptes Forvis Mazars. L'analyse de double matérialité a pour sa part fait l'objet d'une revue critique par le même cabinet (voir paragraphe 2.5 en page 76).

Les principaux risques relatifs à l'élaboration du Rapport de durabilité volontaire identifiés par INEA sont l'exhaustivité et la fiabilité des données. Elle y répond par un objectif de maximisation du taux de collecte des données réelles (notamment sur les thèmes de l'énergie et des déchets - voir paragraphes 2.1.3.2.1 en page 39 et 2.1.3.2.3 en page 41), afin de ne dépendre que marginalement des estimations, sources d'approximations.

2.1.5 STRATÉGIE, MODÈLE ÉCONOMIQUE ET CHAÎNE DE VALEUR (SBM-1)

Le modèle d'affaires d'INEA (décrit dans le Cahier stratégique du présent document), repose sur l'acquisition et la valorisation d'un immobilier tertiaire durable dans les principales métropoles régionales françaises.

La création de valeur repose sur la commercialisation de bureaux et de parcs d'activités dernière génération, acquis "en blanc" (sans locataire pré-identifié) auprès de promoteurs, dans les zones de développement tertiaire des territoires régionaux.

Elle y apporte un immobilier tertiaire de haute qualité, performant au niveau environnemental et adapté aux attentes

des grandes entreprises utilisatrices, capable de soutenir durablement le développement économique des métropoles régionales.

Ce modèle d'affaires, déployé depuis plus de 20 ans, a permis à INEA de devenir un acteur majeur de l'investissement en régions et un leader du Green building.

Le maintien de cette position passe par une gestion efficace de la chaîne de valeur dans laquelle INEA se positionne en tant qu'investisseur / propriétaire et gestionnaire d'un parc immobilier composé à 80 % de bureaux et à 20 % de parcs d'activités.



NOS ACTIVITÉS PRINCIPALES



En amont de sa chaîne de valeur, INEA intervient indirectement à travers les activités initiales du développement immobilier, comprenant l'acquisition du foncier, les études et la conception, ainsi que la construction ou la rénovation des immeubles, réalisées par des acteurs tiers (collectivités, architectes, bureaux d'études, entreprises de travaux et fournisseurs).

Les opérations propres constituent le cœur de métier d'INEA. Elles couvrent l'acquisition des actifs (prospection, audits, structuration et financement), la gestion et l'exploitation du patrimoine (gestion locative, technique et relation locataires), la valorisation et la commercialisation des immeubles (arbitrages, repositionnement, refinancement) ainsi que le financement et les relations bancaires.

Ces activités sont soutenues par des fonctions transverses telles que la gouvernance, la RSE, la finance et les relations investisseurs, ainsi que par des prestataires externes.

Enfin **en aval**, la chaîne de valeur inclut l'utilisation des bâtiments par les locataires et occupants, les travaux réalisés en phase d'exploitation, puis la fin de vie des immeubles, impliquant leur cession, leur reconversion ou leur démolition par des acteurs spécialisés.

L'intégralité des activités d'INEA se situent en France, de même que ses effectifs.

En 2025, 81 % de son chiffre d'affaires est réalisé sur la typologie bureaux et 19 % sur la typologie parcs d'activités.

2.1.6 INTÉRÊTS ET POINTS DE VUE DES PARTIES PRENANTES (SBM-2)

INEA inscrit son développement dans une logique de création de valeur partagée, en s'appuyant sur un dialogue continu avec l'ensemble de ses parties prenantes :

En premier lieu les collaborateurs de l'entreprise (GEST, à qui INEA a confié un contrat de management et de gestion administrative (voir paragraphe 2.1.3.2.4 en page 41 du Document d'Enregistrement Universel)), qui contribuent directement à la performance et à la qualité de la gestion du patrimoine ;

- Les locataires et occupants des immeubles, qui sont au cœur de la démarche commerciale d'INEA, qui a pour objectif de leur proposer des espaces de travail performants, durables et adaptés aux modes de travail actuels, tout en favorisant des relations de confiance sur le long terme ;

- Les différents acteurs de sa chaîne de valeur – promoteurs, property managers, prestataires techniques, experts immobiliers, entreprises de construction et de rénovation, fournisseurs d'énergie, partenaires financiers et investisseurs – avec qui INEA travaille en étroite collaboration afin de promouvoir des pratiques responsables et durables tout au long du cycle de vie de ses immeubles ;
- Enfin, logiquement de par son implantation dans les territoires, INEA accorde une attention particulière aux communautés locales, aux collectivités et aux riverains, en intégrant les enjeux urbains, environnementaux et sociaux dans ses projets et la gestion de ses opérations.

Le tableau ci-dessous présente les parties prenantes d'INEA, les modalités et objectifs du dialogue engagé avec chacune d'elles, ainsi que des exemples concrets de résultats et mesures issus du processus de consultation.

Parties prenantes	Modalités de dialogue	Finalité du dialogue	Exemple de résultats et mesures prises
Collaborateurs <i>(salariés GEST)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions d'équipe régulières • Echanges directs avec la direction (structure à taille humaine) • Communication interne • Entretien annuel 	<ul style="list-style-type: none"> • Engager et fidéliser les collaborateurs • Développer leurs compétences • Recueil des retours des collaborateurs • Prévenir des risques professionnels et maintenir des standards exigeants en matière de qualité de vie au travail et bien être des salariés 	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositif de fidélisation via un plan d'attribution gratuite d'actions (AGA) tenant compte des performances et du développement de la Société. • Formations • Sensibilisation aux fondamentaux de la santé et sécurité au travail • Prise en compte des objectifs en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au travers des entretiens managériaux et des règles de l'index EGAPRO, (la société n'étant pas soumise à cette obligation légale) • Sensibilisation interne aux enjeux RSE • Culture d'entreprise (Charte éthique) • Evènements de cohésion (teambuilding)
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> • Echanges réguliers via les property et asset managers • Visites régulières sur sites des property manager locaux. • Annexes environnementales aux baux. • Echanges directs sur les sujets RSE (notamment collecte des données de consommation et déclaration OPERAT) via une adresse mail dédiée 	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins utilisateurs • Recenser les problèmes et mettre en place des mesures correctives potentielles • Améliorer l'efficacité opérationnelle et atteindre la sobriété énergétique (maîtrise du niveau des charges locatives) 	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles neufs et performants au niveau environnemental • Immeubles adaptés aux besoins des locataires avec des espaces privilégiant l'efficacité de l'aménagement, le bien être et confort • Immeubles modulables et divisibles répondant à toute configuration de travail • Loyers compétitifs • Amélioration des services apportés aux locataires (mobilité douce avec bornes IRVE, parkings vélos, gestion des déchets, énergie renouvelable, etc). • Installations de panneaux photovoltaïques au bénéfice des locataires (énergie verte, locale et à tarif avantageux)
Partenaires et prestataires techniques <i>(property manager, promoteurs, maintenance etc)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Mandats cadre / lettre de mission / contrats • Cahier des charges intégrant des critères environnementaux (charte Achats responsables) • Echanges réguliers • Réunion opérationnelles • Pilotage des consommations 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les performances des bâtiments • Répondre aux besoins des locataires 	<ul style="list-style-type: none"> • Sélection de prestataires capables de délivrer des certifications environnementales élevées. • Déploiement d'outils de suivi énergétiques harmonisés (Deepki, capteurs) • Charte Achats responsables mise à disposition des property managers

2 RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

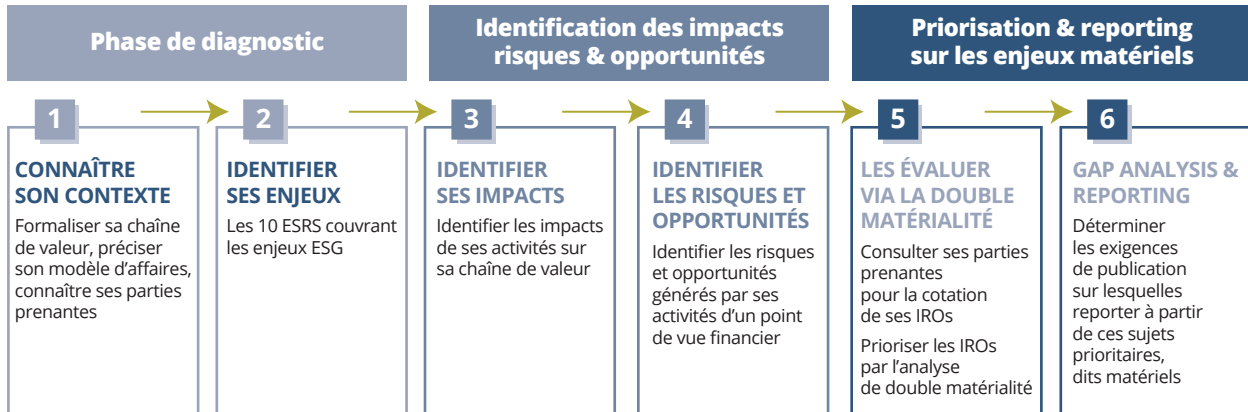
INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

Parties prenantes	Modalités de dialogue	Finalité du dialogue	Exemple de résultats et mesures prises
Partenaires financiers <i>(Investisseurs, actionnaires, banques, analystes etc)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Publication des informations réglementées (rapports annuels, semestriels, communiqués de presse etc) Maintien d'une information permanente accessible et transparente sur notre site internet (www.fonciere-inea.com) Présentation physique de nos résultats annuels Webcast audio de présentation des résultats Assemblée générale des actionnaires Reporting sur les financements durables et réponses aux questionnaires Roadshows Réunions bilatérales (analystes, banques, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> Communiquer sur les performances financières et extra-financières Maintenir la transparence et l'attractivité de la Société Répondre aux attentes sur la durabilité Pilotage stratégique Création de valeur à long terme 	<ul style="list-style-type: none"> Solides résultats opérationnels et financiers Solide performance extra financière Financements verts intégrant des critères ESG Création d'un comité stratégique Publication volontaire du rapport de durabilité
Partenaires et prestataires extra-financiers <i>(conseils, institutions et association professionnelles type OID, EPRA)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Participation à des groupes de travail / benchmark sur différents thèmes Veille réglementaire Missions stratégiques, opérationnelles et audits Réunions 	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la fiabilité et la comparabilité des indicateurs de performances extra-financiers du secteur immobilier Contribuer à structurer les standards du secteur immobilier 	<ul style="list-style-type: none"> Participation au baromètre de la performance énergétique et environnementale de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et au benchmark EPRA (European Real Estate Association) Optimisation de la gestion des déchets Elaboration du bilan Carbone de la Société
Collectivités locales	<ul style="list-style-type: none"> Concertation lors des phases de permis pour intégrer les aspects d'impact territorial, accessibilité, mobilités etc. Consultation et accompagnement des plans de développement des métropoles par l'investissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Participer au développement économique des régions Création d'emplois directs et indirects et revalorisation des espaces urbains 	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie d'implantation des immeubles dans les Régions (près de 90 % situés dans les 8 principales métropoles régionales). Intégration des solutions de mobilité douce et connexion aux réseaux locaux. Plan d'action pour préserver et améliorer la biodiversité locale Déploiement de communautés d'énergie renouvelable visant à produire, mutualiser et distribuer une énergie verte, locale et durable au service des territoires, produite sur le patrimoine d'INEA.

2.1.7 IDENTIFICATION ET PRÉSENTATION DES IMPACTS, RISQUES ET OPPORTUNITÉS (IROS) MATÉRIELS

2.1.7.1 Processus d'identification et d'évaluation des IROS matériels (SBM-3 et IRO-1)

Suivant les lignes directives de l'EFRAG, INEA a réalisé, avec le cabinet conseil EKODEV, un processus en six étapes pour identifier les enjeux matériels :



Les 12 enjeux de durabilité potentiels, figurant dans l'ESRS 1 §AR 16, se décomposent en 37 sous-enjeux, eux-mêmes scindés en 80 sous-sous enjeux, aboutissant in fine à un ensemble de plus de 1 000 datapoints sur lesquels potentiellement reporter.

2.1.7.1.1 Phase 2 - identifier les impacts, risques et opportunités

La deuxième étape a consisté à traduire les enjeux précédemment identifiés en Impacts, risques et opportunités (IROS) :

- Impacts (positifs ou négatifs) des activités de l'entreprise sur son environnement, ses parties prenantes ou la société;
- Risques liés aux événements ESG pouvant affecter la stabilité financière de l'entreprise;
- Opportunités de croissance ou de résilience par rapport à ces enjeux.

L'analyse de ces IROS par plusieurs collaborateurs d'INEA, du Pôle Finance comme du Pôle Immobilier, a abouti à la sélection de 106 IROS applicables à INEA :

	Changement climatique	Pollutions eau, air, sols	Ressources aquatiques	Biodiversité Écosystèmes	Économie Circulaire	Effectifs de l'entreprise	Travailleurs Chaîne de valeur	Communautés affectées	Utilisateurs finaux	Conduite des affaires	
	E1	E2	E3	E4	E5	S1	S2	S3	S4	G1	
Impacts -	62	5	5	2	2	5	3	4	3	1	2
Impacts +	26	2	0	0	0	0	3	0	2	2	5
Risques	52	10	2	1	3	2	5	2	1	6	13
Opportunités	23	6	0	1	1	2	0	1	0	1	3
	23	7	4	6	9	11	7	6	10	23	

2.1.7.1.2 Phase 3 - évaluer la matérialité des IROs

La société a ensuite évalué la matérialité de chacun de ces 106 IROs, en organisant des panels de cotation par thèmes.

Panel de cotations

4 panels de cotation animés par le cabinet spécialisé EKODEV, se sont tenus avec la présence systématique des équipes d'INEA (Pôle Finance, Pôle Immobilier et Direction générale), et pour certains panels, celle d'un *property manager* :

- Panel 1: impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance
- Panel 2: Risques et opportunités environnementaux
- Panel 3: Risques et opportunités gouvernance
- Panel 4: Risques et opportunités sociaux

Criticité et cotation des IROs

Lors de ces réunions, les 106 IROs ont été cotés selon 4 critères, correspondant à l'échelle de notation de l'EFRAG :

- Son ampleur : intensité et sévérité de l'IRO
- Son étendue : périmètre de l'IRO
- Son irréversibilité : intensité des ressources à mettre en place pour le corriger
- Sa probabilité d'occurrence.

Chaque critère a été évalué sur une note allant de 1 (minimal) à 5 (majeur).

Précision étant faite que :

- pour la matérialité d'impact, les impacts ont été évalués en fonction de leur gravité (ampleur, étendue et irréversibilité) et de leur probabilité d'occurrence. Pour les impacts positifs, l'irréversibilité n'a pas été prise en compte, et pour les impacts réels, la probabilité n'a pas été évaluée.
- pour la matérialité financière (RO) : Les risques et opportunités ont été examinés en fonction de leur gravité (effet potentiel sur les flux de trésorerie, les performances, la situation financière, le coût du capital et l'accès au financement de l'entreprise) et leur probabilité.

Chaque IRO pouvait ainsi se voir attribuer un score compris entre 0 et 225, permettant ensuite leur hiérarchisation.

Détermination des seuils de matérialité

Il revient à chaque entreprise de définir le niveau de ses seuils de matérialité.

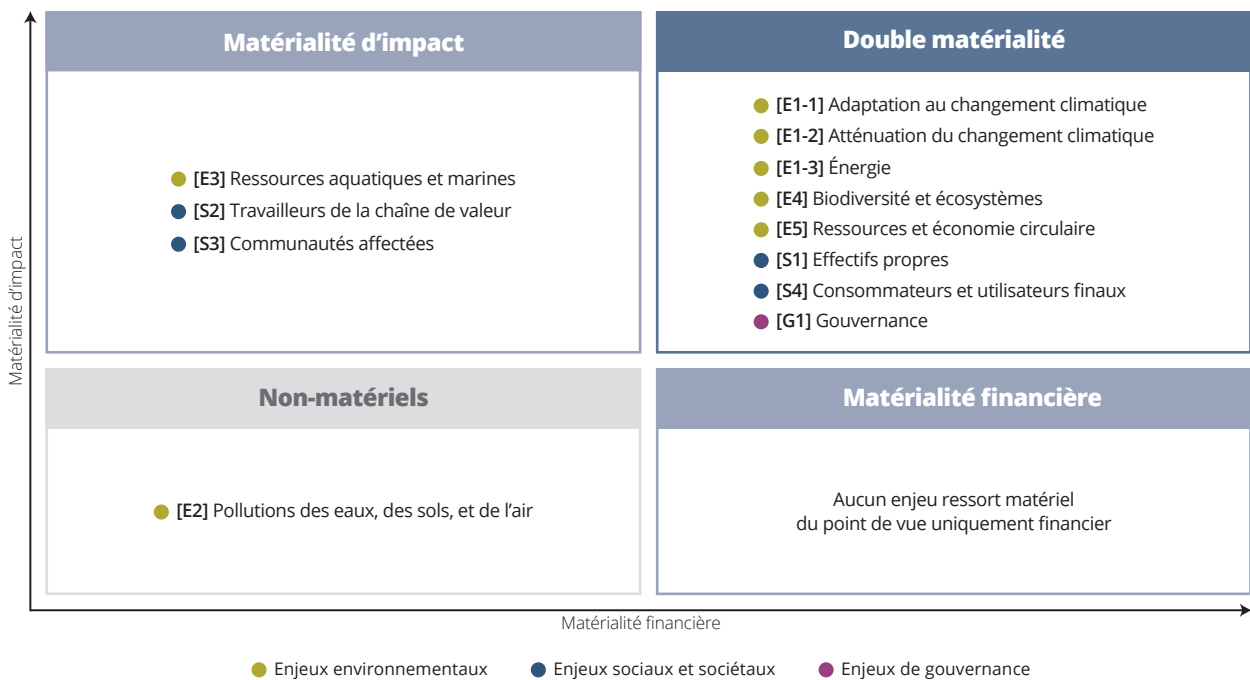
INEA a retenu les seuils de 135 pour la matérialité d'impact et 72 pour la matérialité financière, ce qui a fait ressortir :

- 41 IROs matériels et 65 IROs non matériels,
- regroupés en 11 enjeux de durabilité matériels et 1 enjeu de durabilité non matériel.

Les IROs inférieurs aux seuils ont été exclus, garantissant que les informations fournies dans la matrice de Double Matérialité reflètent bien les enjeux importants pour l'entreprise.

2.1.7.2 Matrice de Double Matérialité

2.1.7.2.1 Cartographie des 12 enjeux d'INEA (dont 1 immatériel)



Enjeu non matériel

Il s'agit de ESRS E2: Pollution des eaux, des sols, de l'air par nos activités.

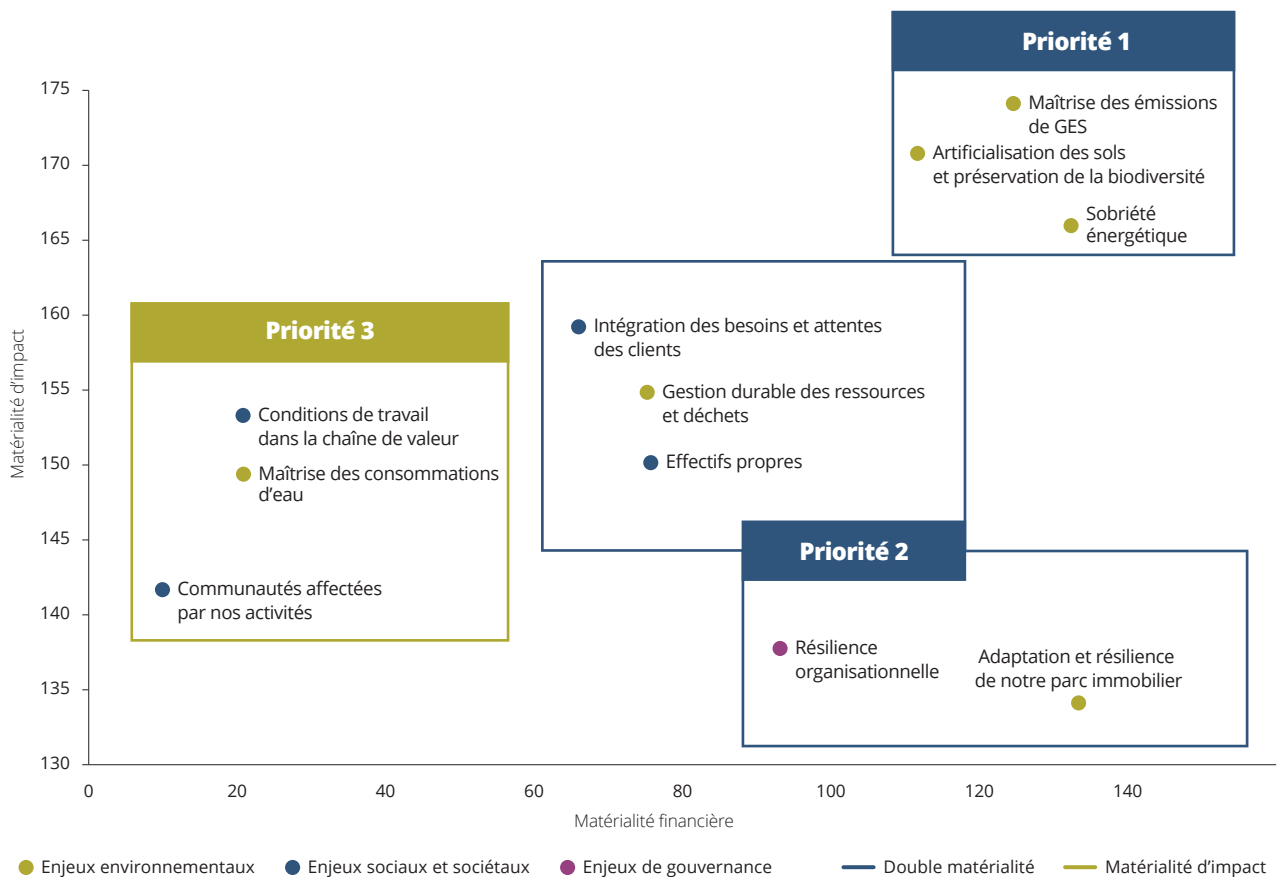
Le patrimoine d'INEA ne génère pas de pollution directe des sols, de l'air ou des eaux du fait des activités exercées par ses occupants. Les immeubles d'INEA sont principalement à usage de bureaux. Par ailleurs, la filiale Flex Park détient des parcs d'activités majoritairement dédiés à la logistique du dernier kilomètre, pour lesquels la seule source de pollution potentielle identifiée concerne les livraisons par camions.

