

# Document d'enregistrement universel

incluant le rapport financier annuel

inėa

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

2025

# Sommaire

<b>CAHIER STRATÉGIQUE</b>	<b>2</b>		
2025 en un coup d'œil	2		
Le Mot du président	3		
Modèle d'affaires	4		
Patrimoine	6		
RSE	9		
Perspectives	12		
Résultats	14		
Dates clés	15		
<b>1 COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE</b>	<b>17</b>		
1.1 Présentation synthétique de la société	18		
1.2 Faits marquants	19		
1.3 Performance opérationnelle	21		
1.4 Valorisation du patrimoine	24		
1.5 Structure financière	26		
1.6 Perspectives	27		
1.7 Reporting EPRA au 31 décembre 2025	29		
<b>2 RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE</b>	<b>37</b>		
2.1 Informations générales (ESRS 2)	38		
2.2 Informations environnementales	50		
2.3 Informations sociales	65		
2.4 Gouvernance / conduite des affaires	73		
2.5 Travaux de vérification de Forvis Mazars SA	76		
2.6 Autres informations	79		
<b>3 FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>93</b>		
3.1 Principaux facteurs de risques	94		
3.2 Contrôle interne	101		
3.3 Assurances et couvertures des risques	103		
<b>4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>105</b>		
4.1 Gouvernance	106		
4.2 Rémunération et avantages	124		
4.3 Conventions Réglementées	129		
4.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	132		
<b>5 COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>137</b>		
5.1 Compte de résultat	138		
5.2 Bilan	139		
5.3 État des flux de trésorerie	140		
5.4 État de variation des capitaux propres	141		
5.5 Notes aux états financiers	142		
5.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	175		
<b>6 COMPTES ANNUELS</b>	<b>179</b>		
6.1 Compte de résultat	180		
6.2 Bilan	182		
6.3 Notes aux états financiers	184		
6.4 Informations complémentaires	207		
6.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	211		
<b>7 ACTIONNARIAT ET DISTRIBUTION</b>	<b>217</b>		
7.1 Données boursières	218		
7.2 Relation avec les investisseurs	219		
7.3 Dividendes	220		
7.4 Actionnariat	222		
7.5 Information sur le capital social	226		
<b>8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>233</b>		
8.1 Ordre du jour	234		
8.2 Projets de résolutions	235		
8.3 Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée mixte du 20 mai 2026	251		
<b>9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>259</b>		
9.1 Renseignements sur la Société	260		
9.2 Responsable du Document d'enregistrement universel	262		
9.3 Contrôleurs légaux des comptes	263		
9.4 Autres rapports provenant de tiers	264		
9.5 Documents accessibles au public	267		
9.6 Tables de concordance	267		



# Document d'enregistrement universel 2025

## Intégrant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 01/04/2026 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2025 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

## PROFIL

### INEA

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros (au 31/12/2025)

Siège social : 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers

420 580 508 RCS Nanterre

INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) leader sur le marché du Green Building de bureaux et parcs d'activités neufs dans les principales métropoles régionales françaises.

Elle est cotée au compartiment B de Nyse Euronext qui correspond aux sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation boursière de INEA ressort à 371 millions d'euros, sachant que son portefeuille est évalué à 1,21 milliard d'euros (droits compris).

Le présent Document d'enregistrement universel intègre le rapport financier annuel au titre de l'exercice 2025. Il est disponible sans frais sur simple demande auprès de INEA à l'adresse de son siège administratif sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la Société <http://www.fonciere-inea.com> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et annuels 2024 figurent respectivement aux pages 114 et 155 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 152 et 175) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF le 02 avril 2025, sous le numéro D25-0217.
- les comptes consolidés et annuels 2023 figurent respectivement aux pages 118 et 162 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 159 et 184) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF le 03 avril 2024, sous le numéro D24-0232.

# Cahier stratégique

Le Landing, Toulouse.