Enjeux matériels

Parmi les 11 enjeux matériels présentés dans la matrice, 3 se distinguent par leur importance majeure, tant en matière d'impacts sur l'environnement et la société que de risques financiers et réglementaires pour INEA. Leur prise en compte est essentielle pour réduire la vulnérabilité d'INEA face aux aléas climatiques, réglementaires et économiques, tout en limitant les externalités négatives de ses activités :

- **Réduction des émissions de gaz à effet de serre** sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en renforçant une stratégie bas carbone ambitieuse et alignée sur les objectifs de transition climatique.
- **Sobriété énergétique**, par la réduction des consommations à chaque étape du cycle immobilier (conception, exploitation, rénovation), au travers de solutions innovantes, durables et économes en ressources.
- **Préservation de la biodiversité**, en limitant l'artificialisation des sols, en favorisant la renaturation des sites et en intégrant pleinement les enjeux écologiques dans les projets de développement et de réhabilitation.

Les autres enjeux présentent une matérialité intermédiaire ou faible. Ils ne requièrent pas d'actions urgentes, mais doivent faire l'objet d'un suivi et d'un pilotage régulier, pour anticiper leurs potentielles évolutions dans un contexte réglementaire, sociétal ou économique, mouvant. Ils constituent des leviers d'actions pour renforcer l'impact positif d'INEA, et offrent des opportunités pour valoriser et renforcer les bonnes pratiques.



2.1.7.2.2 Traitement des ESRS matériels dans ce document

La table de concordance figure au paragraphe 2.6.2 en page 88.

2.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

2.2.1 CHANGEMENT CLIMATIQUE (E1)

2.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

INEA inscrit sa stratégie climatique dans une trajectoire de décarbonation alignée avec l'objectif international de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C.

La stratégie d'investissement de la société repose historiquement sur l'acquisition d'actifs immobiliers neufs ou récents, développés par des promoteurs immobiliers et présentant un niveau élevé de performance environnementale. Cette stratégie se traduit par un portefeuille dont l'âge moyen est d'environ 8 ans, ce qui limite l'exposition aux risques liés à l'obsolescence énergétique des bâtiments et facilite l'intégration progressive des exigences réglementaires et environnementales, ou des actions volontaires que la société mène depuis plus de 10 ans à travers une politique RSE structurée et proactive.

INEA aligne sa stratégie de décarbonation sur le scénario 1,5°C de la Science Based Targets initiative (SBTi) en utilisant la méthodologie SDA (Sector Decarbonization Approach).

Les performances actuelles du portefeuille immobilier illustrent l'avance pris sur cette trajectoire :

- **Bureaux** : intensité carbone de 4,3 kgCO₂e/m², soit - 76 % par rapport au seuil sectoriel SBTi 2025 (17,7 kgCO₂e/m²).
- **Locaux d'activités** : intensité carbone de 5,8 kgCO₂e/m², soit - 58 % par rapport au seuil sectoriel SBTi 2025 (13,7 kgCO₂e/m²).

Afin d'assurer la validation de sa trajectoire par la SBTi, qui l'un des objectifs inscrits dans sa feuille de route 2026-2030, INEA s'engage notamment à :

- Une sortie progressive des énergies fossiles, avec l'arrêt de l'installation de nouveaux équipements fossiles (chauffage et eau chaude sanitaire) sur l'ensemble du portefeuille d'ici 2030 ;
- L'amélioration continue de l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment par l'optimisation de l'enveloppe thermique et des équipements techniques ;
- La révision périodique des trajectoires climatiques, conformément aux règles de la SBTi, tous les cinq ans afin d'intégrer les évolutions scientifiques et les changements de périmètre du portefeuille.

Le dépôt officiel du dossier SBTi est prévu dans le cadre de la feuille de route 2026-2030.

2.2.1.2 Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs (E1 GOV-3)

Il est fait renvoi à la politique générale en la matière, décrite au paragraphe 4.2.1 en page 124.

2.2.1.3 IROs matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (E1 SBM-3)

Sous-thème ESRS	Impacts	Chaîne de valeur	Risques	Opportunités	
Adaptation et résilience du patrimoine	Risque physique de dégradation des actifs face aux aléas climatiques entraînant une augmentation des coûts de réparation/adaptation et la dévalorisation des actifs	Négatif	Opérations propres	Contribution à l'émission de GES amplifiant les effets et aléas du dérèglement climatique durant la vie des actifs, réduisant l'adaptation	
Maîtrise des émissions de GES et des actifs bas carbone	Emissions de GES liées aux matériaux de construction	Négatif	Amont	Risque réglementaire lié à l'évolution et au niveau de contraintes des réglementations GES entraînant des surcoûts et des difficultés de construction	
	Emissions de GES liées à la consommation d'énergie fossile des actifs et des déplacements des locataires et prestataires	Négatif	Opérations propres		
Sobriété énergétique du parc immobilier	Utilisation intense d'énergies fossiles pour l'extraction et l'acheminement des matières premières	Négatif	Amont	Risque opérationnel lié au vieillissement du parc (augmentation des consommations, remplacement des équipements chaud/froid) entraînant des surcoûts d'exploitation et une dégradation de l'image d'INEA	Opportunité opérationnelle grâce à la surperformance énergétique des bâtiments permettant de conserver son avantage concurrentiel et de pallier les risques d'inflation des coûts et de dépendance à l'énergie
	Consommations d'énergie importantes pendant la durée de vie des actifs	Négatif	Opérations propres	Risque réglementaire lié à l'évolution et au niveau de contraintes des réglementations énergétiques entraînant des surcoûts et des difficultés de construction	

2.2.1.4 Processus permettant d'identifier et d'évaluer les IROs importants liés au changement climatique (E1 IRO-1)

Les informations détaillées relatives à cette section sont disponibles dans le paragraphe 2.1.7.1 de la partie « Informations générales » (ESRS 2) en page 47.

2.2.1.5 Politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique (E1-2)

Dans le cadre de l'application du standard ESRS E1, INEA a identifié plusieurs impacts, risques et opportunités matériels liés au changement climatique, en lien avec son modèle d'affaires fondé sur l'acquisition, la détention et la gestion d'un portefeuille d'immeubles tertiaires situés dans les principales métropoles régionales françaises.

Impacts liés au changement climatique

Les impacts climatiques associés aux activités d'INEA sont liés aux différentes phases du cycle de vie des actifs immobiliers détenus par la société, et se matérialisent donc à différents niveaux de sa chaîne de valeur.

En amont, la construction des immeubles acquis par la société, confiée à des professionnels du bâtiment (promoteurs et entreprises de construction), génère des émissions de gaz à effet de serre liées notamment à la fabrication des matériaux de construction, à l'extraction des matières premières et à leur transport. Bien que ces activités ne soient pas directement opérées par la société, elles constituent une composante importante de l'empreinte carbone associée aux actifs détenus.

En phase d'exploitation, les bâtiments détenus par la société génèrent également des émissions de gaz à effet de serre liées à leur consommation énergétique, en particulier lorsque certaines sources d'énergie fossiles sont utilisées pour le chauffage ou le refroidissement. Les déplacements des locataires et des prestataires intervenant sur les sites peuvent également contribuer aux émissions indirectes associées à l'utilisation des actifs.

Risques climatiques

INEA est exposée à plusieurs catégories de risques climatiques susceptibles d'affecter la valeur et l'exploitation de son portefeuille immobilier.

Les risques physiques concernent notamment l'exposition des actifs immobiliers à des aléas climatiques susceptibles de s'intensifier dans le contexte du changement climatique. Ces événements peuvent entraîner des dégradations des bâtiments, une augmentation des coûts de réparation ou d'adaptation, ainsi qu'un risque de dévalorisation des actifs.

Les risques de transition sont principalement liés à l'évolution des réglementations relatives aux émissions de gaz à effet de serre et à la performance énergétique des bâtiments. Le renforcement progressif de ces exigences peut nécessiter des investissements supplémentaires afin de maintenir la conformité réglementaire du portefeuille immobilier ou de répondre aux attentes croissantes du marché en matière de performance environnementale.

La stratégie d'investissement d'INEA, axée sur des actifs neufs ou récents, contribue néanmoins à atténuer une partie de ces risques. Un patrimoine relativement récent limite notamment le risque d'obsolescence énergétique à court terme et réduit les besoins de rénovation lourde comparativement à des portefeuilles immobiliers plus anciens.

Un risque opérationnel subsiste toutefois à moyen et long terme, lié au vieillissement progressif du parc immobilier. La dégradation potentielle des performances énergétiques des bâtiments peut entraîner une augmentation des consommations d'énergie ou nécessiter le remplacement d'équipements techniques, notamment les systèmes de chauffage et de climatisation.

Opportunités liées à la transition climatique

La transition vers une économie bas carbone représente également une opportunité stratégique pour INEA.

La détention d'un portefeuille récent et performant sur le plan énergétique constitue un facteur de différenciation sur le marché de l'immobilier tertiaire. Des bâtiments présentant de bonnes performances énergétiques permettent de limiter les charges d'exploitation liées à l'énergie, de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de renforcer l'attractivité des actifs auprès des locataires.

Dans un contexte de renforcement des réglementations environnementales et d'augmentation potentielle des coûts de l'énergie, cette performance énergétique contribue à préserver la valeur des actifs sur le long terme et à maintenir la compétitivité du portefeuille immobilier.

Le développement de solutions de production d'énergie renouvelable, notamment la solarisation des toitures des immeubles détenus, constitue également une opportunité permettant de réduire l'empreinte carbone associée à l'exploitation des actifs et de participer à la transition énergétique du secteur immobilier.

2.2.1.6 Actions et ressources en lien avec les politiques de changement climatique (E1-3)

Afin de répondre aux impacts, risques et opportunités liés au changement climatique identifiés, INEA met en œuvre plusieurs actions visant à améliorer la performance énergétique de son portefeuille immobilier et à réduire les émissions de gaz à effet de serre associées à l'exploitation de ses bâtiments.

Maîtrise et gestion des consommations énergétiques

INEA a équipé ses actifs de systèmes de suivi des consommations énergétiques permettant de mesurer et d'analyser les consommations en temps réel, soit via la pose de capteurs sur les compteurs, soit via la signature de mandats autorisant INEA à récupérer les données de consommations directement auprès d'ENEDIS.

Ces dispositifs permettent d'ajuster le fonctionnement des équipements techniques des bâtiments, notamment les systèmes de chauffage et de climatisation, afin d'optimiser leur performance énergétique.

Suivi de l'exposition aux risques climatiques

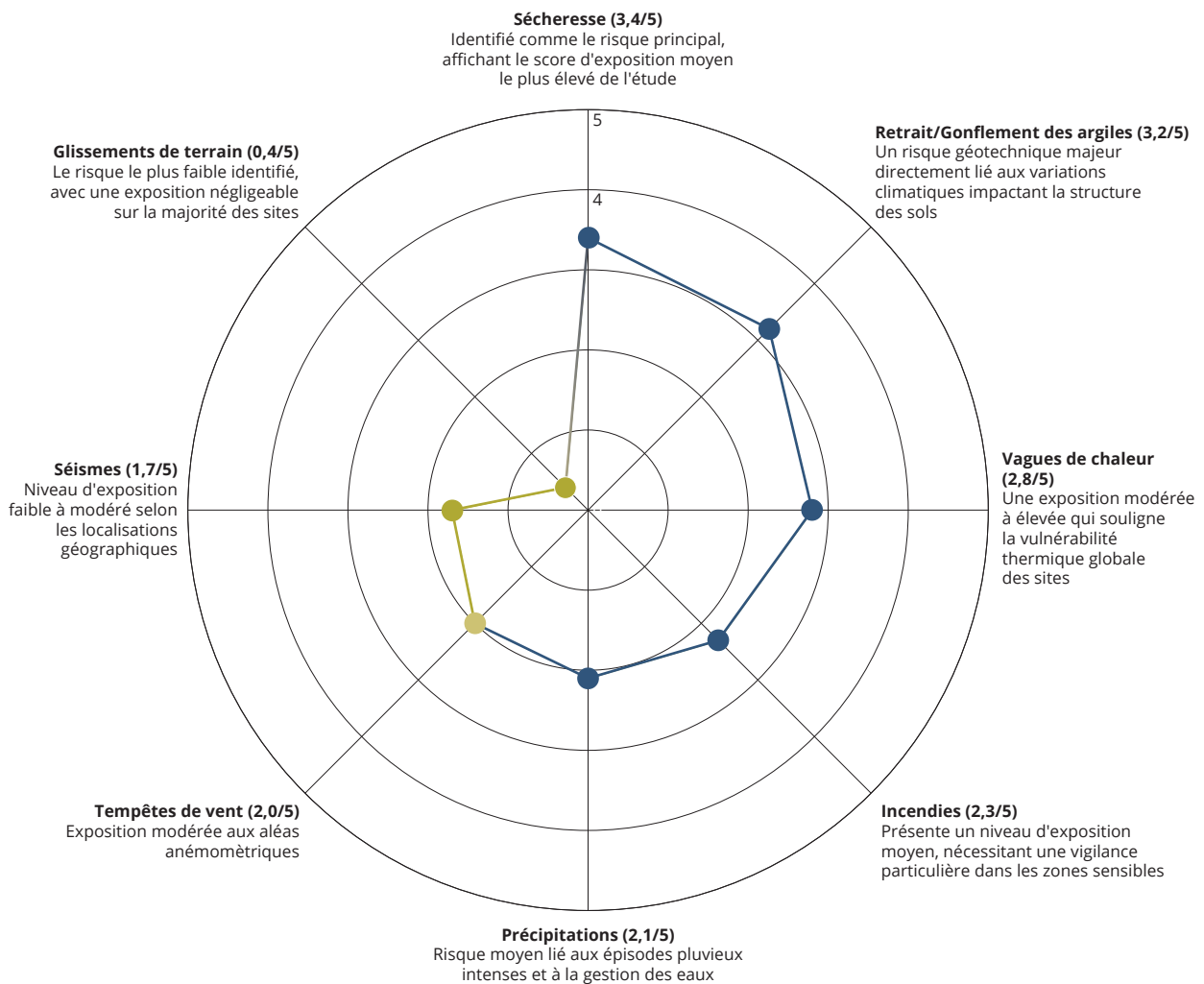
La société intègre progressivement les enjeux climatiques dans l'analyse et le suivi de ses actifs afin d'identifier les vulnérabilités potentielles et d'améliorer la résilience de son portefeuille immobilier face aux aléas climatiques.

Elle utilise pour cela un outil de calcul de l'exposition du patrimoine d'INEA aux principaux risques climatiques que sont les vagues de chaleur, la sécheresse, les précipitations, les glissements de terrain, les séismes, les incendies, les tempêtes de

vent, le retrait/gonflement des argiles. Les risques d'inondations côtières et de crues ne sont pas applicables à INEA.

Chaque risque est noté sur une échelle de 0 (pas de risque d'exposition) à 5 (risque d'exposition très élevé).

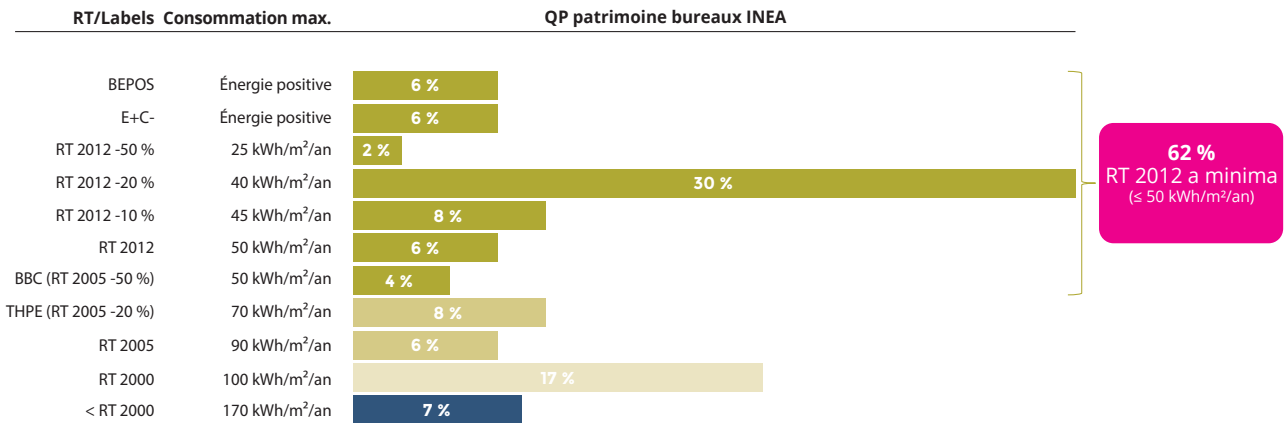
Le score moyen du patrimoine d'INEA s'élève à 2,1, ce qui correspond à un faible risque d'exposition, ce qui s'explique par le fait qu'INEA n'investit qu'en France, plus précisément dans les grandes métropoles régionales.



Actifs récents et performants

La stratégie d'investissement d'INEA repose sur l'acquisition d'immeubles neufs ou récents conformes aux réglementations énergétiques et environnementales en vigueur au moment de leur construction, et sont donc pour l'essentiel les plus récentes.

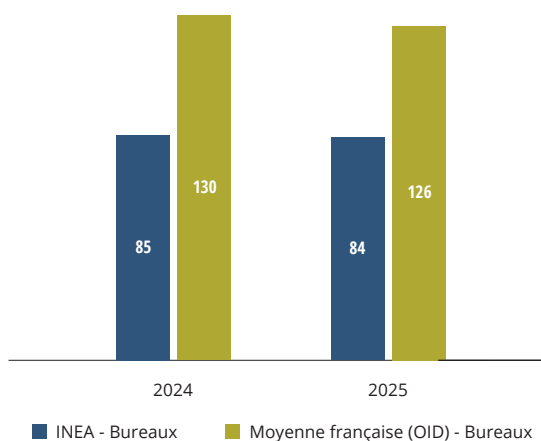
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE EN FONCTION DES RÈGLEMENTATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



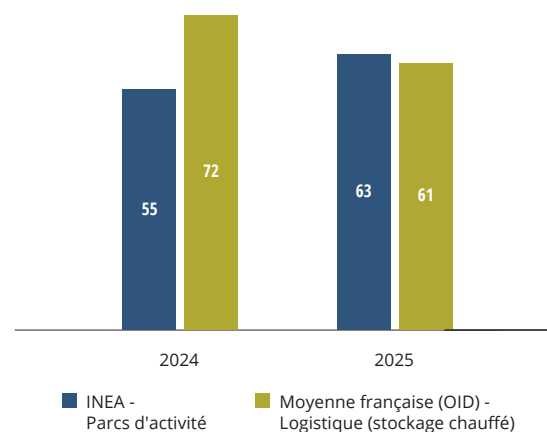
Cette stratégie, alliée à une gestion active du portefeuille, a permis de constituer un portefeuille présentant les meilleures performances énergétiques du secteur : avec une consommation moyenne de 84 kWh/m² en 2025, le portefeuille bureaux d'INEA

affiche un niveau de consommation énergétique inférieur de 33 % à la moyenne nationale du parc de bureaux selon le baromètre 2025 de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable).