# 2025 en un coup d'œil

**1,21** Md€

La valeur du patrimoine,  
droits compris

**+4** %

La croissance de l'EBITDA

**48,8** €

L'ANR NTA par action

**4,70** €

Le cash-flow par action

**2,70** €

Le dividende 2025 par action,  
proposé à la prochaine AG

**7,9** %

Le rendement du  
dividende proposé

## Le Mot du Président

# Confiance dans l'avenir

PHILIPPE ROSIO  
Président-Directeur général



Des investissements en berne (- 40 % par rapport à la moyenne décennale), une demande placée en retrait de 19 %\*... Contrairement aux attentes, 2025 est bien loin de l'année de transition tant espérée.

Mais en dépit d'un contexte plus que maussade, avec notamment la poursuite de la crise politique et économique française, INEA, acteur de référence de l'immobilier tertiaire en régions et leader du Green Building, a signé un solide exercice 2025. En témoignent la hausse de 4,5 % de ses revenus locatifs, celle de 4 % de son excédent brut d'exploitation (EBITDA) – grâce à la stabilité des frais de fonctionnement nets – et celle de 5,4 % de son résultat net récurrent.

### Accroître la rentabilité

Une performance opérationnelle, doublée d'une résilience patrimoniale : la valeur d'expertise du parc immobilier d'INEA n'a été révisée que de 0,7 %. Une correction qui n'a rien d'anecdotique puisque, entre fin 2022 et fin 2025, elle est limitée à seulement 2,4 %. Cette résilience s'explique par la qualité du patrimoine de la foncière qui, entre autres atouts, répond aux standards les plus élevés dans le domaine environnemental.

À ce propos, et dans la lignée d'actions pionnières depuis sa création, INEA a décidé, bien que n'y étant pas contrainte, de publier un premier Rapport de durabilité, structuré selon le cadre de la *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD), et a élaboré une nouvelle feuille de route RSE quinquennale, à horizon 2030. Elle confirme ainsi sa forte ambition au service de la création de valeur.

« La foncière confirme sa forte ambition au service de la création de valeur. »

Avec l'arrivée à terme de son pipeline d'opérations, la foncière est entrée dans une phase de maturité. L'enjeu à présent est d'accroître la rentabilité. Elle devrait y parvenir en augmentant le taux d'occupation de ses immeubles et en poursuivant son programme d'arbitrages dans le but de réduire son niveau d'endettement. En fixant un objectif de cash-flow de 4,6 à 5 €/action pour l'exercice 2026, INEA affiche sa confiance dans l'avenir et dans sa capacité à mener à bien cette feuille de route opérationnelle.

\* 9 premiers mois 2025 vs 9 premiers mois 2024.

**Modèle  
d'affaires**

# Objectif : créer de la valeur

## Nos ressources

### Expertise de l'équipe et agilité organisationnelle

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

### Un écosystème fort

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

### Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **1,21 Md€**
- **79 %** bureaux, **21 %** parcs d'activités
- **88 %** des bureaux localisés dans les 8 principales métropoles régionales
- **8,6 ans** de moyenne d'âge
- **62 %** du parc bureaux RT 2012 ou équivalent (RT 2005 - 50 %)

### Un profil financier solide

- Base locative solide : **65 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- **83 %** de l'endettement constitué d'emprunts green à impact : Green Loan, Green Bond, Sustainability Linked Loan
- Total bilan : **1,2 Md€**

### Une démarche RSE engagée

- Publication volontaire d'un premier Rapport de durabilité (CSRD)
- Feuille de route 2026-2030 ambitieuse autour de 3 axes : une stratégie climat, un immobilier durable et un engagement responsable

## Notre raison d'être

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

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

### Dans les principales métropoles régionales

Marchés résilients  
Rendement attractif

### Neuf & Green

Correspondant aux besoins des locataires et aux nouvelles normes environnementales