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS DU PATRIMOINE BUREAUX (en kwh/m²)



ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS DES LOCAUX D'ACTIVITÉS (en kwh/m²)



Les immeubles acquis sont fréquemment certifiés selon des référentiels environnementaux reconnus tels que BREEAM ou HQE, attestant de leur qualité environnementale.

Développement des énergies renouvelables

INEA déploie plusieurs initiatives visant à favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans l'exploitation de son portefeuille immobilier.

La société a recours à des contrats d'approvisionnement en électricité d'origine renouvelable pour l'ensemble des parties communes de son patrimoine.

Par ailleurs, depuis 2024, INEA développe l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains actifs de son portefeuille afin de produire localement de l'électricité renouvelable, proposée en priorité à ses locataires.

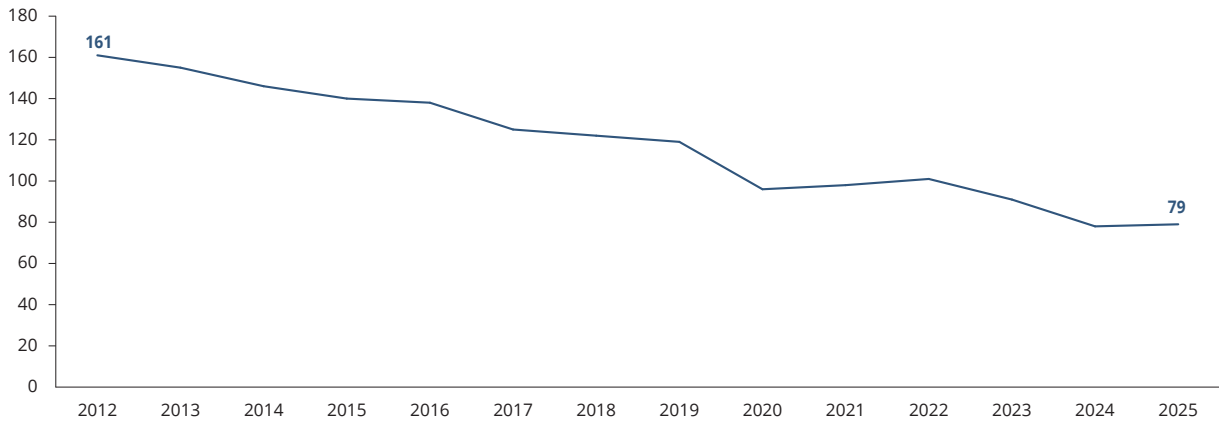
A fin 2025, 14 centrales ont été installées sur les toits d'immeubles détenus par INEA, ce qui permet une production de 4 MWh/an correspondant à la consommation moyenne de 1000 foyers français.

2.2.1.7 Cibles liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique (E1-4)

INEA poursuit depuis plus de 10 ans une politique d'amélioration continue de la performance énergétique et carbone de son patrimoine immobilier.

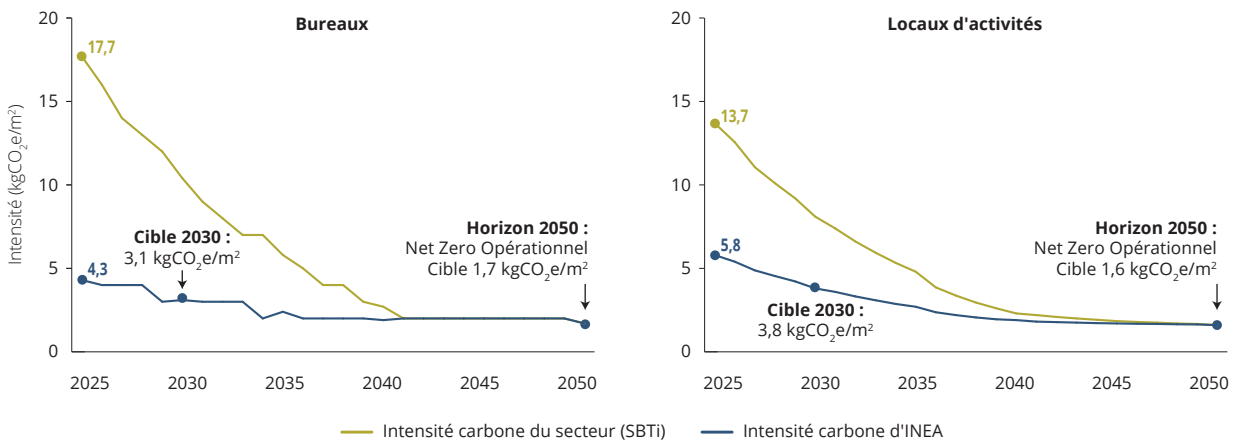
Entre 2012 et 2025, la société a réduit son intensité énergétique de moitié, passant d'une consommation moyenne de 161 à 79 kWh/m².

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS DU PATRIMOINE DEPUIS 2012 (EN KWH/M²)



Cette performance s'explique par la stratégie d'investissement privilégiant des bâtiments récents répondant aux standards environnementaux les plus exigeants, et par la mise en place d'actions de mesure et de pilotage de la consommation du parc immobilier. INEA aligne sa stratégie sur le scénario 1,5°C du SBTi, en utilisant la méthodologie SDA (Sector Decarbonization Approach).

À fin 2025, elle est largement en avance sur ce scénario :



2.2.1.8 Consommation et mix énergétique (E1-5)

Les consommations énergétiques du portefeuille immobilier d'INEA reposent sur un mix énergétique majoritairement électrifié et relativement décarboné.

La répartition des sources d'énergie utilisées dans l'exploitation des actifs est la suivante :

- Électricité : 86 %
- Réseaux de chaleur : 6 %
- Gaz : 6 %
- Réseaux de froid : 2 %

Grâce à ce mix énergétique et à la jeunesse de son parc immobilier, INEA bénéficie d'une performance énergétique supérieure à la moyenne sectorielle.

Le périmètre bureaux notamment (80 % du patrimoine) affiche une moyenne qui le place dans le "Top 30 %" publié par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Indicateur	INEA	Moyenne sectorielle (source OID)	Écart
Intensité énergétique Bureaux	84 kWh/m ²	126 kWh/m ²	-33 %
Intensité énergétique Parcs d'activités	63 kWh/m ²	61 kWh/m ²	+3 %
Intensité énergétique totale	79 kWh/m²	na	na
Intensité carbone Bureaux	4,3 kgCO ₂ e/m ²	10,7 kgCO ₂ e/m ²	-55 %
Intensité carbone Parcs d'activités	5,8 kgCO ₂ e/m ²	5,7 kgCO ₂ e/m ²	+2 %
Intensité carbone totale	4,8 kgCO₂e/m²	na	na

Le détail des consommations énergétiques est présenté dans le reporting EPRA en paragraphe 2.6.1.1

2.2.1.9 Emissions brutes de scope 1,2,3 et totale GES (E1-6)

INEA a réalisé un inventaire complet de ses émissions de gaz à effet de serre pour l'exercice 2025. Le bilan total consolidé s'établit à 14 045 tCO₂e. Ce chiffre intègre l'intégralité de la chaîne de valeur, incluant la gestion locative (construction et exploitation du patrimoine) et la gestion administrative.

Répartition par activité

L'empreinte carbone d'INEA est structurellement liée à son cœur de métier immobilier, la gestion administrative ne représentant qu'une fraction marginale des émissions.

Activité	Émissions (tCO ₂ e)
Gestion locative	13 841
Gestion administrative	204
TOTAL	14 045

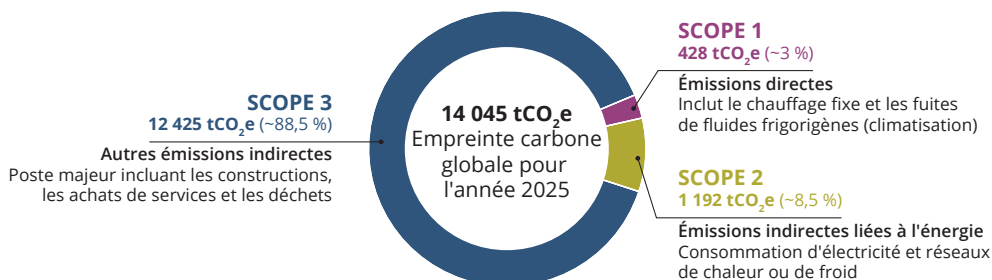
Répartition par Scope

La répartition souligne la prépondérance du Scope 3, caractéristique des foncières immobilières.

- **Scope 1 (Émissions directes)** : 428 tCO₂e (Combustion fixe et fuites fugitives).
- **Scope 2 (Émissions indirectes liées à l'énergie)** : 1 192 tCO₂e (Électricité et réseaux de chaleur/froid).

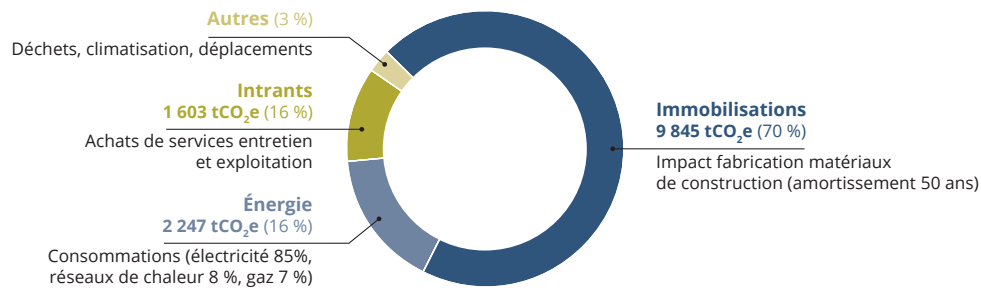
- **Scope 3 (Autres émissions indirectes)** : 12 425 tCO₂e (Matériaux de construction, services, déchets).

L'essentiel du risque de transition climatique pour INEA réside dans la performance opérationnelle du patrimoine et le « poids carbone » hérité de la construction des actifs.



Analyse détaillée par postes d'émissions

- **Immobilisations (70,1 % - 9 845 tCO₂e)**: Poste critique correspondant à la fabrication des bâtiments amortis sur 50 ans. Ce volume représente un « **Carbon Lock-in** » (verrouillage carbone) majeur, car l'essentiel de l'impact climatique est déjà figé lors de l'acquisition ou la construction.
- **Énergie (16,0 % - 2 247 tCO₂e)**: Consommations des parties communes et privatives. Le mix énergétique, fortement décarboné, s'appuie sur
 - Électricité : 86 %
 - Réseaux de chaleur : 6 %
 - Gaz : 6 %
 - Réseaux de froid : 2 %
- **Intrants (11,4 % - 1 603 tCO₂e)**: Achats de services et travaux d'entretien nécessaires à l'exploitation.
- **Déchets (2,3 % - 327 tCO₂e)**: Suivi via le prestataire Urbyn, permettant une gestion optimisée de la valorisation.
- **Postes Mineurs (< 1 %)**: Les fuites de fluides frigorigènes (Climatisation : 7 tCO₂e) et les Déplacements (16 tCO₂e) complètent l'inventaire.



Les immobilisations constituant un stock de carbone verrouillé ("carbon lock-in"), les trajectoires de décarbonation actuelles (SBTi) se concentrent prioritairement sur la part opérationnelle (énergie).

Liste détaillée des émissions brute de GES par scope

Scope et Catégories d'émissions	Émissions (tCO ₂ e)
Scope 1 : Émissions directes	428
1.1 Émissions directes des sources fixes de combustion	421
1.4 Émissions directes fugitives (climatisation)	7
Scope 2 : Émissions indirectes liées à l'énergie	1 192
2.1 Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	1 148
2.2 Émissions indirectes liées à l'énergie (hors électricité)	44
Scope 3 : Autres émissions indirectes	12 425
3.3 Déplacements domicile-travail	12
3.5 Déplacements professionnels	4
4.1.1 Émissions liées à l'énergie (non incluses dans Scope 1 & 2)	634
4.2 Immobilisations de biens (impact de la fabrication des bâtiments)	9 845
4.1.2 Achats de produits (hors énergie)	1
4.5 Achats de services (entretien, exploitation, gestion)	1 602
4.3 Déchets (exploitation du parc)	327
TOTAL GES GLOBAL	14 045

2.2.1.10 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7; E1-8)

INEA ne souhaite pas financer des projets de compensation, de réduction ou d'absorption de GES de type crédits carbone. Elle considère que ce type de modèle ne favorise pas la réduction réelle des GES dans les modèles d'affaires et ne peut garantir complètement la réalité et la traçabilité de l'impact (notamment lorsqu'il s'agit de projets de reforestation, les crédits carbone étant accordés au moment du financement du projet, alors que l'absorption de GES se mesure sur plusieurs dizaines d'années).

Afin de maximiser sa contribution à la neutralité carbone, INEA a donc choisi d'investir :

- D'une part, dans la sobriété énergétique de son patrimoine (atteinte, voir paragraphe 2.2.1.8 en page 55 ;

- D'autre part dans la production d'énergies renouvelables, via la création d'une activité secondaire (via ses filiales Serenea et Serenyflex) de construction et de gestion de centrales photovoltaïques sur son parc immobilier (voir paragraphe 2.2.1.6 en page 51).

Ses résultats en matière d'émission de GES étant très satisfaisants (voir paragraphe 2.2.1.9 en page 55), elle n'envisage pas d'infléchir sa position en matière d'achat de crédits carbone.

2.2.1.11 Incidences financières escomptées des IROs liés au changement climatique (E1-9)

Cette donnée ne sera pas publiée cette année dans le cadre des dispositions transitoires applicables déterminées par la CSRD.

2.2.2 MAÎTRISE DES CONSOMMATIONS D'EAU (E3)

2.2.2.1 Identification & traitement des IROs importants liés à l'eau et aux ressources marines + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (E3 IRO-1/SBM-3)

L'analyse de double matérialité menée a permis d'identifier 2 impacts négatifs :

Sous-thème ESRS	Impacts	Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Maîtrise des consommations d'eau de notre parc immobilier	Consommations d'eau pour l'extraction, la transformation des matières premières et lors de la phase chantier (<i>horizon long terme</i>)	Négatif	Amont	
	Consommations d'eau importantes par les occupants et par l'exploitation des bâtiments (<i>horizon long terme</i>)	Négatif	Opérations propres	

2.2.2.2 Politiques liées à l'eau (E3-1)

Pour INEA, la gestion de l'eau repose avant tout sur un principe de sobriété hydrique appliquée à l'exploitation de son patrimoine tertiaire. Compte tenu de la nature de ses actifs (principalement des immeubles de bureaux en régions), la consommation d'eau constitue un impact environnemental maîtrisable essentiellement par l'optimisation des usages et la prévention des dérives.

La politique déployée depuis plus de 10 ans sur le parc immobilier d'INEA consiste dans la mesure en temps réel des consommations et dans l'équipement du parc en solutions hydro-économiques.

L'approche retenue privilégie donc le pilotage opérationnel, la détection précoce des anomalies et la limitation des consommations non justifiées.

Lorsqu'elle le peut en phase amont, INEA incite les promoteurs auprès desquels elle achète ses immeubles à intégrer des solutions de récupération d'eau.

Cette collecte des données en temps réel s'accompagne d'un système d'alertes automatique : en cas de consommation anormalement élevée les gestionnaires reçoivent immédiatement une alerte, ce qui permet un repérage quasi instantané de fuites ou de dysfonctionnement. Cette approche proactive permet de limiter le gaspillage de l'eau.

Le parc d'activité Innovespace à Chalifert dispose lui d'un système de détection automatique de fuites qui permet de couper automatiquement l'alimentation en eau des cellules en cas d'écoulement anormal, afin de prévenir toute perte prolongée.

Ce pilotage en temps réel constitue aujourd'hui l'outil central de maîtrise de la consommation d'eau. Il permet de limiter les pertes invisibles (fuites prolongées, dysfonctionnements sanitaires, surconsommations nocturnes) qui représentent un risque significatif dans l'immobilier tertiaire. L'approche retenue est donc pragmatique : mesurer en continu, détecter rapidement, corriger immédiatement.

2.2.2.3 Actions et ressources pour l'eau (E3-2)

Suivi des consommations en temps réel

La principale action structurante engagée par INEA en matière de gestion de l'eau est le déploiement progressif, depuis 2016, de capteurs installés directement sur les compteurs d'eau des immeubles de bureaux permettant un suivi en temps réel des consommations.

Installations hydro-économiques

Au-delà du suivi de la consommation, les immeubles du portefeuille sont équipés d'installations hydro-économiques visant à réduire les consommations à la source, notamment :

- des chasses d'eau à double commande permettant d'adapter le volume utilisé ;

- des robinetteries à détection automatique, limitant l'écoulement de l'eau au strict temps d'usage ;
- des dispositifs de régulation du débit intégrés aux installations sanitaires.

Pour les actifs disposant d'espaces verts extérieurs, INEA a mis en place des systèmes d'arrosage optimisés afin d'éviter les consommations excessives. Ces dispositifs incluent :

- des systèmes programmés sous horloge, permettant un arrosage sur des plages horaires définies ;
- des installations d'arrosage goutte à goutte, favorisant un apport ciblé et maîtrisé de l'eau au pied des végétaux.

Récupération des eaux pluviales

Lorsque cela a pu être pensé en amont en collaboration avec le promoteur, les opérations développées intègrent parfois des systèmes de récupération des eaux pluviales.

Dans les parcs d'activités, la gestion de l'eau intègre souvent une approche d'infiltration naturelle. Les sites sont aménagés avec des noues paysagères qui permettent de collecter les eaux pluviales et de les infiltrer directement dans le sol. Ce dispositif limite le ruissellement et réduit le volume d'eau dirigé vers les réseaux d'assainissement.

Certains actifs de bureaux disposent aussi de dispositifs spécifiques, comme le site Arko à Mérignac, équipé d'un système de récupération des eaux pluviales permettant leur réutilisation pour l'alimentation des sanitaires et l'arrosage des espaces extérieurs.

L'ensemble de ces mesures traduit une approche principalement technique et opérationnelle de la gestion de l'eau, centrée sur la détection des anomalies, la réduction des volumes consommés et la limitation des pertes au sein du patrimoine d'INEA.

2.2.2.5 Consommation d'eau (E3-4)

La consommation d'eau s'est élevée à 0,2 m³/m² en 2025 sur le patrimoine d'INEA, un niveau inférieur à la moyenne nationale publiée par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable).

Consommation d'eau	2025	2024	%
Surface du périmètre	245 839	334 150	- 26 %
Consommation d'eau en m ³	43 719	70 048	- 38 %
Consommation d'eau en m ³ par m ²	0,2	0,2	- 15 %
Consommation d'eau en m ³ -à périmètre constant	41 197	58 092	- 29 %
Consommation d'eau en m ³ par m ² à périmètre constant	0,2	0,2	- 29 %

Le tableau EPRA relatif aux consommations d'eau est disponible au paragraphe 2.6.1.2

2.2.3 ARTIFICIALISATION DES SOLS ET BIODIVERSITÉ (E4)

2.2.3.1 Plan de transition et prise en compte de biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle d'affaires (E4-1)

Dans le cadre de sa stratégie RSE, la Société a intégré la biodiversité dans toutes les phases de son activité, depuis l'acquisition jusqu'à l'exploitation de ses actifs.

La prise en compte de la biodiversité repose sur plusieurs axes :

2.2.2.4 Cibles liées à l'eau (E3-3)

La maîtrise des consommations d'eau n'est pas ressortie comme un enjeu majeur dans l'analyse de double matérialité menée, dans la mesure où la consommation d'eau de ses immeubles de bureaux et parcs d'activités demeure très relativement faible, comparée notamment aux autres typologies d'actifs telles que le logement ou l'hôtellerie.

Néanmoins, la société se fixe pour objectif de maintenir le niveau de sobriété hydrique atteint et de structurer – dans le cadre de sa nouvelle feuille de route RSE 2026-2030 visant la gestion raisonnée des ressources – le renforcement et le déploiement systématique des bonnes pratiques déjà mises en place sur certains de ses immeubles en matière de gestion de l'eau.

Les pistes de travail identifiées dans la feuille de route RSE 2026-2030 portent notamment sur :

- Le développement, lorsque la configuration des actifs le permet, de systèmes de récupération et de réutilisation des eaux pluviales. Ces dispositifs pourront alimenter les sanitaires ou les systèmes d'arrosage, afin de limiter le recours à l'eau potable pour des usages ne le nécessitant pas.
- La réalisation d'une cartographie exhaustive du portefeuille au regard du stress hydrique, sur la base de données publiques et d'outils de référence reconnus. Cette analyse permettra d'identifier les actifs situés dans des zones exposées à un risque accru de tension sur la ressource et, le cas échéant, de prioriser des actions spécifiques (suivi renforcé des consommations, dispositifs complémentaires de réutilisation etc.).
- La sensibilisation des locataires via la diffusion de guides de bonnes pratiques et le partage d'informations relatives aux consommations.

1. Intégration systématique dans le processus d'investissement : INEA vérifie la conformité réglementaire des projets et privilégie les opérations certifiées (BREEAM, HQE, BiodiverCity®) afin d'anticiper les impacts sur la biodiversité dès la conception.

2. Hiérarchisation des sites selon les enjeux écologiques : le diagnostic biodiversité réalisé en 2023 a permis d'identifier les sites présentant des enjeux de biodiversité élevés, afin de concentrer les efforts de préservation et de restauration là où ils sont les plus nécessaires.

3. Actions opérationnelles en exploitation : la Société déploie des aménagements favorables à la biodiversité, tels que des tas de bois, des hôtels à insectes, des ruches et des aménagements paysagers écologiques, tout en sensibilisant les occupants aux enjeux environnementaux.

4. Suivi et amélioration continue : le plan de transition prévoit le suivi d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, afin d'ajuster les actions au fil du temps et d'intégrer progressivement la biodiversité dans l'ensemble du patrimoine.

Ainsi, la prise en compte de la biodiversité constitue à la fois un levier de création de valeur, en améliorant la résilience et l'attractivité des actifs, et un outil de maîtrise des risques, réglementaires, opérationnels et réputationnels, au sein du modèle d'affaires d'INEA.

2.2.3.2 Identification et évaluation des IROs importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes et interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (E4 IRO-1 / SBM-3)

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Artificialisation des sols et préservation de la biodiversité	Augmentation de l'imperméabilisation des sols avec la construction de bâtiments neufs <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont	Risque réglementaire lié à la mise en place de la ZAN et des nouvelles zones inondables entraînant une raréfaction des terrains à construire	
	Réduction de la biodiversité en raison de la fragmentation des habitats par l'urbanisation <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont / Opérations Propres / Aval		
	Participation au développement des îlots de chaleur urbain, limitant le développement de la biodiversité <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont / Opérations propres / Aval		

2.2.3.3 Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Rôle et responsabilités

En tant que foncière spécialisée dans l'immobilier tertiaire neuf dans les métropoles régionales françaises, INEA contribue au développement urbain de ces territoires. Ses opérations participent parfois à l'émergence de nouvelles zones tertiaires, et dans la majorité des cas à des processus d'urbanisation impliquant, par nature, une artificialisation des sols.

INEA intervenant principalement en tant qu'investisseur dans des opérations en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), elle n'assume pas la responsabilité directe de la maîtrise d'ouvrage ni des décisions relatives à l'artificialisation des sols, puisqu'elle intervient une fois que le permis de construire est accordé et purgé.

Toutefois, la Société exerce un devoir de vigilance environnementale dans ses décisions d'investissement et :

- Vérifie la conformité aux règles d'urbanisme ;
- S'assure de la réalisation des études réglementaires (séquence Éviter - Réduire - Compenser le cas échéant) ;
- Intègre des critères environnementaux dans son processus d'acquisition ;
- Privilégie des actifs certifiés ou engagés dans des démarches environnementales reconnues.

Référentiels mobilisés

INEA favorise des opérations certifiées selon des référentiels environnementaux intégrant des exigences spécifiques relatives à la biodiversité, notamment les certifications BREEAM et HQE.

Ces référentiels imposent une évaluation écologique initiale des sites et visent une amélioration de la performance environnementale après projet, incluant l'amélioration nette de la biodiversité. Ils intègrent également des exigences relatives à la gestion écologique des espaces extérieurs, à la limitation de l'imperméabilisation des sols ainsi qu'à la mise en œuvre de plans de gestion écologique permettant d'assurer la pérennité des aménagements favorables aux écosystèmes.

INEA a également engagé une démarche spécifique via le label délivré par le CIBI pour le site Innovespace Chalifert (livré en 2025), certifié BiodiverCity®.

2.2.3.4 Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

Actions en phase d'investissement et construction

- Sélection de projets intégrant des certifications environnementales ;
- Vérification réglementaire et environnementale lors des acquisitions ;
- Intégration progressive d'exigences biodiversité dans les cahiers des charges.

Une action de sensibilisation des locataires a notamment été organisée sur le site Innovespace Chalifert dans le cadre du label BiodiverCity®.

Actions en phase d'exploitation

INEA déploie progressivement sur son patrimoine les aménagements suivants favorables à la préservation de la biodiversité :

- Installation de tas de bois favorisant les micro-habitats ;
- Mise en place d'hôtels à insectes ;
- Aménagements paysagers favorables à la faune et à la flore locales ;
- Introduction de points d'eau ;
- Implantation de ruches et action de sensibilisation des locataires à la protection de la biodiversité lors de la récolte annuelle.

Ces actions visent à soutenir les pollinisateurs, à maintenir les continuités écologiques locales et à sensibiliser les occupants aux enjeux environnementaux.

Diagnostic biodiversité 2023

En 2023, INEA a mandaté le cabinet EKODEV pour réaliser un diagnostic biodiversité couvrant l'ensemble de son patrimoine.

La méthodologie déployée a reposé sur :

- Une analyse cartographique via QGIS ;
- L'étude du contexte paysager (Corine Land Cover) ;
- L'analyse du contexte écologique (Protected Planet, ZNIEFF, Liste Rouge UICN) ;
- Un scoring multicritères pondéré ;
- Deux audits de terrain approfondis.

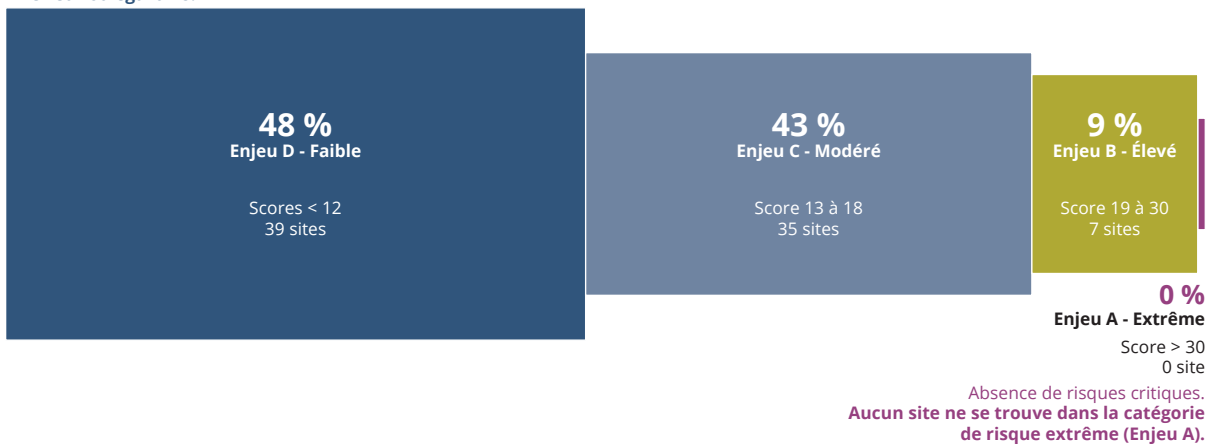
Un plan d'actions structuré en quatre axes a été défini :

1. Désimperméabiliser et végétaliser ;
2. Installer des refuges pour la faune ;
3. Adapter la gestion (gestion différenciée) ;
4. Formaliser une politique biodiversité commune.

L'analyse globale des sites du patrimoine d'INEA révèle la répartition suivante des enjeux biodiversité :

Un patrimoine majoritairement à enjeu faible ou modéré.

91 % des sites du portefeuille présentent un score de biodiversité inférieur ou égal à 18.



2.2.3.5 Objectifs liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

À ce stade, INEA a engagé une démarche de structuration et de hiérarchisation des enjeux via son diagnostic 2023. La Société prévoit le déploiement progressif du plan d'actions défini ainsi que la priorisation des sites présentant des enjeux élevés.

2.2.3.6 Mesures d'impact liées à la biodiversité et aux changements des écosystèmes (E4-5)

Le scoring réalisé en 2023 a été conçu pour identifier les sites prioritaires sur lesquels intervenir pour préserver la biodiversité. Il repose sur 6 indicateurs notés de 0 à 4 :

1. Activité du site : des bureaux (0) aux laboratoires/activités spécifiques (4).
2. Typologie de la parcelle : Urbaine (0) ou Mixte (2).
3. Artificialisation/Milieu : Pourcentage d'artificialisation et présence de zones humides à moins de 5 km.
4. Proximité aux zones protégées (WPA) : Note maximale si le site est inclus dans un espace protégé.
5. Proximité aux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF) : Note maximale si le site est dans une ZNIEFF.
6. Richesse spécifique : Nombre d'espèces de la Liste Rouge UICN recensées à proximité.

Pondération : les indicateurs liés au contexte écologique (4, 5 et 6) ont reçu un poids double lors du calcul final. Cette pondération permet de hiérarchiser les sites en privilégiant la sensibilité des espèces faunistiques et floristiques locales.

Quote-Part du patrimoine	Total	Bureaux	Parcs d'activité
Espaces verts	82 %	78 %	96 %
Aménagements biodiversité (hôtels à insectes, nichoirs, etc)	42 %	41 %	48 %
Ruches	7 %	9 %	-

2.2.3.7 Effets financiers anticipés des risques et opportunités liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)

À ce stade, INEA n'a pas quantifié d'impact financier significatif directement attribuable aux risques biodiversité.

Toutefois, les coûts liés aux certifications environnementales ainsi que les investissements dans les aménagements écologiques constituent des dépenses anticipées contribuant à la maîtrise des risques réglementaires et réputationnels.

La Société n'identifie pas, à court terme, de risques financiers matériels susceptibles d'affecter significativement sa performance économique.

2.2.4 GESTION DURABLE DES RESSOURCES ET DES DÉCHETS (E5)

2.2.4.1 Identification & traitement des IROs importants liés à l'économie circulaire et interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (E5 IRO1 / SBM-3)

Dans le cadre de son analyse de double matérialité, INEA a identifié la gestion durable des ressources et des déchets comme un enjeu de durabilité significatif.

La production de déchets constitue un impact environnemental majeur pour la Société, tant en amont, lors de la construction des immeubles acquis en VEFA, qu'en aval, à travers les déchets générés par les locataires ou à l'occasion de travaux de rénovation.

Sous-thème ESRS	Impacts	Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Gestion durable des ressources et des déchets nécessaires à nos activités	Consommations importantes de matières premières non renouvelables ou naturelles pour les matériaux des bâtiments utilisés lors de la construction ou lors des travaux d'aménagement ou de rénovation <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont	Risque lié à l'accroissement des exigences des normes environnementales sur le traitement et l'élimination des déchets entraînant des coûts supplémentaires
	Production importante de déchets en phase chantier <i>(horizon moyen terme, temps du chantier)</i>	Négatif	Amont	
	Production de déchets conséquente par les locataires des bâtiments et par leurs activités spécifiques <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Opérations Propres	

2.2.4.2 Politiques liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-1)

Certifications

INEA n'exerce pas d'activité de promotion immobilière et n'intervient pas directement dans la conduite opérationnelle des chantiers. Les impacts liés à l'utilisation des ressources et à la production de déchets en phase de construction se situent ainsi principalement dans la chaîne de valeur amont, au niveau des promoteurs et entreprises de travaux.

Néanmoins, au regard de son rôle d'investisseur, la Société considère avoir un rôle important dans la sélection de partenaires engagés dans des démarches de construction intégrant des critères relatifs à l'économie circulaire et à la gestion des ressources.

La politique du Groupe en matière d'utilisation des ressources et de prévention des déchets repose sur les principes suivants :

- Sélection de promoteurs nationaux de premier plan disposant de politiques formalisées en matière de gestion des déchets de chantier et d'optimisation des ressources ;

- Recours à des référentiels environnementaux reconnus encadrant la phase de construction ;
- Promotion de solutions constructives contribuant à la réduction de l'empreinte matière et carbone des bâtiments.

Au 31 décembre 2025, 68 % des immeubles livrés ont bénéficié d'une certification environnementale de construction telle que BREEAM ou HQE.

Ces référentiels intègrent notamment :

- des exigences de gestion responsable des chantiers ;
- la mise en place de plans de gestion et de tri des déchets de construction ;
- l'optimisation de l'utilisation des matériaux ;
- l'encouragement au recours à des matériaux à moindre impact environnemental.

Le déploiement de ces certifications constitue un levier structurant permettant à la Société d'encadrer indirectement la performance environnementale de la phase travaux et de contribuer à la prévention et à la valorisation des déchets dans sa chaîne de valeur amont.

Construction bas carbone

Par ailleurs, INEA a été le premier investisseur à se positionner, dès 2011 à Aix-en-Provence (site "Ensoleillée"), sur une opération tertiaire en structure bois massif, qui présente le double avantage d'utiliser des matériaux biosourcés et de réduire le temps de construction sur site.

Depuis lors, elle a été un investisseur régulier de cette typologie d'actifs, favorisant l'émergence d'une filière bois en France. 14 % des immeubles de bureaux du patrimoine d'INEA ont une structure en bois massif. Le bois utilisé provient de forêts gérées durablement et certifiées (*Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC™)*). Le recours au bois permet d'utiliser une ressource renouvelable, de stocker du carbone dans le bâtiment et de réduire l'empreinte carbone des opérations, tout en soutenant une gestion durable des forêts.

Gestion active des déchets en phase exploitation

Depuis plusieurs années, INEA déploie des actions visant à améliorer la gestion des déchets et à renforcer la circularité dans l'exploitation de son portefeuille immobilier.

Depuis 2021, la Société assure le suivi des volumes, des typologies et des modes de traitement des déchets générés sur ses sites, en partenariat avec la société spécialisée URBYN, avec pour objectif d'augmenter la part de valorisation des déchets.

2.2.4.3 Actions et ressources liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-2)

Le dispositif de gestion active des déchets en phase exploitation mis en place avec URBYN repose sur la collaboration entre plusieurs parties prenantes :

- les locataires, principaux producteurs de déchets en phase d'exploitation ;
- les property managers, qui assurent la gestion opérationnelle des immeubles et pilotent 42 % des contrats de gestion des déchets ;
- la société URBYN, chargée de la collecte et de la consolidation des données et du suivi opérationnel du dispositif.

Des réunions de suivi sont organisées régulièrement avec les property managers afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre des actions engagées.

Ces actions visent principalement deux objectifs :

- améliorer le tri à la source des déchets produits dans les immeubles ;
- optimiser les filières de traitement et de valorisation.

Dans ce cadre, plusieurs dispositifs ont été déployés sur les sites afin de faciliter le tri des déchets et d'améliorer leur orientation vers des filières de valorisation adaptées.

Concernant les opérations de travaux, compte tenu de l'âge moyen du patrimoine (8 ans), la Société réalise un nombre limité de rénovations lourdes. En 2025, un seul immeuble de bureaux situé à Montpellier a fait l'objet d'une rénovation d'ampleur à la suite du départ de son principal locataire. Dans le cadre de cette opération, les matériaux issus des travaux ont été triés par type de flux et orientés vers des filières de recyclage adaptées.

2.2.4.4 Cibles liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3)

La politique de gestion des déchets déployée par INEA vise principalement à réduire le recours à l'enfouissement et à améliorer la valorisation des déchets produits dans les immeubles.

Grâce aux actions mises en œuvre depuis 2021, la part des déchets orientés vers l'enfouissement a été significativement réduite, passant de 25 % en 2021 à 10 % en 2025. Les marges de progression demeurent toutefois partiellement dépendantes de facteurs exogènes, certaines métropoles ne disposant pas encore d'infrastructures de valorisation suffisantes, notamment en matière d'incinération ou de recyclage.

2.2.4.5 Flux de ressources entrants (E5-4)

L'activité d'INEA ne comprend pas d'opérations de promotion immobilière ni d'activité industrielle ; les principaux flux de ressources entrants associés à la construction des actifs se situent ainsi dans la chaîne de valeur amont, au niveau des promoteurs et entrepreneurs de travaux.

Dans ce contexte, la Société agit via la sélection de partenaires intégrant des exigences environnementales formalisées et le recours à des référentiels de construction durable tels que BREEAM et HQE, qui encadrent l'optimisation de l'utilisation des matériaux, la limitation des pertes et l'intégration de matières à moindre impact environnemental.

À ce stade, le Groupe ne dispose pas d'un suivi consolidé en tonnage des matières premières utilisées en phase de construction, ces données relevant de la responsabilité opérationnelle des promoteurs.

2.2.4.6 Flux de ressources sortants (E5-5)

Les flux de ressources sortants associés à l'activité du Groupe concernent principalement :

- les déchets générés en phase de construction (chaîne de valeur amont) ;
- les déchets issus des opérations ponctuelles de rénovation ;
- et, de manière indirecte, les déchets d'exploitation produits par les locataires.

Concernant la phase de construction, la gestion opérationnelle des déchets relève des promoteurs partenaires. INEA privilégie des acteurs disposant de politiques structurées de gestion des déchets de chantier, incluant le tri à la source, l'orientation vers des filières de valorisation matière et la limitation du recours à l'enfouissement. Les opérations certifiées BREEAM ou HQE intègrent des exigences spécifiques relatives à la gestion et à la valorisation des déchets de construction.

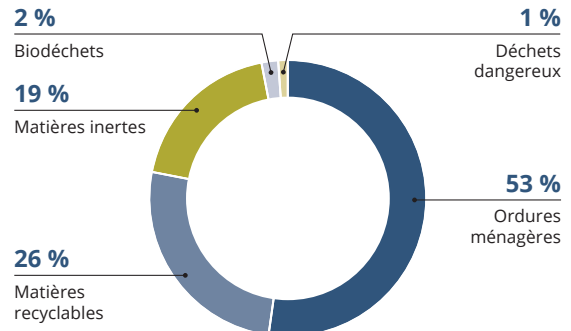
En 2025, un seul immeuble a fait l'objet d'une rénovation globale. Dans le cadre de cette opération, les matériaux déposés ont été triés par type de flux et orientés vers des filières de recyclage adaptées.

À ce jour, la Société ne consolide pas l'ensemble des tonnages de déchets générés dans sa chaîne de valeur amont, ces données n'étant pas systématiquement disponibles.

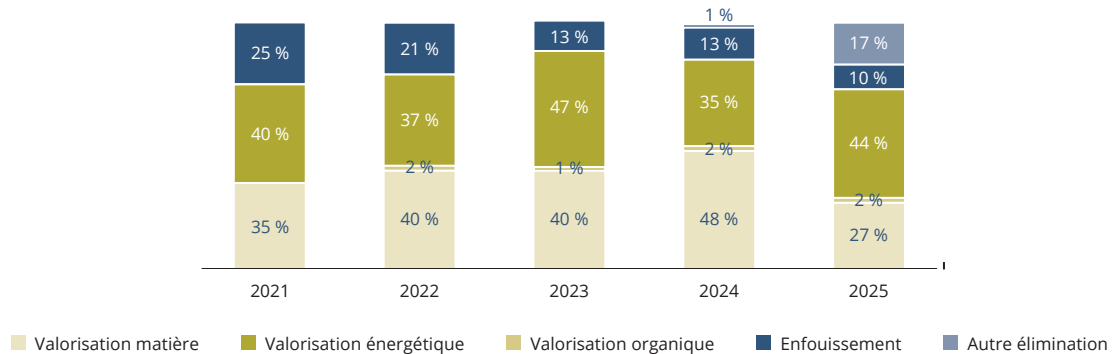
En phase d'exploitation, le Groupe a renforcé son suivi de la production de déchets. En 2025, près de 4 000 tonnes de déchets ont été produites sur les sites du portefeuille, dont environ la moitié correspond à des ordures ménagères.

Par ailleurs, la part des contrats de gestion des déchets pilotés par les property managers a significativement progressé au cours des cinq dernières années, passant de 21 % en 2021 à 42 % en 2025. Cette évolution permet à la Société d'exercer un levier plus direct sur la qualité et la performance des filières de traitement.