### Avec l'objectif de créer de la valeur

VEFA<sup>1</sup> en blanc

# 3

PILIERS

**ACQUÉRIR**  
**GÉRER**  
**VALORISER**

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

## Des enjeux de marché bien identifiés

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

### Notre création de valeur

#### Performance économique et financière

- Revenus locatifs bruts : **81,5 M€** (+ 4,5 %)
- Rendement locatif potentiel : **7,5 %**
- Résultat net récurrent par action : **2,58 €** (+ 5,4 %)
- ANR NDV (droits compris) : **49,4 €** (- 4,4 %)
- Dividende 2025 : **2,70 €/action** (rendement : 7,9 %)
- Taux d'occupation (EPRA) : **88,4 %**

#### Impact environnemental

- Sobriété énergétique :
  - Consommation énergétique du patrimoine bureaux de 84 kWh/m<sup>2</sup>, soit **- 33 % par rapport à la moyenne nationale** (126 kWh/m<sup>2</sup>)
- Production d'énergie renouvelable :
  - Déploiement de centrales photovoltaïques sur le modèle de l'autoconsommation collective (**25 % du parc équipé**)

#### Contribution au développement des grandes métropoles régionales

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

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

- Un immobilier **adaptable aux différents modes d'occupation** (open space, flex office, bureaux cloisonnés...)
- **Accessible** par les transports en commun (200 m en moyenne)
- Équipé de garage à vélos (94 %) et de bornes de recharge électrique (71 %)
- 78 % des bureaux bénéficient d'espaces verts
- 98 % des bureaux bénéficient d'espaces extérieurs (jardins privatifs ou terrasses)

### Partagée avec toutes les parties prenantes

#### Partenaires économiques

Promoteurs  
Property managers  
Experts/Brokers  
Prestataires

#### Partenaires financiers

Actionnaires  
Investisseurs  
Banques  
Analystes

#### Clients

Locataires  
Occupants  
Acquéreurs

#### Institutions

Mairies  
Collectivités locales  
État  
Organismes de contrôle

# En chiffres

au 31 décembre 2025

## Patrimoine

**1,21** Md€  
Valeur du patrimoine

**7,5** %  
Rendement potentiel

**462 685** m<sup>2</sup>  
Surface locative

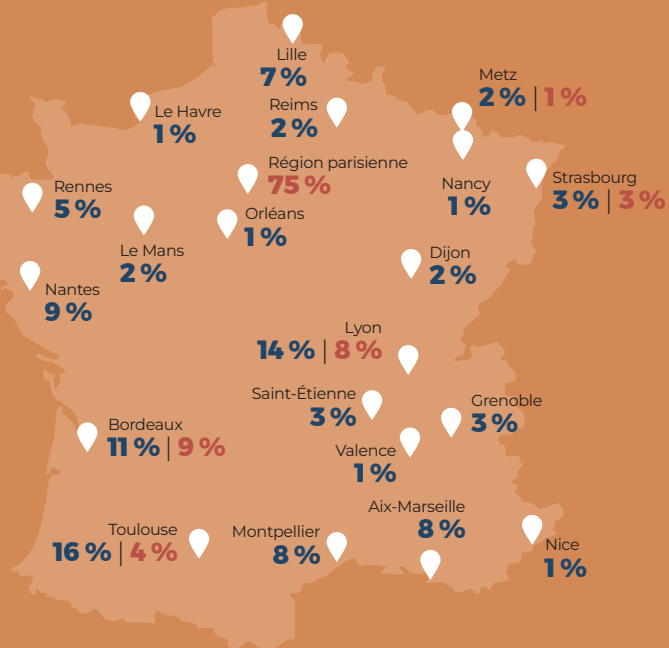
**62** %  
Part des immeubles respectant la RT 2012 ou équivalent

**80** %  
Part des immeubles certifiés

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

**84** kWh/m<sup>2</sup>  
Consommation énergétique moyenne des bureaux en 2025 (33 % inférieure à la moyenne française publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable)

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



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

● Parcs d'activités ● Bureaux

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

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

Régions et Île-de-France ne sont pas dans la même situation en matière de vacance dans l'immobilier d'entreprise. Ce qui a un impact sur le patrimoine d'INEA, particulièrement résilient.