RÉPARTITION DES DÉCHETS PRODUITS SUR LE PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE



TRAITEMENT DES DÉCHETS PRODUITS SUR LE PATRIMOINE DEPUIS 2021



2 RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

	2025	2024
Sites en exploitation	85	83
Contrats actifs	171	235
Prestataires	75	62
Quantité de déchets sur le périmètre audité (en tonnes)	3 999	3 982
Porteur de contrat		
Locataires	58 %	60 %
Property Managers	42 %	35 %
Autres		5 %
Type de prestataires		
Prestataire privé	59 %	60 %
Collectivité	40 %	39 %
Autres (éco-organisme, associations, etc.)	1 %	1 %
Type de déchets		
Ordures ménagères	53 %	47 %
Matières recyclables	26 %	33 %
Matières inertes	19 %	15 %
Biodéchets	2 %	2 %
Déchets dangereux	1 %	3 %
Traitement des déchets		
Valorisation matière	27 %	48 %
Valorisation organique	2 %	2 %
Valorisation énergétique	44 %	35 %
Enfouissement	10 %	13 %
Autre élimination	17 %	1 %

La note méthodologique est présentée en paragraphe 2.1.3.2.3

2.3 INFORMATIONS SOCIALES

2.3.1 EFFECTIF DE L'ENTREPRISE (S1)

2.3.1.1 Identification & traitement des IROs importants liés aux effectifs de l'entreprise + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (S1 IRO-1/SBM-3)

Comme indiqué au paragraphe 2.1.3.2.4 en page 41, l'effectif de l'entreprise analysé est composé des salariés du prestataire GEST dédié au management et à la gestion administrative de la foncière, celle-ci n'ayant aucun effectif propre.

L'analyse de double matérialité menée a permis d'identifier 3 impacts positifs et 2 risques significatifs :

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaine de valeur	Risques	Opportunités
Effectifs propres (GEST)	Equipe agile, expérimentée et resserrée générant une culture d'entreprise saine et efficiente ainsi qu'un dialogue ouvert	Positif	Opérations Propres	Risque de dépendance lié à l'externalisation systématique de certains métiers en raison de la taille restreinte des effectifs.	
	Structure favorisant la flexibilité, l'autonomie et la responsabilisation des collaborateurs, contribuant à leur engagement et à leur efficacité opérationnelle	Positif	Opérations Propres	Risque lié à des démissions ou perte d'effectifs au sein de GEST déstabilisant une équipe déjà restreinte.	
	Bon niveau de satisfaction des collaborateurs, se traduisant par un faible turnover et une forte stabilité des effectifs dans le temps.	Positif	Opérations Propres		

2.3.1.2 Politiques concernant les effectifs de l'entreprise (S1-1)

L'effectif salarié de GEST dédié à la gestion d'INEA au titre du contrat de management et de gestion administrative signé entre les parties est constitué de 7 personnes (hors Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, gérants de GEST).

L'organisation des ressources humaines est donc celle d'une petite entreprise, avec un management de proximité et une formalisation limitée.

Les salariés opèrent tous en France et bénéficient donc du cadre juridique prévu en matière de droit du travail.

Ils dépendent tous de la Convention collective nationale de l'immobilier et bénéficient de ses dispositions.

Ils sont tous en contrat à durée indéterminée (CDI) et ont tous un statut de cadre, corollaire logique à la politique d'autonomie et responsabilisation prônée par le management.

2.3.1.3 Processus de dialogue avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants au sujet des impacts (S1-2)

Compte tenu de son effectif réduit (7 personnes), GEST n'a pas de direction RH, pas de comité d'entreprise et pas de représentant du personnel.

Tous les salariés et les dirigeants Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler sont sur le même site. Les différentes fonctions

de l'entreprise étant organisées par pôle (voir chapitre 3, paragraphe 3.2.1 du présent document), le dialogue s'organise directement entre chacun des salariés et le responsable du pôle concerné, à savoir Philippe Rosio pour le Pôle Finance et Arline Gaujal-Kempler pour le Pôle Immobilier, au gré des besoins.

2.3.1.4 Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux effectifs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations (S1-3)

Comme indiqué ci-dessus, le dialogue et la remontée des éventuelles plaintes, préoccupation ou besoins, s'opèrent en direct avec la direction de l'entreprise, ce qui assure leur prise en compte au plus haut niveau.

2.3.1.5 Actions menées sur les IROs matériels et efficacité de ces actions (S1-4)

L'analyse de matérialité menée a permis de faire ressortir 3 impacts positifs, qui peuvent être attribués à l'avantage d'un effectif réduit et à la proximité du management et des modes du dialogue mis en place.

Ont été mis en exergue l'existence d'une forte culture d'entreprise, entrepreneuriale (responsabilisation, autonomie et agilité), et une stabilité des effectifs qui peut s'expliquer par la prise en compte des besoins exprimés par les collaborateurs.

Ainsi, même si elle ne peut formaliser de politique RH compte tenu de sa taille, l'entreprise met en œuvre des actions permettant de répondre aux préoccupations de ses salariés :

- En termes d'équilibre entre vie professionnelle et vie privée par exemple, l'entreprise a financé des places en crèche privée à chaque fois qu'un collaborateur en a fait la demande ;
- En termes de développement de carrière, l'entreprise incite les collaborateurs à identifier les formations adéquates pour l'enrichissement de leurs compétences (à titre d'exemple, 100 % des salariés ont suivi au moins une formation en 2025) ;
- En termes de partage de création de valeur, l'entreprise a mis en place un plan d'attribution gratuite d'actions pour intéresser les salariés à la performance d'INEA (voir chapitre 4, paragraphe 4.3.2 du présent document).

Ce type d'actions, et plus globalement la prise en compte des préoccupations des salariés, expliquent assurément le taux de fidélisation exceptionnel, puisqu'aucun salarié n'a jamais quitté l'entreprise (taux de turn-over nul).

Les deux risques identifiés lors de l'analyse de double matérialité découlent directement des impacts positifs décrits ci-dessus, puisque la société a jugé qu'il existe un risque de dépendance aux salariés de GEST, et un risque de déstabilisation en cas de démissions au sein d'un effectif réduit, autonome et responsabilisé.

Le plan d'AGA ci-dessus mentionné est une façon de répondre à ces risques identifiés, l'un des critères pour l'attribution des actions gratuites étant la présence effective dans l'entreprise.

2.3.1.6 Cibles liées à la gestion des impacts matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités (S1-5)

Afin de continuer à renforcer sa démarche en termes de gestion des impacts, risques et opportunités potentiels, la société s'est fixé les objectifs suivants :

Objectif	Travailleurs concernés	Cible	Valeur 2025	Période
Maintenir un turn-over très faible	Salariés de GEST	0 %	0 %	Objectif continu
Maintenir une répartition hommes/femmes équilibrée	Salariés de GEST	Taux de féminisation > 40 %	43 %	Objectif continu
Maintenir un taux annuel de formation des salariés élevé	Salariés de GEST	> 70 %	100 %	Objectif continu

2.3.1.7 Caractéristiques des effectifs de l'entreprise (S1-6)

Répartition des collaborateurs par genre

Genre	Effectif	%
Femmes	3	43 %
Hommes	4	57 %
TOTAL	7	100 %

Rotation du personnel

	Effectif	%
Recrutements	0	
Départs	0	
Taux de rotation du personnel *		0 %

* somme des départs intervenus dans l'année divisée par les effectifs présents au 1^{er} janvier

Répartition des collaborateurs par pays

Pays	Effectif	%
France	7	100 %
Autres	0	0 %

Nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une formation :

Genre	Effectif	%
Femmes	3	100 %
Hommes	4	100 %
Taux de formation		100 %

Répartition des collaborateurs par type de contrat

Type de contrat	Effectif	%
CDI	7	100 %
CDD	0	0 %
Temps plein	7	100 %
Temps partiel	0	0 %

2.3.1.8 Caractéristiques des non-salariés assimilés aux effectifs de l'entreprise (S1-7)

Aucun prestataire ou fournisseur n'étant exclusivement dépendant d'INEA, il n'y a pas de non-salariés assimilés aux effectifs de l'entreprise.

2.3.1.9 Couverture des négociations collectives et dialogue social (S1-8)

Tous les salariés bénéficient du cadre juridique prévu en matière de droit du travail et sont rattachés à la Convention collective nationale de l'immobilier.

2.3.1.10 Indicateurs de diversité (S1-9)

Répartition par sexe au niveau de l'encadrement supérieur

Genre	Effectif	Répartition (en %)
Femmes	1	100 %
Hommes	0	0 %

Répartition des collaborateurs par tranche d'âge

Tranche d'âge	Effectif	Répartition (en %)
Moins de 30 ans	0	0 %
Entre 30 et 50 ans	7	100 %
Plus de 50 ans	0	0 %
TOTAL	7	100 %

2.3.1.11 Salaire décent (S1-10)

100 % des salariés opèrent en France et ont le statut de cadres ; leur rémunération est donc supérieure au revenu minimum légal en France.

2.3.1.12 Protection sociale (S1-11)

100 % des salariés opèrent en France et ont le statut de cadres. Ils bénéficient du régime de protection sociale publique couvrant les pertes de revenu liées au chômage ou à la retraite.

Les salariés bénéficient d'une couverture sociale en matière de prévoyance et de mutuelle dont les cotisations sont près du double du montant conventionnel.

2.3.1.13 Personnes en situation de handicap (S1-12)

Sur les 7 salariés de GEST, aucun n'est en situation de handicap.

2.3.1.14 Formation et développement des compétences (S1-13)

Collaborateurs ayant participé à des entretiens d'évaluation de la performance et de développement de carrière :

Genre	Effectif	Pourcentage
Femmes	3	100 %
Hommes	4	100 %
TOTAL	7	100 %

Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur :

Genre	Nombre d'heures
Femmes	5
Hommes	5
Moyenne	5

2.3.1.15 Indicateurs de santé et sécurité (S1-14)

La société n'a eu à déplorer en 2025 :

- aucun accident du travail,
 - aucune maladie professionnelle,
 - a fortiori aucun décès lié à des accidents du travail ou à des maladies professionnelles sur les sites de l'entreprise,
- et n'a donc perdu aucun jour du fait d'accidents ou maladies professionnelles.

2.3.1.16 Indicateurs d'équilibre vie professionnelle-vie privée (S1-15)

La société se conforme au droit du travail français et applique les dispositions prévues concernant l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, et reste à l'écoute de situations particulières de ses salariés le cas échéant.

2.3.1.17 Indicateurs de rémunération (écart de rémunération et rémunération totale) (S1-16)

Compte tenu du faible effectif (7 salariés) considéré, il n'est pas possible, pour des raisons de confidentialité, de publier des indicateurs de rémunération.

2.3.1.18 Incidents, plaintes et impacts graves sur les droits de l'homme (S1-17)

En 2025, aucun incident grave lié aux droits humains et aucune plainte pour discrimination n'ont été enregistrés.

Aucune sanction n'a été reçue, et aucune amende ou indemnisation n'ont été versées pour ce type de dommages.

2.3.2 TRAVAILLEURS DE LA CHAÎNE DE VALEUR (S2)

2.3.2.1 Identification & traitement des IROs importants liés aux travailleurs de la chaîne de valeur + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (S2 IRO-1/SBM-3)

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Conditions de travail dans la chaîne de valeur	Peu de visibilité sur conditions de travail dans la chaîne de valeur, donc risques possibles de conditions dégradées ou abusives au sein de la chaîne de valeur, en particulier dans certaines phases critiques telles que les chantiers de construction, mais aussi l'exploitation minière et carrière/transformation / acheminement de matières premières, notamment dans certaines zones géographiques à faibles standards sociaux - <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont		
	Atteinte à la sécurité des travailleurs de la chaîne de valeur (chute, charges lourdes, manipulation dangereuse de machines, non-respect des normes de sécurité, risque électrique sur site, manque de ventilation, etc.) - <i>(horizon long terme)</i>	Négatif	Amont		

2.3.2.2 Politiques concernant les travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

INEA prend soin pour ses acquisitions de choisir des promoteurs d'envergure nationale ou régionale, menant des politiques actives en termes de droits humains, lutte contre le travail forcé, garantie de santé et de sécurité pour l'encadrement de leurs chantiers.

Elle ne mène pas de politique en propre sur ces sujets, et par conséquent ne reporte pas dans le présent document les indicateurs S2-2 et suivants.

2.3.3 COMMUNAUTÉS AFFECTÉES (S3)

2.3.3.1 Identification & traitement des IROs importants liés aux communautés affectées + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (S3 IRO-1/SBM-3)

En matière de communautés affectées par l'activité d'INEA, l'analyse de double matérialité a fait ressortir :

Un impact négatif indirect, lié aux nuisances pour les riverains des chantiers de construction des immeubles acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) auprès des promoteurs ;

Un impact positif direct lié à son statut d'acteur majeur de l'investissement en régions, en contribuant au développement économique et à l'attractivité des territoires, en y apportant un immobilier tertiaire performant, en y développant des communautés d'énergie renouvelable, et en y créant de nombreux emplois indirects liés à la gestion de son parc immobilier.

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Communautés affectées par nos activités	Atteinte à la santé et à la sécurité des riverains lors des chantiers (nuisances sonores, pollutions, vibrations, dérangements liés aux trajets des camions, dégradation de la qualité de vie, contamination du sol par les déchets ou résidus de construction) - <i>(horizon moyen terme, temps du chantier)</i>	Négatif	Amont		
	Soutien à la dynamisation des territoires et au développement économique des métropoles (création d'emplois directs et indirects et revalorisation des espaces urbains) - <i>(horizon long terme)</i>	Positif	Amont / Opérations Propres / Aval		

2.3.3.2 Politiques relatives aux communautés affectées (S3-1)

INEA prend soin pour ses acquisitions de choisir des promoteurs d'envergure nationale ou régionale, menant des politiques actives en termes de réduction des nuisances de leurs chantiers, et ne mène pas de politique en propre sur ce sujet.

Concernant son impact sur les territoires, elle a fait du développement des principales métropoles régionales le fondement de sa stratégie d'investissement depuis sa création.

Elle y apporte depuis plus de 20 ans un immobilier tertiaire (bureaux et parcs d'activités) neuf, adapté aux besoins de modernisation du parc immobilier, souvent dans de nouvelles zones tertiaires qui deviennent des pôles économiques nouveaux pour les métropoles.

Depuis 2024, elle développe également des communautés d'énergie renouvelable sur le modèle de l'autoconsommation collective, faisant bénéficier le territoire au sens large (particuliers, entreprises et collectivités installées dans un rayon de 2 km) de l'électricité produite par les centrales photovoltaïques installées sur le toit de ses immeubles.

2.3.3.3 Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations (S3-3)

Sans objet.

2.3.3.4 Actions menées sur les impacts matériels, gestion des risques & opportunités, et efficacité de ces actions (S3-4)

Avec 82 sites immobiliers répartis sur tout le territoire français, INEA est un pourvoyeur important d'emploi dans les villes dans lesquelles elle opère, et ce sur le long terme : directement, en recourant à des *property managers* installés au plus près de ses immeubles, et indirectement via l'exploitation de ses immeubles confiée à des *facility managers* (sous-traitants techniques).

Soucieuse de son impact environnemental, INEA déploie au niveau de l'ensemble de son patrimoine des actions de "green building" ambitieuses, décrites dans sa feuille de route RSE et en section "E" du présent rapport, sur des thèmes impactant comme la production d'énergie renouvelable, la gestion des déchets et la biodiversité.

2.3.3.5 Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités (S3-5)

INEA a pour objectif de maintenir sa présence dans les territoires et de poursuivre sa contribution positive par une gestion efficace et performante au niveau environnemental de son parc immobilier.

2.3.4 CONSOMMATEURS ET UTILISATEURS FINAUX (S4)

2.3.4.1 Identification & traitement des IROs importants liés aux consommateurs & utilisateurs finaux + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires (S4 IRO-1/SBM-3)

Le modèle d'affaires d'INEA repose sur l'acquisition, la commercialisation et la gestion sur le long terme d'un portefeuille d'immeubles de bureaux et parcs d'activités récents, situés majoritairement dans les grandes métropoles régionales françaises.

Les clients – consommateurs ou utilisateurs finaux – des immeubles d'INEA sont :

- Les entreprises locataires des immeubles, essentiellement des grands groupes ou leurs filiales mais également des PME, ETI (voir Chapitre 1 des présentes), issues du secteur privé comme public.
- Les salariés et collaborateurs de ces entreprises locataires, qui occupent au quotidien les bureaux et parcs d'activités appartenant à INEA.

Les enjeux matériels pour ces clients ressortant de l'analyse de double matérialité sont les suivants :

Sous-thème ESRS	Impacts	Chaine de valeur	Risques	Opportunités
Intégration des besoins et attentes des clients	Offre d'immeubles adaptée aux besoins : neufs favorisant la confiance dans la durabilité des actifs, sobres énergétiquement générant un gain économique pour nos locataires, favorisant le bien être et adapté aux nouveaux modes d'organisation du travail - <i>(horizon long terme)</i>	Positif	Amont / Opérations Propres / Aval	<p>Risque de report sur les acteurs immobiliers des coûts d'assurance de la non-adaptation entraînant un refus par les locataires de la refacturation de la prime d'assurance multirisques - <i>(horizon long terme)</i></p> <p>Risque de santé/sécurité des clients en cas de défaillances lié à la conception des actifs - <i>(horizon long terme)</i></p> <p>Risque d'occupation non consentie d'immeubles en construction ou en exploitation entraînant des dommages financiers et opérationnels - <i>(pas de temporalité particulière)</i></p>

2.3.4.2 Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux (S4-1)

L'attractivité des immeubles d'INEA constitue son principal levier de création de valeur.

La commercialisation des immeubles et la satisfaction des locataires dans leur gestion quotidienne favorisent le maintien d'un taux d'occupation élevé et la pérennité des revenus locatifs de la foncière. En matière de valorisation, un immeuble intégralement loué bénéficie également d'une meilleure liquidité sur le marché et d'une meilleure appréciation de sa valeur par les experts immobiliers ou par les investisseurs au moment de sa revente.

Dans ce contexte, l'intégration des attentes et des besoins des locataires est naturellement au cœur de la stratégie d'INEA.

Des actifs récents et sobres énergétiquement

INEA privilégie des immeubles neufs ou récents, répondant aux standards environnementaux les plus exigeants. Cette qualité intrinsèque des actifs garantit une meilleure performance énergétique, réduisant les charges d'exploitation pour les locataires et leur permettant de maîtriser durablement leurs coûts. Cette sobriété énergétique constitue à la fois un avantage économique et un levier d'attractivité dans un contexte de transition environnementale.

Certifications pour des immeubles durables

Dans l'immobilier tertiaire, les certifications environnementales sont un standard essentiel pour évaluer et valoriser la performance énergétique et durable des bâtiments. Les certifications et labels sont un gage de maîtrise des coûts d'exploitation, de confort pour les occupants, de conformité aux réglementations environnementales et contribuent à valoriser les actifs immobiliers.

Le patrimoine d'INEA est principalement certifié BREEAM (construction et/ou exploitation) et HQE (construction). BREEAM, reconnu à l'international, évalue la durabilité des bâtiments tout au long de leur cycle de vie, tandis que HQE, certification française, se concentre sur l'énergie, l'environnement et le confort des occupants.

Au 31 décembre 2025, plus de 80 % des bureaux d'INEA disposent d'une certification, témoignant de l'engagement de la foncière en matière de durabilité et de performance environnementale. Plus de 90 % de ces certifications ont un niveau supérieur ou égal à *Very Good*.

Le bien-être des salariés au cœur des immeubles

En faisant le choix d'investir dans des immeubles neufs, INEA s'est assuré de la prise en compte dans la conception même des bâtiments des attentes actuelles des entreprises en matière de confort des occupants : luminosité naturelle, espaces extérieurs accessibles (terrasses, rooftops, espaces verts), et environnement de travail favorisant la qualité de vie au bureau (espaces de convivialité, patios intérieurs, zones végétalisées). Cette approche contribue à renforcer l'engagement des collaborateurs et à faire de l'immeuble un véritable outil de performance pour les entreprises locataires.

Des espaces adaptés aux nouveaux modes d'organisation

INEA développe des immeubles flexibles et évolutifs, compatibles avec les nouvelles formes de travail : flex office, espaces collaboratifs, modularité des plateaux, lieux favorisant l'échange et la transversalité. Cette adaptabilité permet aux entreprises d'ajuster leurs espaces à l'évolution de leurs effectifs et de leurs pratiques, tout en optimisant leur efficacité organisationnelle.

Offrir aux locataires un environnement santé/ sécurité exigeant

INEA veille à offrir à ses locataires un environnement de travail répondant aux standards les plus élevés en matière de santé et de sécurité. La stratégie d'INEA repose principalement sur la détention d'immeubles neufs ou récents, conçus selon des normes techniques et réglementaires exigeantes, limitant ainsi les risques liés à la conception ou à la vétusté des bâtiments.

Durant la première année suivant la livraison, les immeubles bénéficient de la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) assurée par le promoteur, couvrant l'ensemble des désordres signalés, qu'ils soient de nature technique ou liés à la conception. Par ailleurs, la garantie dommage-ouvrage protège l'actif pendant dix ans contre les sinistres susceptibles de compromettre la solidité de l'ouvrage ou de le rendre impropre à sa destination.

Au-delà de cette période, INEA met en place des contrats de maintenance préventive et corrective adaptés à chaque équipement afin de limiter tout risque de défaillance. La maintenance est organisée selon des calendriers précis : par exemple, les toitures font l'objet de vérifications et de nettoyages au minimum deux fois par an ; les systèmes de sécurité incendie (SSI), détecteurs, alarmes et blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) sont contrôlés annuellement conformément à la réglementation ; les installations électriques, ascenseurs, systèmes de ventilation ou portes automatiques font également l'objet de contrôles périodiques obligatoires par des organismes agréés.

En complément, les property managers d'INEA s'assurent du respect par les locataires de leurs propres obligations réglementaires, notamment en demandant les rapports de vérifications périodiques (électricité, sécurité incendie, équipements spécifiques) et en veillant, le cas échéant, à la levée des réserves identifiées.

Enfin, afin de prévenir toute occupation non consentie, les immeubles sont équipés de systèmes d'alarme avec levée de doute. En cas d'intrusion ou de tentative d'occupation illicite, la proximité des property managers, implantés localement et parfaitement formés aux procédures juridiques applicables, permet une intervention rapide et une mise en œuvre efficace des démarches nécessaires.

Cette organisation structurée et rigoureuse permet de garantir la conformité réglementaire des immeubles, de prévenir les risques techniques et d'assurer aux occupants un cadre de travail sécurisé, fiable et pérenne.

Accessibilité des transports en commun et mobilité douce

INEA privilégie des immeubles situés au cœur des métropoles régionales, dans des secteurs dynamiques et bien desservis par les transports en commun. INEA a fait de la desserte de ses immeubles par les transports en commun un critère essentiel dans ses choix d'acquisition :

- En moyenne, ses immeubles de bureaux se situent à 3 minutes (soit 209 mètres) d'un arrêt de transport en commun ;
- 92 % sont à moins de 500 mètres (soit 6 minutes à pied maximum d'un arrêt de transport en commun).

La proximité des gares, tramways, bus ou métros facilite les déplacements quotidiens des salariés et favorise le recours aux mobilités douces — marche, vélo ou autres modes de transport respectueux de l'environnement — contribuant ainsi à la réduction de l'empreinte carbone des entreprises locataires et au confort des utilisateurs.

La politique d'INEA en matière de mobilité douce se traduit également au niveau de chaque site, par l'installation d'équipements spécifiques :

- Des espaces de stationnement vélos sécurisés et ergonomiques : à fin 2025, 94 % du parc (en valeur) en est équipé ;
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE) : à fin 2025, 71 % du parc de bureaux dispose de ces installations.

À travers ces engagements, INEA renforce l'attractivité de ses actifs tout en accompagnant la transition vers des modes de déplacement plus durables.

2.3.4.3 Processus de dialogue au sujet des impacts (S4-2)

INEA s'appuie sur l'expertise de ses équipes et sur l'externalisation de la gestion technique des immeubles auprès de *property managers*, afin d'anticiper et de répondre aux attentes des locataires tout en garantissant agilité, réactivité et écoute attentive.

Cette approche repose sur plusieurs interlocuteurs complémentaires :

- les *asset managers*, qui entretiennent une relation suivie avec les entreprises locataires de la signature des baux à leur éventuel renouvellement, en anticipant au maximum leurs besoins ;

- les *property managers*, situés en régions au plus près des immeubles, qui sont en contact régulier avec les locataires utilisateurs finaux des espaces loués, afin d'assurer le bon fonctionnement des immeubles, le confort des occupants et la réactivité dans le traitement des demandes ;
- des *facility managers*, sous-traitants techniques mobilisés pour assurer les interventions techniques permettant l'entretien optimal des immeubles et le cas échéant un traitement efficace des réclamations.

Cette organisation favorise la proximité, la fidélisation et la prévention d'éventuelles sources d'insatisfaction des locataires.

2.3.4.4 Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations (S4-3)

Les échanges réguliers entre les *property managers* et les locataires constituent un moyen simple et direct de faire remonter les difficultés rencontrées dans les immeubles. Ces points de contact permettent d'identifier rapidement les problèmes liés à la maintenance, au confort (chauffage, climatisation, éclairage), au fonctionnement des équipements ou à l'organisation des services. L'objectif est d'apporter des réponses concrètes et adaptées, notamment via l'intervention des *facility managers*, afin d'améliorer les conditions d'occupation et d'éviter que des dysfonctionnements ne s'installent dans la durée.

En complément, INEA s'appuie sur une équipe interne resserrée et opérationnelle, capable d'intervenir rapidement, ce qui permet de traiter efficacement les demandes et réclamations et d'assurer un suivi précis des actions correctives engagées.

2.3.4.5 Actions menées sur les impacts matériels, gestion des risques & opportunités, et efficacité de ces actions (S4-4)

L'ensemble des actions décrites ci-dessus ainsi que la politique environnementale menée par INEA à travers sa feuille de route RSE et décrite en section "E" du présent rapport constituent les leviers principaux mis en œuvre par INEA pour répondre aux enjeux matériels identifiés au regard de ses clients, entreprises locataires et utilisateurs finaux de ses immeubles.

2.3.4.6 Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités (S4-5)

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs liés aux actions concrètes qu'INEA déploie pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses locataires :

Objectif	Périmètre concerné	Cible	Valeur 2025	Période
Maintenir la sobriété énergétique du parc	Totalité du parc immobilier bureaux	Respecter les seuils du DEET	88 kWh/m ² (30 % inférieure à la consommation moyenne nationale – OID)	Objectif continu
		Rester l'une des meilleures performances du secteur (benchmark : OID)	90 % des bureaux déjà sous le seuil de 2030 du DEET	Objectif continu
Produire de l'énergie renouvelable	Totalité du parc immobilier techniquement éligible	Augmenter chaque année le nombre de centrales photovoltaïques lancées (en service ou en construction)	14 centrales à fin 2025	Moyen terme
		Augmenter le productible (production annuelle potentielle en MWh/an)	4 MWh/an	Moyen terme
Maintenir un haut niveau de certification du parc	Totalité du parc immobilier bureaux	Taux de certification BREEAM ou HQE > 80 %	80 % des bureaux certifiés (dont 91 % ≥ Very Good)	Objectif continu
Améliorer le confort et la qualité de vie au travail de nos utilisateurs finaux	Totalité du parc immobilier bureaux	Taux d'immeubles équipés de terrasses > 70 %	73 %	Objectif continu
		Taux d'immeubles équipés d'espaces verts accessibles > 70 %	78 %	Objectif continu
Favoriser la mobilité douce	Totalité du parc immobilier bureaux	Part d'actifs à moins de 400 m (~5 min) d'un transport en commun > 80 %	88 %	Objectif continu
		Part d'actifs équipés de garages à vélos > 90 %	94 %	Objectif continu
		Part d'actifs équipés de bornes IRVE > 70 %	71 %	Objectif continu

2.4 GOUVERNANCE / CONDUITE DES AFFAIRES

L'organisation de la gouvernance d'INEA - notamment la composition et les rôles du Conseil d'administration et de ses comités - est décrite au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel 2025.

L'externalisation du management et de la gestion administrative de la foncière au prestataire GEST est décrite dans ce même chapitre 4, ainsi que dans les paragraphes 2.1.3.2.4 en page 41 et 2.3.1 en page 65 du présent Rapport de Durabilité volontaire.

La forte culture d'entreprise qui anime les personnes en charge de l'animation de la foncière est décrite dans la section S1 ("Effectif de l'entreprise").

Les enjeux majeurs qui sont ressortis de l'analyse de double matérialité en termes de gouvernance et de conduite des affaires sont les suivants :

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Résilience organisationnelle	Organisation disposant de relais locaux (<i>property managers</i>) permettant une bonne connaissance terrain et remontées d'information favorisant notre réactivité et adaptabilité - (<i>horizon long terme</i>)	Positif	Opérations propres	Risque d'accroissement réglementaire pouvant perturber notre stratégie immobilière centrée sur des actifs neufs, et restreindre notre activité - (<i>horizon moyen terme</i>)	
	Prestataires historiques qui deviennent des partenaires de confiance, créant écosystème ample et durable - (<i>horizon long terme</i>)	Positif	Opérations propres	Risque de fragilisation du modèle économique lié aux pressions financières (sur la rentabilité à court terme), aux changements d'actionnaires et à un environnement économique dégradé, pouvant compromettre la stratégie et les objectifs de durabilité à long terme. - (<i>horizon moyen terme</i>)	
	Actionnaires permettant les moyens de développement de la société (fonds propres) - (<i>horizon long terme</i>)	Positif	Opérations propres		
	Alignement des intérêts des actionnaires et des gestionnaires - (<i>horizon long terme</i>)	Positif	Opérations propres		

Sous-thème ESRS	Impacts		Chaîne de valeur	Risques	Opportunités
Stratégie d'entreprise durable	En raison de notre positionnement sur la construction de bureaux neufs, notre activité génère un impact environnemental élevé, notamment en matière d'émissions de GES, d'artificialisation des sols et de consommation intensive de ressources	Négatif	Opérations propres		Opportunité d'attractivité financière : En poursuivant notre feuille de route de durabilité, nous renforçons notre attractivité auprès des investisseurs verts, des banques et des fonds ISR. - <i>(horizon moyen terme)</i>
	Feuille de route environnementale ambitieuse et démarche enclenchée depuis de nombreuses années	Négatif	Opérations propres		Opportunité de renforcement de notre résilience et de notre différenciation sectorielle grâce à une montée en ambition progressive sur les volets environnementaux, en investissant dans des projets immobiliers bas-carbone, accessibles et inclusifs, mais aussi d'avenir (cad d'innovation durable = adaptables, modulables, divisibles) et en intégrant des démarches de rénovation performante et des certifications environnementales reconnues - <i>(horizon moyen terme)</i>
					Opportunité de sensibilisation de nos clients/ partenaires avec la mise en place et diffusion de notre charte éthique / charte achats responsables pour encourager des pratiques plus vertueuses tout au long de la chaîne de valeur - <i>(horizon moyen terme)</i>

2.4.1 CONDUITE DES AFFAIRES

2.4.1.1 Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise (G1-1)

Charte éthique

La Charte éthique dont s'est dotée INEA en 2018, et actualisée en 2021, rappelle aux salariés de GEST dédiés à la gestion d'INEA les définitions des principes éthiques défendus par INEA, ses positions en matière d'éthique et les questions à se poser en cas de doute sur une situation dans le cadre de conduite des affaires.

Elle rappelle les valeurs portées par INEA et qui fondent sa culture d'entreprise, à savoir l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité, et le partage d'une ambition commune de faire croître et prospérer la société.

Code Afep-Medef

INEA se conforme au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées édicté par le Code AFEP-Medef, comme expliqué en détail au Chapitre 4 du présent Document d'enregistrement universel, adoptant ainsi un cadre de conduite de gouvernance exigeant à ses dirigeants et administrateurs.

2.4.1.2 Gestion des relations avec les fournisseurs (G1-2)

Charte Achats responsables

La charte Achats Responsables dont s'est dotée INEA en 2017, et actualisée ensuite en 2021, a posé un cadre clair et partagé entre INEA et les acteurs clés de sa chaîne de valeur que sont les property managers et les facility managers chargés de la gestion de ses immeubles.

Elle a fixé un cadre précis

Cette charte a pour objectif :

- de communiquer aux prestataires susmentionnés les attentes ainsi que les engagements d'INEA en matière d'intégration du Développement Durable dans ses pratiques Achats ;
- De les guider dans la mise en œuvre de pratiques d'Achats Responsables économiquement performantes, respectueuses de l'environnement et des Hommes, dans un cadre éthique transparent ;
- Et de poser le cadre de relations durables, transparentes, et mutuellement bénéfiques entre chaque acteur de la chaîne de valeur.

2.4.1.3 Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin (G1-3)

Les procédures de contrôle interne sont décrites au paragraphe 3.2.2 du présent document d'enregistrement universel.

Le Pôle Finance de la société a défini des circuits de validation programmés ("flow charts") qui permettent de fixer plusieurs niveaux de validation dans les principaux process clés de l'activité immobilière de la société, notamment en ce qui concerne la validation des travaux réalisés sur le patrimoine, principale zone de risque en matière de corruption et/ou pots de vin. Une seule personne de l'effectif ne peut engager seule des dépenses significatives.

2.4.1.4 Cas avérés de corruption ou versements avérés des pots de vin (G1-4)

Aucun cas de fraude, corruption ou versement de pots de vin n'a jamais été décelé, et la société n'a jamais fait l'objet d'une procédure judiciaire ou n'a payé d'amende à ce sujet.

2.4.1.5 Influence politique et activités de lobbying (G1-5)

La société ne finance aucun parti ni aucune association à caractère politique.

Elle n'a aucune activité de lobbying, et aucun membre des organes de direction n'a occupé une fonction dans une administration publique.

2.4.1.6 Pratiques en matière de paiement (G1-6)

Les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs ou des clients d'INEA sont exposées au paragraphe 6.4.5 en page 209 du présent Document d'enregistrement universel.

2.5 TRAVAUX DE VÉRIFICATION DE FORVIS MAZARS SA

2.5.1 RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE

RAPPORT D'ASSURANCE LIMITÉE DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES PORTANT SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS ESG

Exercice clos le 31 décembre 2025

Au Président directeur général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance limitée sur une sélection d'informations ESG à savoir (i) la consommation énergétique du patrimoine et (ii) le pourcentage de déchets enfouis sur la totalité du parc immobilier déterminées et établies volontairement par Foncière Inéa (ci-après l'« Entité ») au regard des critères définis respectivement aux paragraphes 2.1.3.2.1 « Précisions méthodologiques relatives aux consommations énergétiques des immeubles » et 2.1.3.2.3 « Précisions méthodologiques concernant le reporting des déchets d'exploitation » (ci-après le « Référentiel ») pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (ci-après les « Informations ») présentées dans le rapport de durabilité volontaire (au sein des paragraphes 2.2.1.6 « Actions et ressources en lien avec les politiques de changement climatique (E1-3) » et 2.2.1.8 Consommation et mix énergétique (E1-5) » pour la consommation énergétique du patrimoine et au sein des paragraphes 2.2.4.4 « Cibles liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire (E5-3) » et 2.2.4.6 « Flux de ressources sortants (E5-5) » pour le pourcentage de déchets enfouis sur la totalité du parc immobilier), publié au sein du chapitre 2 du document d'enregistrement universel, dont la publication s'inscrit dans le cadre d'une démarche volontaire (ci-après l'« Etat déclaratif »), et pour lesquelles Foncière Inéa est engagée dans le cadre de plusieurs Sustainability Linked Loans comme indiqué aux paragraphes 2.1.1 et 2.6.1.7 de l'Etat déclaratif.

Notre intervention ne porte pas sur les informations relatives aux périodes antérieures, ni sur toutes les informations présentées dans l'Etat déclaratif, autres que celles objet de notre rapport.

Conclusion d'assurance limitée

Sur la base des travaux que nous avons mis en oeuvre, tels que décrits dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1.1 de l'Etat déclaratif qui précise que les Informations ont été établies dans le contexte de reporting volontaire et selon le Référentiel. A ce titre, elles ne constituent pas des informations établies selon les normes ESRS.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité avec celles d'autres entités et au fil du temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel disponible sur demande auprès du siège de l'Entité, dont les éléments significatifs sont présentés dans l'Etat déclaratif.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenus pour leur établissement.

Responsabilité de l'Entité

Les Informations ont été établies sous la responsabilité de la Direction, et il lui appartient de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations (i.e. le Référentiel) ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel ; et
- concevoir, mettre en oeuvre et maintenir un contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient de :

- planifier et réaliser les travaux pour obtenir une assurance limitée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel et ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- formuler une conclusion indépendante basée sur les travaux que nous avons mis en oeuvre et les éléments que nous avons collectés ;
- communiquer notre conclusion à la Direction de l'Entité.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la Direction, nous ne pouvons pas être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Doctrine et Norme professionnelle appliquée

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information publiée par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board).

Ils ne constituent ni un audit ni un examen limité au sens des normes d'exercice professionnel (NEP) applicables en France. Ils ne constituent pas non plus une certification conformément aux lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit (H2A).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues par le code de commerce, le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que par le Code d'éthique de l'IESBA (International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)). Celui-ci repose sur le respect des principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence et diligence professionnelles, de respect de la confidentialité et du comportement professionnel.

Par ailleurs, nous appliquons la norme International Standard on Quality Management 1 et en conséquence, nous avons mis en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables ainsi que de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux, décrits ci-après, en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations. Dans le cadre de notre prestation d'assurance limitée et sur la base de notre jugement professionnel, nous avons :

- mis à jour notre connaissance de l'Entité, de son environnement y compris des éléments du contrôle interne pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne mises en place par l'Entité visant à la conformité des Informations avec le Référentiel, étant précisé que nous n'avons pas évalué la conception, la mise en oeuvre ou encore testé l'efficacité opérationnelle des contrôles pertinents pour la préparation des Informations ;
- apprécié si les méthodes utilisées par l'Entité pour établir les Informations sont appropriées au regard du Référentiel et le cas échéant, apprécié la pertinence des changements de méthodes et hypothèses ;
- vérifié que les Informations ont été établies sur le périmètre indiqué dans le Référentiel ;

Pour les Informations soumises à nos travaux, nous avons :

- mis en oeuvre des procédures analytiques consistant à vérifier la cohérence de leurs évolutions et demander à la Direction, le cas échéant, des explications concernant des éléments inhabituels identifiés ;
- réalisé des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection consistant à vérifier la correcte application des méthodes de calcul et hypothèses décrites dans le Référentiel et à rapprocher les données sous-jacentes des pièces justificatives ;
- pour les estimations, par entretien avec la Direction, nous avons pris connaissance de la méthode de calcul des données estimées. Nous avons apprécié le caractère approprié et la correcte application de cette méthode ainsi que le caractère approprié des sources d'informations utilisées ;
- pour les informations qualitatives, consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour les corroborer ;
- apprécié la cohérence d'ensemble des Informations par rapport à notre connaissance de l'Entité.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour formuler notre conclusion.

Les procédures mises en oeuvre dans le cadre d'une assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ainsi que selon la norme internationale ISAE 3000 (révisée) ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Restrictions sur la distribution et l'utilisation

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Les travaux mis en oeuvre pour les besoins de notre rapport ne sont pas destinés à remplacer les travaux qu'il appartient, le cas échéant, aux tiers qui auraient communication de notre rapport de mettre en oeuvre au regard de leurs propres besoins.

Fait à Levallois-Perret le 31 mars 2026

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Baptiste Kalasz

2.5.2 CONCLUSION DE LA REVUE CRITIQUE

Dans le cadre de sa démarche volontaire de publication d'informations de durabilité, INEA a fait procéder par le cabinet Forvis Mazars SA à une revue critique de son analyse de double matérialité, visant à vérifier la conformité du processus et de la méthodologie mis en place pour réaliser l'analyse de double-matérialité du Groupe, au regard du Set 1 des normes ESRS et de la méthodologie préconisée par l'EFRAG.

À l'issue de cette vérification, il ressort que « *Les documents qui nous ont été transmis permettent de confirmer que le processus mis en place par Inéa correspond aux attentes réglementaires en vigueur à date de la présente analyse.* » (conclusion dans le support transmis par Forvis Mazars SA à la direction d'INEA).

2.6 AUTRES INFORMATIONS

2.6.1 REPORTING EPRA SBPR

INEA applique les lignes directrices de l'EPRA dans le cadre de son Rapport de Durabilité volontaire.

Les tableaux ci-dessous présentent les données de consommations en électricité, en eau et en déchets, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associés selon les indicateurs EPRA. Il s'agit des données des immeubles détenus et commercialisés par la foncière. La Société n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe à Paris.