« Paris et le désert français ». Un ouvrage du géographe Jean-François Gravier publié en... 1947. Aujourd'hui, cette thèse n'est – fort heureusement – plus d'actualité, avec l'essor continu que les territoires ont connu depuis. Essor économique doublé d'un développement immobilier auquel INEA a contribué, en se positionnant comme un acteur majeur de l'investissement en régions. Dans la période de crise que traverse le secteur de l'immobilier tertiaire depuis plus de trois ans maintenant, cette stratégie montre toute sa pertinence, puisque les régions s'avèrent bien plus résilientes que l'Île-de-France.

La preuve : en 2025, le taux de vacance moyen en régions est resté quasiment stable, à 6,5 %, alors qu'il a fortement progressé en Île-de-France, pour s'afficher à près de 20 % hors de Paris, voire aux alentours de 25 % dans la première couronne nord. Si l'on regarde plus précisément ce taux dans les grandes métropoles régionales à fin 2025, il oscille entre 4,5 % à Toulouse – l'agglomération la plus attractive et résiliente dans le 9<sup>e</sup> baromètre Arthur Lloyd (catégorie Très grandes métropoles) – et 8,1 % à Lyon.

### Une vacance limitée à 6,9 % sur le patrimoine courant

Concernant INEA, le taux de vacance sur l'ensemble de son patrimoine s'élève à 11,6 % à fin 2025, avec une quasi-égalité entre les bureaux et les parcs d'activités. Si cet indicateur a augmenté par rapport à son niveau à fin 2024 (10,3 %), c'est en raison de l'entrée en exploitation des VEFA récentes, acquises en blanc et livrées au cours des derniers semestres, dans un environnement de crise du marché locatif. Car, sur le patrimoine

courant de la foncière, la vacance est limitée à 6,9 %, et à seulement 5,7 % sur les parcs d'activités, des taux en phase avec ceux constatés dans les métropoles régionales.

Qu'en est-il des perspectives ? La reprise du marché locatif se fait toujours attendre, mais quelques signaux favorables émergent. Ainsi, de grandes entreprises ont imposé à leurs salariés un retour au bureau et durci les règles du télétravail. Une chose est sûre : quand la demande locative reprendra des couleurs, les immeubles d'INEA seront bien placés pour en profiter !

# Régions : des marchés résilients

Atravaia, Aix-en-Provence.

## Patrimoine

# Régions : des marchés résilients

### Questions à... Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée

#### **Vous affirmez qu'INEA détient un patrimoine résilient. Pourriez-vous illustrer votre propos ?**

C'est bien simple, en 2025, la valeur du patrimoine de la foncière n'a été corrigée que de... 0,7 %. Je précise que ce chiffre s'entend à périmètre constant et hors impact de la hausse du taux des droits de mutation intervenue au premier semestre 2025. Si les bureaux endurent encore un contexte de marché peu porteur, avec une hausse de 16 points de base de leur taux de capitalisation moyen, les parcs d'activités commencent eux à se réapprécier, leur taux de capitalisation se rétractant de 15 points. Avec plus de recul, nous constatons que, depuis fin 2022, autrement dit depuis le début de la crise immobilière, la baisse de valeur de notre patrimoine est limitée à... 2,4 %. Cette quasi-stabilité prouve bien que le patrimoine d'INEA est résilient !

#### **À quoi attribuez-vous cette résilience ?**

À la qualité de ce parc ! Nos bureaux comme nos parcs d'activités sont de jeunes actifs – leur moyenne d'âge s'établit à 8,6 ans –, très performants sur le plan environnemental – leur consommation énergétique est inférieure de presque un tiers à celle de la moyenne nationale calculée par l'Observatoire de l'immobilier durable – et parfaitement adaptés aux nouveaux modes d'organisation du travail. De plus, leurs loyers sont attractifs, entre 175 € et 210 €/m<sup>2</sup>.

Innovespace, Chalifert.

ARLINE GAUJAL-KEMPLER  
Directrice générale déléguée



« Depuis fin 2022, la baisse de valeur de notre patrimoine est limitée à... 2,4 %. »

### **Innovespace Chalifert, dernière livraison de 2025**

En 2025, INEA a réceptionné la seconde et dernière tranche (plus de 7 500 m<sup>2</sup>) de son parc d'activités nouvelle génération Flex Park à Chalifert (77). Cet actif modulaire, implanté sur le secteur très prisé et dynamique de Disneyland Paris, se compose au total de 31 cellules, avec une divisibilité optimale pour répondre aux besoins des utilisateurs. Ce programme a suivi une démarche environnementale exemplaire : il est certifié BiodiverCity® pour sa prise en compte des enjeux de biodiversité, et ses toitures sont équipées de centrales photovoltaïques exploitées sur le modèle de l'autoconsommation collective.

# « La **CSRD** fait vraiment sens pour nous »

Rencontre avec Karine Dachary, Directrice générale adjointe d'INEA, qui nous explique ce qu'est la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*), un nouveau corpus de règles européennes, et pourquoi la foncière a décidé de s'y conformer dès cette année sans y être contrainte.

## **Bien que ce ne soit plus une obligation, INEA a décidé de publier en 2026 son premier Rapport de durabilité sur ses données extra-financières en 2025. Qu'est-ce qui a motivé cette décision ?**

À l'origine, 2025 devait être pour INEA et les PME cotées réalisant un chiffre d'affaires supérieur à 50 M€ et affichant un total bilan de plus de 25 M€ la première année d'application de ce que l'on appelle la CSRD, ou *Corporate Sustainability Reporting Directive*. Je rappelle que cette CSRD, une étape majeure du *Green Deal* européen, est une réglementation fixant pour toutes les sociétés européennes un cadre normatif de reporting des données extra-financières. Avec cette standardisation, les données sont fiabilisées, et les comparaisons facilitées.

## **Mais avec le vote, à la fin 2025, du « paquet » Omnibus par le Parlement européen, les réglementations en matière de reporting de durabilité ont été révisées...**

L'environnement n'a vraiment pas été « à la fête », si je puis dire, en 2025. Il a subi un véritable « backlash » au niveau mondial, en particulier sous l'influence de la politique américaine. Les ambitions RSE ont été revues à la baisse, et nous avons été dispensés de publication en effet, à la suite du vote intervenu au parlement européen. Mais, à rebours de cette tendance, nous avons pris le parti chez INEA que 2025 soit une année de confirmation de nos engagements RSE et décidé de publier un premier Rapport de durabilité au format CSRD.

## **Il aurait été plus facile de reporter sa publication...**

Certes, mais l'engagement environnemental est dans l'ADN même d'INEA. Si nous avons maintenu cette publication, c'est par souci de cohérence et de crédibilité. On ne peut pas se

prétendre leader du Green Building et se soustraire au moindre recul réglementaire ! La CSRD fait vraiment sens pour nous. C'est une attente, selon nous, de nos parties prenantes, notamment de nos banquiers, de nos investisseurs, de nos analystes qui ont besoin de données fiables et comparables. Nous estimons également que nous pouvons tirer un avantage concurrentiel de nos performances extra-financières. Plus généralement, il s'agit pour nous d'anticiper les risques futurs, qu'ils soient réglementaires au niveau corporate ou physiques au niveau de nos immeubles.

## **Vous affirmez que l'engagement environnemental est dans l'ADN d'INEA. Pouvez-vous nous en donner quelques illustrations ?**

Cela fait dix ans que nous déployons chez INEA une démarche RSE structurée autour de feuilles de route quinquennales,

## **Le Green Deal européen**

Le Pacte vert, ou *Green Deal* européen, lancé en 2019 par la Commission européenne, est un plan d'actions visant à transformer profondément l'économie européenne pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050. Son application est à l'origine des principales réglementations environnementales récentes touchant le secteur de l'immobilier tertiaire.



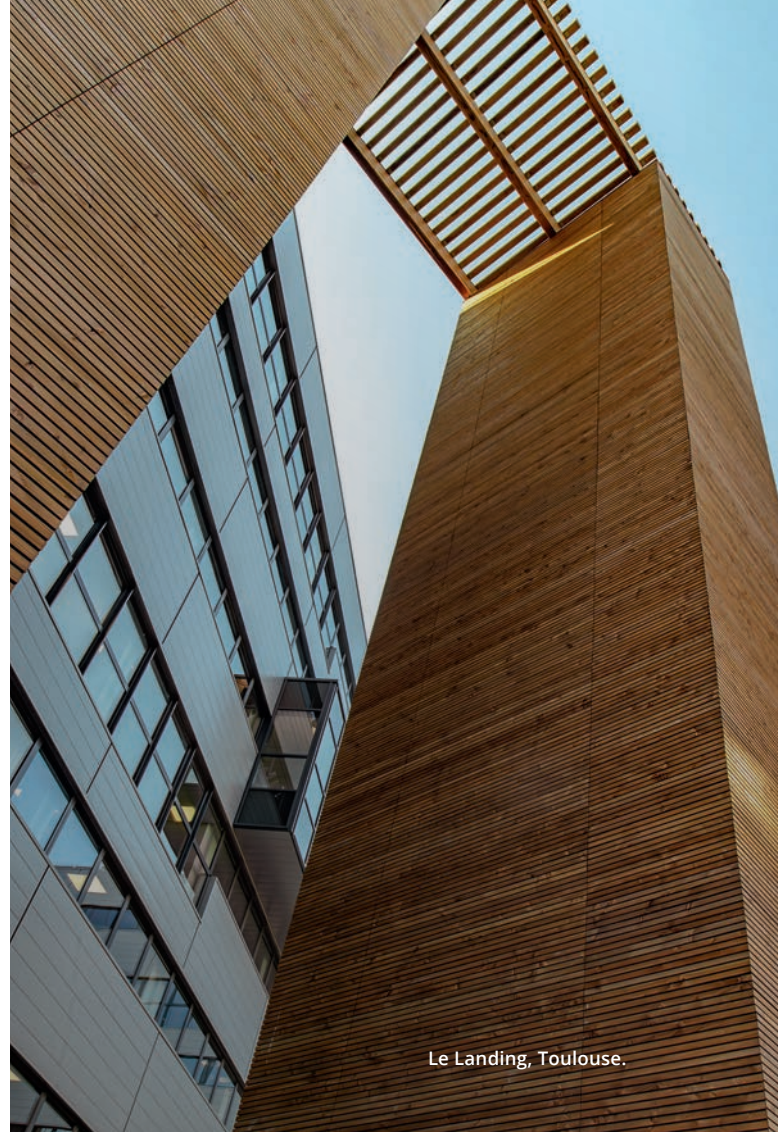
**KARINE DACHARY**  
Directrice générale  
adjointe

« 2025  
est une année de  
confirmation de  
nos engagements  
RSE. »

avec l'objectif d'obtenir des résultats tangibles. Ces résultats, nous les avons obtenus en matière de sobriété énergétique – la consommation énergétique de notre parc bureaux est ainsi inférieure de 33 % à la moyenne nationale publiée annuellement par l'Observatoire de l'immobilier durable –, en matière de neutralité carbone – la première phase de notre projet de production d'énergie renouvelable s'est achevée en 2025 (*voir page suivante*) –, mais aussi en matière de mobilité durable, d'économie circulaire, de valorisation des déchets produits sur notre parc, de protection de la diversité... Tout ça fait qu'aujourd'hui, la foncière détient un patrimoine très performant sur le plan environnemental, ce qui est un levier supplémentaire au service de la création de valeur. Autrement dit, chez INEA, l'immobilier durable est un choix stratégique, une conviction écologique et un levier d'efficacité.

### **Revenons-en à la CSRD. Qu'est-ce qu'elle impose concrètement ?**

La CSRD repose sur une méthodologie originale d'analyse des enjeux RSE, dite de « double matérialité » : la matérialité financière, que l'on retrouve dans l'audit classique des comptes, et la matérialité d'impact, ce qui signifie que l'on examine aussi à présent les impacts de l'entreprise sur son environnement naturel et humain. Le reporting sur ces enjeux se fait dans un cadre standardisé, bâti autour de 12 ESRD\* ou normes : deux normes transversales et dix thématiques qui reprennent les grands enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. C'est ce



Le Landing, Toulouse.

format très strict qui permet de comparer les données extra-financières des entreprises.

### **INEA a donc établi sa matrice de double matérialité...**

Effectivement. Avec des enjeux qualifiés de « matériels » pour son activité. Et à partir de ces enjeux, nous avons élaboré notre feuille de route 2026-2030 destinée à y répondre (*voir page suivante*). Notre mission reste identique : contribuer à l'essor économique des territoires, en favorisant le développement d'un immobilier tertiaire durable. Les dix engagements que nous nous sommes fixés s'articulent autour de trois axes : une stratégie climat pour atténuer nos impacts et adapter notre patrimoine aux effets du changement climatique ; un immobilier durable au service des écosystèmes et des territoires ; et un engagement responsable ancré dans l'ADN d'INEA. Cette nouvelle feuille de route confirme, une fois encore, notre forte ambition au service de la création de valeur.

\* *European Sustainability Reporting Standards.*

« La **CSRD** fait vraiment sens pour nous »

## Feuille de route RSE 2026-2030 : 10 nouveaux engagements



### UNE STRATÉGIE CLIMAT pour atténuer nos impacts et adapter notre patrimoine

- 1 Maintenir la sobriété du parc
- 2 Réduire nos émissions de gaz à effet de serre
- 3 Assurer la résilience du patrimoine



### UN IMMOBILIER DURABLE au service des écosystèmes et des territoires

- 4 Préserver la biodiversité
- 5 Améliorer la gestion raisonnée des ressources
- 6 Prendre en compte les besoins et évolution du marché
- 7 Engendrer un impact territorial positif



### UN ENGAGEMENT RESPONSABLE ancré dans l'ADN de l'entreprise

- 8 Renforcer la gouvernance responsable
- 9 Développer les compétences et le bien-être des collaborateurs
- 10 Faire preuve de transparence et de responsabilité envers nos parties prenantes

## Partenariat INEA x SerenySun : fin de la phase 1

Avec l'ambition de maximiser sa contribution à la neutralité carbone, INEA a noué un partenariat avec SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, visant à développer la production d'énergie solaire sur son patrimoine (immeubles de bureaux, comme parcs d'activités). La première phase de cette collaboration s'est achevée à la fin 2025, avec la mise en service de 14 centrales photovoltaïques à travers l'Hexagone. Cela représente au total 16 000 m<sup>2</sup> de toitures solarisées.

Ces centrales, dont la production annuelle s'élève à 4 GWh – la consommation de plus de 1 000 foyers –, sont exploitées sur le modèle de l'autoconsommation collective. Un choix audacieux à l'époque et qui se révèle pertinent, eu égard aux fortes variations que peut connaître le prix de l'électricité. Les membres des communautés d'énergie créées autour de ces centrales bénéficient d'une électricité verte, locale et à des prix compétitifs qui ne sont pas soumis aux fluctuations du marché.

Ce partenariat se poursuit aujourd'hui, avec le développement des communautés et la poursuite de la solarisation du parc immobilier d'INEA. Outre d'offrir à ses locataires et aux territoires dans lesquels elle investit un service supplémentaire, il permet à la foncière de pérenniser la valeur de ses actifs.

Communauté Notre énergie La Soie,  
Vaulx-en-Velin.

# Un enjeu, deux objectifs

Avec l'arrivée à terme de son pipeline d'opérations, INEA entre dans une phase de maturité. L'enjeu à présent est d'améliorer sa rentabilité, en augmentant le taux d'occupation de ses immeubles et en réduisant son *Loan to Value* (LTV).

## Accroître le taux d'occupation

Après 10,3 % en 2024, le taux de vacance des sites INEA est passé à 11,6 % en 2025. Une augmentation qui s'explique par un contexte d'atonie persistante du marché locatif alors que la foncière