2.6.1.1 Indicateurs sur les consommations énergétiques

Portefeuille d'INEA et de ses filiales

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
of applicable properties											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Abs	Nombre	Périmètre total	97	97	-	75	73	-3 %	22	24	9 %
Abs	m ²	Périmètre total	385 999	369 004	-4 %	290 274	276 213	-5 %	95 724	92 791	-3 %
Lfl	Nombre	Périmètre constant	93	93	-	72	72	-	21	21	-
Lfl	m ²	Périmètre constant	349 021	349 021	-	267 976	267 976	-	81 045	81 045	-
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF											
Elec-Abs	Kwh	Electricité	26 271 249	26 279 259	0 %	22 332 776	21 743 713	-3 %	3 938 473	4 535 546	15 %
Elec-Abs - Landlord ⁽¹⁾	Kwh	Electricité	7 210 474	7 034 467	-2 %	6 851 737	6 581 587	-4 %	358 736	452 879	26 %
Elec-Abs - Tenant	Kwh	Electricité	19 060 839	19 244 793	1 %	15 481 101	15 162 126	-2 %	3 579 737	4 082 667	14 %
Elec-Lfl	Kwh	Electricité	23 938 723	24 817 799	4 %	20 432 674	21 193 764	4 %	3 506 049	3 624 035	3 %
Elec-Lfl - Landlord ⁽¹⁾	Kwh	Electricité	6 542 192	6 903 996	6 %	6 183 456	6 482 135	5 %	358 736	421 862	18 %
Elec-Lfl - Tenant	Kwh	Electricité	17 396 594	17 913 803	3 %	14 249 280	14 711 629	3 %	3 147 313	3 202 174	2 %
DH&C-Abs	Kwh	Réseau urbain	2 848 451	1 270 736	-55 %	2 848 451	1 270 736	-55 %	0	0	-
DH&C-Abs - Landlord	Kwh	Réseau urbain	1 980 328	336 292	-83 %	1 980 328	336 292	-83 %	0	0	-
DH&C-Abs - Tenant	Kwh	Réseau urbain	868 123	934 444	8 %	868 123	934 444	8 %	0	0	-
DH&C-Lfl	Kwh	Réseau urbain	1 167 513	1 270 736	9 %	1 167 513	1 270 736	9 %	0	0	-
DH&C-Lfl - Landlord	Kwh	Réseau urbain	299 390	336 292	12 %	299 390	336 292	12 %	0	0	-
DH&C-Lfl - Tenant	Kwh	Réseau urbain	868 123	934 444	8 %	868 123	934 444	8 %	0	0	-
Fuels-Abs	Kwh	Energie fossile	1 157 139	1 639 609	42 %	166 400	290 421	75 %	990 739	1 349 188	36 %
Fuels-Abs - Landlord ⁽²⁾	Kwh	Energie fossile	166 400	290 421	75 %	166 400	290 421	75 %	0	0	-
Fuels-Abs - Tenant	Kwh	Energie fossile	990 739	1 349 188	36 %	0	0	-	990 739	1 349 188	36 %
Fuels-Lfl	Kwh	Energie fossile	1 157 139	1 311 155	13 %	166 400	290 421	75 %	990 739	1 020 734	3 %
Fuels-Lfl - Landlord	Kwh	Energie fossile	166 400	290 421	75 %	166 400	290 421	75 %	0	0	-
Fuels-Lfl - Tenant	Kwh	Energie fossile	990 739	1 020 734	3 %	0	0	-	990 739	1 020 734	3 %
Total-Abs	Kwh	Total	30 276 840	29 189 604	-4 %	25 347 627	23 304 870	-8 %	4 929 212	5 884 734	19 %
Total-Lfl	Kwh	Total	26 263 375	27 399 689	4 %	21 766 587	22 754 920	5 %	4 496 788	4 644 769	3 %
Energy-Int	Kwh/m²	Total	78	79	1 %	87	84	-3 %	51	63	23 %
Energy-Int-Lfl	Kwh/m²	Total	75	79	4 %	81	85	5 %	55	57	3 %

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
of applicable properties											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
GAZ À EFFET DE SERRE											
GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽³⁾	209	297	42 %	30	53	75 %	179	244	36 %
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	209	237	13 %	30	53	75 %	179	185	3 %
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽⁴⁾	1 181	1 051	-11 %	1 043	892	-14 %	138	159	15 %
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	957	1 000	4 %	834	873	5 %	123	127	3 %
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽⁵⁾	484	501	3 %	383	377	-1 %	101	123	22 %
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	444	465	5 %	351	368	5 %	93	96	3 %
Total-Abs	Tonnes CO₂eq	Total scopes	1 874	1 848	-1 %	1 456	1 322	-9 %	418	526	26 %
Total-Lfl	Tonnes CO₂eq	Total scopes	1 611	1 702	6 %	1 216	1 294	6 %	395	408	3 %
GHG-Int	kgCO₂eq/m²	Total scopes	4,9	5,0	3 %	5,0	4,8	-5 %	4,4	5,7	30 %
GHG-Int-Lfl	kgCO₂eq/m²	Total scopes	4,6	4,9	6 %	4,5	4,8	6 %	4,9	5,0	3 %

(1) Les contrats d'électricité gérés directement par la Société (parties communes et lots vacants) sont 100 % des contrats en énergie verte (garantie d'origine renouvelable).

(2) INEA gère uniquement un seul contrat de gaz pour un immeuble de bureaux. Pour cet actif le type de gaz utilisé est le gaz naturel.

(3) Emissions directes.

(4) Emissions indirectes.

(5) Autres émissions.

Source d'énergie et méthodologie

En 2025, INEA s'est équipé de l'outil Deepki afin de centraliser l'ensemble de ses données RSE et de collecter les données de consommation via des mandats ENEDIS. Les données de 2024 ont ainsi été enrichies, notamment grâce à l'intégration des consommations de gaz, principalement pour les locaux d'activité. En conséquence, ces données N-1 présentent de légères différences par rapport à celles publiées l'an dernier.

Par ailleurs, INEA assure le pilotage de la consommation énergétique de ses actifs à l'aide d'outils de suivi déployés depuis 2016 (IQSpot), ainsi que via la plateforme Deepki, qui depuis 2025, centralise les données provenant des capteurs, des gestionnaires d'immeubles, des fournisseurs d'énergie et des locataires.

Les consommations des parties communes sont majoritairement collectées automatiquement via les réseaux d'énergie, tandis que celles des parties privatives proviennent de mandats, capteurs ou factures locataires.

- Pour les parties communes : les contrats sont gérés directement par INEA et ses property managers. Tous les contrats sont désormais en énergie renouvelable (contrats verts) ;
- Pour les parties privatives : Les locataires gèrent en direct les contrats d'énergie pour les parties privatives. La source d'énergie (directe ou renouvelable) n'est donc pas à la main d'INEA.

Lorsque certaines données sont manquantes, Deepki applique des méthodes d'estimation pour reconstituer la consommation. Afin de garantir la fiabilité du reporting, les bâtiments nécessitant une indexation trop importante ont été exclus du périmètre. Ainsi, sur 117 immeubles en exploitation fin 2025 (446 063 m²), 97 ont été retenus pour le reporting représentant une surface totale de 369 004 m² (soit 83 % de la surface totale du patrimoine en exploitation au 31.12.2025). Les immeubles exclus sont ceux actuellement en vente à la découpe, vacants ou trop récemment livrés pour obtenir des données de consommations fiables. Ces exclusions permettent d'éviter les distorsions dans les indicateurs d'intensité, car des immeubles vacants ou livrés récemment ont des profils de consommation atypiques qui fausseraient la

moyenne du reste du patrimoine. Ces actifs seront progressivement intégrés à l'avenir pour tendre vers un objectif de périmètre de reporting égal à 100 %.

Sur le périmètre retenu, 81 % de données sont réelles et 19 % sont estimées. La méthodologie retenue par Deepki pour les estimations est plus amplement décrite au paragraphe 2.1.3.2.1 en page 39.

INEA a privilégié l'utilisation de la surface (en m²) comme dénominateur pour ses indicateurs d'intensité énergétique plutôt que le revenu net, car ce ratio est jugé plus pertinent pour comparer l'efficacité opérationnelle des actifs. Les écarts de loyers entre les métropoles régionales et Paris ne permettent pas une comparaison pertinente.

Enfin, concernant les exigences d'informations relatives à l'énergie nucléaire, la part d'électricité d'origine nucléaire pour les contrats souscrits par les locataires n'est pas connue à ce jour. INEA n'est pas le porteur de ces contrats d'énergie, dont la gestion et le choix du fournisseur incombent directement aux occupants pour leurs parties privatives. Les méthodes de collecte de données mises en œuvre via les outils IQSPOT et Deepki permettent de centraliser les volumes de consommation réelle ou estimée, mais ne permettent pas d'accéder aux informations détaillées sur la composition précise du mix énergétique de ces contrats tiers.

Siège administratif de la Société

Les bureaux de Foncière INEA sont situés au 21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris. La Société n'en est pas propriétaire et aucun changement, ni de surface ni d'adresse, n'est intervenu depuis 2020. Les valeurs publiées en absolu sont donc identiques à celles à périmètre constant.

En 2025, la consommation du siège administratif s'est élevée à 22 037 kWh, soit 80,2 kWh/m². Elle affiche une hausse de 82 % sur un an, principalement due à une régularisation de -8 978 kWh intervenue en 2024. Sans cet effet, la consommation énergétique serait restée globalement stable, avec une variation de -2 % en 2025.

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			21 avenue de l'Opéra 75001 Paris		
of applicable properties			2024	2025	%
EPRA CODE	Unité	Indicateur			
Lfl	m ²	Périmètre constant	275	275	-
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWH					
Elec-Abs & Lfl	Kwh	Electricité	12 120	22 037	+82 %
Energy-Int	Kwh/m²	Total	44,1	80,2	+82 %
GAZ À EFFET DE SERRE					
GHG-Indir	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	0,4	0,8	+82 %
GHG-Indir	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	0,2	0,4	+82 %
Total	Tonnes CO₂eq	Total scopes	0,6	1,1	+82 %
GHG-Int-Lfl	kgCO₂eq/m²	Total scopes	2,3	4,2	+82 %

2.6.1.2 Indicateurs sur les consommations d'eau

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Abs	Nombre	Périmètre total	87	66	-24 %	66	61	-8 %	21	5	-76 %
Lfl	Nombre	Périmètre constant	64	64	-	59	59	-	5	5	-
Abs	m ²	Périmètre total	334 150	245 839	-26 %	246 655	233 407	-5 %	87 495	12 432	-86 %
Lfl	m ²	Périmètre constant	236 522	236 522	-	224 090	224 090	-	12 432	12 432	-
Water-Abs	m ³	Consommation d'eau	70 048	43 719	-38 %	62 459	43 102	-31 %	7 589	617	-92 %
Water-Abs - Landlord	m ³	Consommation d'eau	52 965	29 791	-44 %	47 312	29 594	-37 %	5 653	197	-97 %
Water-Abs - Tenant	m ³	Consommation d'eau	17 083	13 928	-18 %	15 147	13 508	-11 %	1 936	420	-78 %
Water-Lfl	m ³	Consommation d'eau	58 092	41 197	-29 %	57 388	40 580	-29 %	705	617	-12 %
Water-Lfl - Landlord	m ³	Consommation d'eau	45 159	27 268	-40 %	44 964	27 071	-40 %	195	197	1 %
Water-Lfl - Tenant	m ³	Consommation d'eau	12 933	13 928	8 %	12 423	13 508	9 %	510	420	-18 %
Water-Int	m³/m²	Total	0,2	0,2	-15 %	0,3	0,2	-27 %	0,1	0,0	-43 %
Water-Int-Lfl	m³/m²	Total	0,2	0,2	-29 %	0,3	0,2	-29 %	0,1	0,0	-12 %

Source et méthodologie

L'eau consommée dans les immeubles d'INEA provient du réseau d'eau de ville. Les données sont collectées soit via des capteurs, soit à partir des factures, disponibles semestriellement. Toutefois, la collecte a été plus limitée cette année, plusieurs monocataires n'ayant pas transmis les factures d'eau qu'ils gèrent directement.

Concernant le risque de stress-hydrigue, la typologie d'actifs détenue par INEA (bureaux et parcs d'activités) est, par nature, peu consommatrice d'eau en comparaison avec d'autres secteurs

comme le logement ou l'hôtellerie. Avec une intensité de 0,2 m³/m² en 2025, la Société se situe en deçà de la moyenne nationale du secteur. Ce constat est confirmé par le diagnostic d'exposition aux risques climatiques (illustré par l'infographie du paragraphe 2.2.1.6) : si la sécheresse est identifiée comme un point de vigilance avec un score de 3,4/5, le risque global d'exposition du patrimoine reste faible (score moyen de 2,1/5). Ainsi la maîtrise de l'eau n'est pas classée comme un enjeu prioritaire à court terme.

2.6.1.3 Indicateurs sur les déchets

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Abs	m²	Périmètre total	409 251	417 283	2 %	302 674	295 303	-2 %	106 577	121 980	14 %
Lfl	m²	Périmètre constant	401 881	401 881	0 %	295 303	295 303	0 %	106 577	106 577	0 %
Abs	Nombre	Périmètre total	97	98	1 %	76	74	-3 %	21	24	14 %
Lfl	Nombre	Périmètre constant	95	95	0 %	74	74	0 %	21	21	0 %
TOTAL DÉCHETS											
Waste-Abs	Tonnes	Déchets totaux	3 982	3 999	0 %	1 051	1 186	13 %	2 931	2 813	-4 %
Waste-Lfl	Tonnes	Déchets totaux	3 980	3 949	-1 %	1 049	1 186	13 %	2 931	2 763	-6 %
Waste-int	kg/m²	Déchets totaux	9,7	9,6	-2 %	3,5	4,0	16 %	27,5	23,1	-16 %
Waste-int-lfl	kg/m²	Déchets totaux	9,9	9,8	-1 %	3,6	4,0	13 %	27,5	25,9	-6 %
TYOLOGIES DES DECHETS (en tonnes)											
Waste-abs	Tonnes	DAE en mélange	1 874	2 123	13 %	528	551	4 %	1 346	1 572	17 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets recyclables	1 317	1 030	-22 %	421	571	36 %	896	458	-49 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets inertes	611	753	23 %	0	0	0 %	611	753	23 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets dangereux	66	16	-75 %	32	2	-94 %	34	14	-57 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets organiques	64	68	6 %	53	59	11 %	11	9	-14 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets dangereux recyclables	50	9	-82 %	16	4	-79 %	33	5	-84 %
Waste-lfl	Tonnes	DAE en mélange	1 874	2 096	12 %	528	551	4 %	1 346	1 545	15 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets recyclables	1 315	1 020	-22 %	419	571	36 %	896	449	-50 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets inertes	611	740	21 %	0	0	0 %	611	740	21 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets dangereux	66	16	-76 %	32	2	-94 %	34	14	-58 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets organiques	64	68	6 %	53	59	11 %	11	9	-15 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets dangereux recyclables	50	9	-82 %	16	4	-79 %	33	5	-84 %
TYOLOGIES DES DECHETS (en %)											
Waste-abs	%	DAE en mélange	47 %	53 %	-6 %	50 %	46 %	4 %	46 %	56 %	-10 %
Waste-abs	%	Déchets recyclables	33 %	26 %	7 %	40 %	48 %	-8 %	31 %	16 %	14 %
Waste-abs	%	Déchets inertes	15 %	19 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	21 %	27 %	-6 %
Waste-abs	%	Déchets dangereux	2 %	0 %	1 %	3 %	0 %	3 %	1 %	1 %	1 %
Waste-abs	%	Déchets organiques	2 %	2 %	0 %	5 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Waste-abs	%	Déchets dangereux recyclables	1 %	0 %	1 %	2 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %
Waste-lfl	%	DAE en mélange	47 %	53 %	-6 %	50 %	46 %	4 %	46 %	56 %	-10 %
Waste-lfl	%	Déchets recyclables	33 %	26 %	7 %	40 %	48 %	-8 %	31 %	16 %	14 %
Waste-lfl	%	Déchets inertes	15 %	19 %	-3 %	0 %	0 %	0 %	21 %	27 %	-6 %
Waste-lfl	%	Déchets dangereux	2 %	0 %	1 %	3 %	0 %	3 %	1 %	1 %	1 %
Waste-lfl	%	Déchets organiques	2 %	2 %	0 %	5 %	5 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Waste-lfl	%	Déchets dangereux recyclables	1 %	0 %	1 %	2 %	0 %	1 %	1 %	0 %	1 %
TRAITEMENT DES DECHETS (en tonnes)											
Waste-abs	Tonnes	Valorisation matière	1 915	1 078	-44 %	435	575	32 %	1 481	503	-66 %
Waste-abs	Tonnes	Valorisation énergétique	1 394	1 744	25 %	449	415	-8 %	945	1 330	41 %
Waste-abs	Tonnes	Autre élimination	48	699	1347 %	1	1	26 %	48	698	1362 %
Waste-abs	Tonnes	Valorisation organique	89	68	-23 %	76	59	-23 %	12	9	-26 %
Waste-abs	Tonnes	Enfouissement	536	410	-23 %	90	138	53 %	446	272	-39 %
Waste-lfl	Tonnes	Valorisation matière	1 913	1 068	-44 %	433	575	33 %	1 481	494	-67 %
Waste-lfl	Tonnes	Valorisation énergétique	1 394	1 744	25 %	449	415	-8 %	945	1 330	41 %
Waste-lfl	Tonnes	Autre élimination	48	686	1320 %	1	1	26 %	48	685	1334 %
Waste-lfl	Tonnes	Valorisation organique	89	68	-23 %	76	59	-23 %	12	9	-26 %
Waste-lfl	Tonnes	Enfouissement	536	383	-29 %	90	138	53 %	446	245	-45 %
TRAITEMENT DES DECHETS (en %)											
Waste-abs	%	Valorisation matière	48 %	27 %	21 %	41 %	48 %	-7 %	51 %	18 %	33 %
Waste-abs	%	Valorisation énergétique	35 %	44 %	-9 %	43 %	35 %	8 %	32 %	47 %	-15 %
Waste-abs	%	Autre élimination	1 %	17 %	-16 %	0 %	0 %	0 %	2 %	25 %	-23 %
Waste-abs	%	Valorisation organique	2 %	2 %	1 %	7 %	5 %	2 %	0 %	0 %	0 %
Waste-abs	%	Enfouissement	13 %	10 %	3 %	9 %	12 %	-3 %	15 %	10 %	6 %
Waste-lfl	%	Valorisation matière	48 %	27 %	21 %	41 %	48 %	-7 %	51 %	18 %	33 %
Waste-lfl	%	Valorisation énergétique	35 %	44 %	-9 %	43 %	35 %	8 %	32 %	47 %	-15 %
Waste-lfl	%	Autre élimination	1 %	17 %	-16 %	0 %	0 %	0 %	2 %	24 %	-23 %
Waste-lfl	%	Valorisation organique	2 %	2 %	1 %	7 %	5 %	2 %	0 %	0 %	0 %
Waste-lfl	%	Enfouissement	13 %	10 %	4 %	9 %	12 %	-3 %	15 %	9 %	6 %

INDICATEURS SUR LES TYPOLOGIES DÉTAILLÉES DE DÉCHETS

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Abs	m²	Périmètre total	409 251	417 283	2 %	302 674	295 303	-2 %	106 577	121 980	14 %
Lfl	m²	Périmètre constant	401 881	401 881	0 %	295 303	295 303	0 %	106 577	106 577	0 %
Abs	Nombre	Périmètre total	97	98	1 %	76	74	-3 %	21	24	14 %
Lfl	Nombre	Périmètre constant	95	95	0 %	74	74	0 %	21	21	0 %
TOTAL DÉCHETS											
Waste-Abs	Tonnes	Déchets totaux	3 982	3 999	0 %	1 051	1 186	13 %	2 931	2 813	-4 %
Waste-Lfl	Tonnes	Déchets totaux	3 980	3 949	-1 %	1 049	1 186	13 %	2 931	2 763	-6 %
Waste-int	kg/m²	Déchets totaux	9,7	9,6	-2 %	3,5	4,0	16 %	27,5	23,1	-16 %
Waste-int-lfl	kg/m²	Déchets totaux	9,9	9,8	-1 %	3,6	4,0	13 %	27,5	25,9	-6 %
TIPOLOGIES DÉTAILLÉES DES DÉCHETS (en tonnes)											
Waste-abs	Tonnes	Béton	17	63	278 %	0	0	-	17	63	278 %
Waste-abs	Tonnes	Bois	63	159	152 %	2	3	27 %	61	156	157 %
Waste-abs	Tonnes	Bouteille et canette	1	2	80 %	1	2	109 %	0	0	-2 %
Waste-abs	Tonnes	Biodéchets	64	68	6 %	53	59	11 %	11	9	-14 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets dangereux	54	12	-78 %	16	3	-83 %	39	9	-76 %
Waste-abs	Tonnes	Matières recyclables en mélange	378	316	-17 %	165	216	31 %	213	100	-53 %
Waste-abs	Tonnes	Déchets inertes sans précision	530	18	-97 %	0	0	-	530	18	-97 %
Waste-abs	Tonnes	DIB	1 874	2 123	13 %	528	551	4 %	1 346	1 572	17 %
Waste-abs	Tonnes	Emballages	3	4	23 %	2	3	40 %	1	0	-38 %
Waste-abs	Tonnes	Métaux	37	32	-14 %	4	1	-75 %	33	31	-7 %
Waste-abs	Tonnes	Papier et carton	700	463	-34 %	217	313	45 %	483	149	-69 %
Waste-abs	Tonnes	Plastique	3	7	111 %	3	4	66 %	1	2	318 %
Waste-abs	Tonnes	Terre et gravats	64	664	933 %	0	0	-	64	664	933 %
Waste-abs	Tonnes	Verres	25	24	-5 %	23	22	-5 %	2	2	0 %
Waste-abs	Tonnes	Autres ⁽¹⁾	169	46	-73 %	36	9	-75 %	133	37	-72 %
Waste-lfl	Tonnes	Béton	17	63	278 %	0	0	-	17	63	278 %
Waste-lfl	Tonnes	Bois	63	158	151 %	2	3	27 %	61	156	156 %
Waste-lfl	Tonnes	Bouteille et canette	1	2	80 %	1	2	109 %	0	0	-2 %
Waste-lfl	Tonnes	Biodéchets	64	68	6 %	53	59	11 %	11	9	-15 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets dangereux	54	12	-78 %	16	3	-83 %	39	9	-76 %
Waste-lfl	Tonnes	Matières recyclables en mélange	378	313	-17 %	165	216	31 %	213	97	-55 %
Waste-lfl	Tonnes	Déchets inertes sans précision	530	13	-98 %	0	0	-	530	13	-98 %
Waste-lfl	Tonnes	DIB	1 874	2 096	12 %	528	551	4 %	1 346	1 545	15 %
Waste-lfl	Tonnes	Emballages	3	4	23 %	2	3	40 %	1	0	-38 %
Waste-lfl	Tonnes	Métaux	37	31	-16 %	4	1	-75 %	33	30	-8 %
Waste-lfl	Tonnes	Papier et carton	698	458	-34 %	215	313	46 %	483	144	-70 %
Waste-lfl	Tonnes	Plastique	3	7	111 %	3	4	66 %	1	2	318 %
Waste-lfl	Tonnes	Terre et gravats	64	664	933 %	0	0	-	64	664	933 %
Waste-lfl	Tonnes	Verres	25	24	-5 %	23	22	-5 %	2	2	0 %
Waste-lfl	Tonnes	Autres ⁽¹⁾	169	37	-78 %	36	9	-75 %	133	28	-79 %
TIPOLOGIES DÉTAILLÉES DES DECHETS (en %)											
Waste-abs	%	Béton	0,4 %	1,6 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	2,2 %	1,7 %
Waste-abs	%	Bois	1,6 %	4,0 %	2,4 %	0,2 %	0,2 %	0,0 %	2,1 %	5,5 %	3,5 %
Waste-abs	%	Bouteille et canette	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Waste-abs	%	Biodéchets	1,6 %	1,7 %	0,1 %	5,1 %	5,0 %	-0,1 %	0,4 %	0,3 %	0,0 %
Waste-abs	%	Déchets dangereux	1,4 %	0,3 %	-1,1 %	1,5 %	0,2 %	-1,3 %	1,3 %	0,3 %	-1,0 %
Waste-abs	%	Matières recyclables en mélange	9,5 %	7,9 %	-1,6 %	15,7 %	18,2 %	2,5 %	7,3 %	3,5 %	-3,7 %
Waste-abs	%	Déchets inertes sans précision	13,3 %	0,4 %	-12,9 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,1 %	0,6 %	-17,4 %
Waste-abs	%	DIB	47,1 %	53,1 %	6,0 %	50,3 %	46,4 %	-3,8 %	45,9 %	55,9 %	10,0 %
Waste-abs	%	Emballages	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activités		
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024	2025	%	2024	2025	%	2024	2025	%
Waste-abs	%	Métaux	0,9 %	0,8 %	-0,1 %	0,4 %	0,1 %	-0,3 %	1,1 %	1,1 %	0,0 %
Waste-abs	%	Papier et carton	17,6 %	11,6 %	-6,0 %	20,6 %	26,4 %	5,8 %	16,5 %	5,3 %	-11,2 %
Waste-abs	%	Plastique	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Waste-abs	%	Terre et gravats	1,6 %	16,6 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	23,6 %	21,4 %
Waste-abs	%	Verres	0,6 %	0,6 %	0,0 %	2,2 %	1,9 %	-0,3 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Waste-abs	%	Autres ⁽¹⁾	4,2 %	1,1 %	-3,1 %	3,4 %	0,8 %	-2,7 %	4,5 %	1,3 %	-3,2 %
Waste-lfl	%	Béton	0,4 %	1,6 %	1,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,6 %	2,3 %	1,7 %
Waste-lfl	%	Bois	1,6 %	4,0 %	2,4 %	0,2 %	0,2 %	0,0 %	2,1 %	5,6 %	3,6 %
Waste-lfl	%	Bouteille et canette	0,0 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Waste-lfl	%	Biodéchets	1,6 %	1,7 %	0,1 %	5,1 %	5,0 %	-0,1 %	0,4 %	0,3 %	0,0 %
Waste-lfl	%	Déchets dangereux	1,4 %	0,3 %	-1,1 %	1,5 %	0,2 %	-1,3 %	1,3 %	0,3 %	-1,0 %
Waste-lfl	%	Matières recyclables en mélange	9,5 %	7,9 %	-1,6 %	15,8 %	18,2 %	2,5 %	7,3 %	3,5 %	-3,8 %
Waste-lfl	%	Déchets inertes sans précision	13,3 %	0,3 %	-13,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,1 %	0,5 %	-17,6 %
Waste-lfl	%	DIB	47,1 %	53,1 %	6,0 %	50,3 %	46,4 %	-3,9 %	45,9 %	55,9 %	10,0 %
Waste-lfl	%	Emballages	0,1 %	0,1 %	0,0 %	0,2 %	0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Waste-lfl	%	Métaux	0,9 %	0,8 %	-0,1 %	0,4 %	0,1 %	-0,3 %	1,1 %	1,1 %	0,0 %
Waste-lfl	%	Papier et carton	17,5 %	11,6 %	-6,0 %	20,5 %	26,4 %	5,9 %	16,5 %	5,2 %	-11,3 %
Waste-lfl	%	Plastique	0,1 %	0,2 %	0,1 %	0,2 %	0,4 %	0,1 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Waste-lfl	%	Terre et gravats	1,6 %	16,8 %	15,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	24,0 %	21,8 %
Waste-lfl	%	Verres	0,6 %	0,6 %	0,0 %	2,2 %	1,9 %	-0,4 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Waste-lfl	%	Autres ⁽¹⁾	4,2 %	0,9 %	-3,3 %	3,4 %	0,8 %	-2,7 %	4,5 %	1,0 %	-3,5 %

(1) dont encombrants, DEEE non dangereux, cartouche d'encre, gobelet, palette, mégot, capsule de café, huile souillée, DASRI, eau souillée, extincteur, aérosol, pile, plâtre, ampoule, cuivre, aluminium, câble, cagette, filtre à huile, hydrocarbure, pneu, polystyrène.

Méthodologie

INEA suit la production et le traitement des déchets de son parc immobilier depuis 2021 avec URBYN. Les quantités sont exprimées en masse ou en volume et proviennent soit des registres des prestataires, soit d'estimations (extrapolation, dotation ou estimation surfacique) lorsque les données sont manquantes. Les traitements des déchets sont classés selon la directive européenne 2008/98/CE puis regroupés en catégories

simplifiées (valorisation matière, organique, énergétique, enfouissement). Pour les déchets collectés par les collectivités, les quantités sont estimées à partir des équipements de collecte et les traitements proviennent des rapports d'activité des collectivités.

La méthodologie est plus amplement détaillée au paragraphe 2.1.3.2.3 en page 41.

2.6.1.4 Indicateurs relatifs aux certifications du patrimoine d'INEA

			2024	2025
EPRA CODE	Unité	Indicateur		
CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALE				
Cert-Tot	m ²	Surface totale certifiée	312 420	321 742
Cert-Tot	%	Part du portefeuille certifiée	69 %	68 %
CERTIFICATIONS PAR TYPE				
Cert-ByType	m ²	Surface certifiée BREEAM	268 405	277 727
Cert-ByType	m ²	Surface certifiée HQE	44 015	44 015
CERTIFICATIONS PAR NIVEAU (EN FONCTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES)				
Cert-Tot	%	% du chiffre d'affaires des immeubles certifiés	70 %	72 %
Cert-Level	%	Note : « Outstanding »	0 %	0 %
Cert-Level	%	Note ; « Excellent »	12 %	13 %
Cert-Level	%	Note : « Very Good »	48 %	50 %
Cert-Level	%	Note : « Good »	9 %	10 %
DPE (EN FONCTION DES VALEURS)				
Cert-Tot	%	% des actifs avec DPE	85 %	85 %
Cert-Level	%	DPE A/B	42 %	43 %
Cert-Level	%	DPE C	32 %	30 %
Cert-Level	%	DPE D	9 %	9 %
Cert-Level	%	DPE F	0 %	0 %
Cert-Level	%	DPE F/G	2 %	2 %

Les immeubles d'INEA bénéficient de certifications construction ou exploitation à 77 % (90 % sur les bureaux et 43 % sur les locaux d'activité)

- En plus de la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de permis de construire, certains immeubles bénéficient de labels constructions complémentaires, garant d'une performance environnementale plus exigeante :
 - 4 immeubles de bureaux sont labélisés THPE (attestant d'une surperformance de 20 % par rapport à la RT 2005)
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBC (attestant d'une surperformance de 50 % par rapport à la RT 2005)

- 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBKA
- 3 immeubles de bureaux sont labélisés BEPOS
- 5 immeubles de bureaux sont labélisés E+C-
- Certains immeubles bénéficient également d'autres certifications :
 - 5 immeubles de bureaux sont labélisés Wiredscore (label qui récompense et promeut les bâtiments connectés les plus performants)
 - 1 parc d'activité est labélisé BiodiverCity

2.6.1.5 Indicateurs de performance sociales

La gestion opérationnelle d'INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST SAS, dont les deux seuls actionnaires sont les fondateurs d'INEA. Même si elle n'a ainsi aucun effectif salarié en direct, la Société a choisi de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA.

			2024		2025	
EPRA CODE	Unité	Indicateur				
DIVERSITE						
			Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
Diversity-Emp	nombre et %	Répartition femmes / hommes	56 %	44 %	56 %	44 %
Diversity-Emp	%	Répartition par niveau hiérarchique				
Diversity-Emp	%	Board	11 %	11 %	11 %	11 %
Diversity-Emp	%	Executive	-	11 %	-	11 %
Diversity-Emp	%	Senior Leader	-	-	-	-
Diversity-Emp	%	Manager	11 %	11 %	11 %	11 %
Diversity-Emp	%	Professional	33 %	11 %	33 %	11 %
EMPLOYES						
Emp-Age	Nombre et %	Répartition par tranche d'âge	Nombre	%	Nombre	%
Emp-Age	Nombre et %	> 50 ans	2	22 %	2	22 %
Emp-Age	Nombre et %	entre 30 et 50 ans	7	78 %	7	78 %
Emp-Age	Nombre et %	< 30 ans	-	-	-	-
Emp-Turnover	%	Taux de rotation du personnel	-	-	-	-
Emp-New	Nombre	Nombre de nouveaux employés	-	-	-	-
Emp-Dev	%	Part des salariés ayant bénéficié d'une évaluation de performance		100 %		100 %
Emp-Training	Heures/salarié	Nombre d'heures de formation moyen par employés	4			
Emp-Union	%	Taux de couverture des conventions collectives		100 %		100 %
SANTE & SECURITE						
H&S-Emp	%	Taux de fréquence des accidents du travail	0 %		0 %	
H&S-Emp	Nombre	Nombre de jours perdus pour accident	0		0	
H&S-Emp	Nombre	Absentéisme	0		0	
H&S-Emp	Nombre	Absence pour raisons familiales (congé maternité/paternité)	28 ⁽¹⁾		140 ⁽²⁾	
H&S-Asset	%	Santé et sécurité des usagers ⁽²⁾	100 %		100 %	
H&S-Comp	Nombre	Nombre d'incidents	0		0	
COMMUNAUTE						
Comty-Eng	%	Engagement communautaire	-		-	

(1) À l'exception des deux dirigeants-fondateurs, l'ensemble des salariés bénéficie d'une évaluation de performance annuelle.

(2) Les contrôles réglementaires sur les immeubles du patrimoine sont effectués systématiquement par les Property Managers

Les employés sont les mêmes depuis le 1^{er} janvier 2024, il n'y a eu ni départs, ni nouveaux recrutements.

Considérant que l'effectif de GEST SAS dédié à la gestion d'INEA s'élève à seulement 9 salariés, la Société a choisi de ne pas publier l'indicateur de ratio de rémunération (Diversity-Pay) afin de garantir la stricte confidentialité des données individuelles de ses collaborateurs.

L'indicateur d'engagement communautaire (Comty-Eng) est illustré par des actions concrètes d'animation sur nos sites, telles que des ateliers pédagogiques autour des ruches (extractions de miel avec les locataires) et des événements dédiés à la biodiversité, notamment sur notre parc d'activité labellisé BiodiverCity, renforçant ainsi le lien avec nos parties prenantes locales.

2.6.1.6 Indicateurs de performance gouvernementale

EPRA CODE	Unité	Indicateur	2024		2025	
			Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
STRUCTURE DU CONSEIL						
Gov-Board	Nombre	Nombre total de membres du conseil d'administration	7	5	5	5
Gov-Board	Nombre	Nombre de membres indépendants	4	3	3	3
Gov-Board	Années	Durée moyenne du mandat des membres	3	3	3	3
COMPOSITION DU CONSEIL						
Gov-Board	Nombre	Executive	1	1	1	1
Gov-Board	Nombre	Non-executive	6	4	4	4
COMPETENCES ESG						
Gov-Board	Nombre	Nombre de membres ayant des compétences en durabilité		1		1
Gov-Board	%	% de membres ayant des compétences en durabilité		8 %		10 %
NOMINATION						
Gov-Select		Selection des membres	voir rapport		voir rapport	
CONFLITS D'INTERETS						
Gov-Col		Conflits d'intérêts	voir rapport		voir rapport	

La composition du Conseil d'administration, son rôle et son fonctionnement sont décrits pleinement au chapitre 4.

2.6.1.7 Rapport de vérification des indicateurs clés

INEA a mandaté Forvis Mazars, en tant qu'auditeur de durabilité, afin de procéder à une vérification indépendante des indicateurs sur lesquels le groupe s'est engagé dans le cadre de ses Sustainability Linked Loans. La vérification porte sur :

- La consommation énergétique du patrimoine
- Le pourcentage de déchets enfouis

La vérification couvre l'exercice clos au 31 décembre 2025. Le rapport complet de Forvis Mazars est disponible au paragraphe 2.5 en page 76.

2.6.2 TABLE DE CONCORDANCE

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
ESRS2	BP-1	Base générale pour la préparation des états de durabilité	2.1.2
	BP-2	Publication d'informations relatives à des circonstances particulières	2.1.3
	GOV-1	Le rôle des organes d'administration, de direction et de gouvernance	2.1.4.1
	GOV-2	Informations transmises aux organes d'administration, de direction et de surveillance de l'entreprise et enjeux de durabilité traités par ces organes	2.1.4.2
	GOV-3	Intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes d'incitation	2.2.1.2
	GOV-4	Déclaration sur la vigilance raisonnable	2.1.4.4
	GOV-5	Gestion des risques et contrôles internes concernant l'information en matière de durabilité	2.1.4.5
	SBM-1	Stratégie, modèle économique et chaîne de valeur	2.1.5
	SBM-2	Intérêts et points de vue des parties prenantes	2.1.6
	SBM-3	Impacts, risques et opportunités matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	2.1.7.1
	IRO-1	Description du processus d'identification et d'évaluation des impacts, risques et opportunités matériels	2.1.7.1
	IRO-2	Exigences de divulgation dans les ESRS couvertes par la déclaration de durabilité de l'entreprise	2.1.7.2.2 et 2.6.2

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
E1	E1-1	Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique	2.2.1.1
	E1 SBM-3	IROs matériels et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique	2.2.1.3
	E1 IRO-1	Processus permettant d'identifier et d'évaluer les IROs importants liés au changement climatique	2.2.1.4
	E1-2	Politiques liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	2.2.1.5
	E1-3	Actions et ressources en lien avec les politiques de changement climatique	
	E1-4	Cibles liées à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique	2.2.1.2
	E1-5	Consommation et mix énergétique	2.2.1.8 ; 2.6.1.1
	E1-6	Émissions brutes de scopes 1, 2, 3 et totales de GES	2.2.1.9 ; 2.6.1.1
	E1-7	Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique	2.2.1.10
E1-8	Tarification interne du carbone	2.2.1.11	
E1-9	Incidences financières escomptées des IROs liés au changement climatique	2.2.1.10	

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
E3	E3 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés à l'eau et aux ressources marines + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.2.2.1
	E3-1	Politiques liées à l'eau et aux ressources marines	2.2.2.4
	E3-2	Actions et ressources pour l'eau et les milieux marins	2.2.2.4
	E3-3	Cibles liées à l'eau et aux ressources marines	2.2.2.4
	E3-4	Consommation d'eau	2.2.2.5 ; 2.6.1.2

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
E4	E4 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés à la biodiversité et aux écosystèmes + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.2.3.2
	E4-2	Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes	2.2.3.3
	E4-3	Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes	2.2.3.4
	E4-4	Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes	2.2.3.5
	E4-5	Mesures d'impact liées à la biodiversité et aux changements des écosystèmes	2.2.3.6
	E4-6	Incidences financières escomptées des IROs liés à la biodiversité et aux écosystèmes	2.2.3.7

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
E5	E5 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés à l'économie circulaire+ interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.2.4.1
	E5-1	Politiques liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	2.2.4.2
	E5-2	Actions et ressources liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	2.2.4.3
	E5-3	Cibles liées à l'utilisation des ressources et à l'économie circulaire	2.2.4.4
	E5-4	Flux de ressources entrants	2.2.4.5
	E5-5	Flux de ressources sortants	2.2.4.6 ; 2.6.1.3

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
S1	S1 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés aux effectifs de l'entreprise + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.3.1.1
	S1-1	Politiques concernant les effectifs de l'entreprise	2.3.1.2
	S1-2	Processus de dialogue avec les effectifs de l'entreprise et leurs représentants au sujet des impacts	2.3.1.3
	S1-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux effectifs de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations	2.3.1.4
	S1-4	Actions menées sur les impacts matériels, gestion des risques & opportunités, et efficacité de ces actions	2.3.1.5
	S1-5	Cibles liées à la gestion des impacts matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités	2.3.1.6
	S1-6	Caractéristiques des effectifs de l'entreprise	2.3.1.7 ; 2.6.1.5
	S1-7	Caractéristiques des non-salariés assimilés aux effectifs de l'entreprise	néant
	S1-8	Couverture des négociations collectives et dialogue social	néant
	S1-9	Indicateurs de diversité	2.3.1.10
	S1-11	Protection sociale	2.3.1.12
	S1-12	Personnes en situation de handicap	néant
	S1-13	Formation et développement des compétences	2.3.1.14 ; 2.6.1.5
	S1-14	Indicateurs de santé et sécurité	2.3.1.15 ; 2.6.1.5

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
S2	S2 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés aux travailleurs de la chaîne de valeur + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.3.2.1
	S2-1	Politiques concernant les travailleurs de la chaîne de valeur	2.3.2.2

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
S3	S3 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés aux communautés affectées + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.3.3.1
	S3-1	Politiques relatives aux communautés affectées	2.3.3.2
	S3-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux communautés affectées de faire part de leurs préoccupations	2.3.3.3
	S3-4	Actions menées sur les impacts matériels, gestion des risques & opportunités, et efficacité de ces actions	2.3.3.4
	S3-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités	2.3.3.5

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
S4	S4 IRO-1 SBM-3	Identification & traitement des IROs importants liés aux consommateurs & utilisateurs finaux + interaction avec la stratégie et le modèle d'affaires	2.3.4.1
	S4-1	Politiques relatives aux consommateurs et aux utilisateurs finaux	2.3.4.2
	S4-2	Processus de dialogue au sujet des impacts	2.3.4.3
	S4-3	Processus de réparation des impacts négatifs et canaux permettant aux consommateurs et utilisateurs finaux de faire part de leurs préoccupations	2.3.4.4
	S4-4	Actions menées sur les impacts matériels, gestion des risques & opportunités, et efficacité de ces actions	2.3.4.5
	S4-5	Cibles liées à la gestion des impacts négatifs matériels, à la promotion des impacts positifs et à la gestion des risques et opportunités matériels	2.3.4.6

ESRS	Identifiant	Description	Paragraphes
G1	G1-1	Politiques en matière de conduite des affaires et culture d'entreprise	2.4.1.1
	G1-2	Gestion des relations avec les fournisseurs	2.4.1.2
	G1-3	Prévention et détection de la corruption et des pots-de-vin	2.4.1.3
	G1-4	Cas avérés de corruption ou versements avérés des pots de vin	2.4.1.4
	G1-5	Influence politique et activités de lobbying	2.4.1.5
	G1-6	Pratiques en matière de paiement	2.4.1.6

Crédits photos : iStock/dies-irae, Booké
Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2025 : Labrador
Rapport hors chapitre 2 : Nostromo/Isabelle Pepin

inea

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

Siège administratif

21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris
420 580 508 RCS | Nanterre | www.fonciere-inea.com

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros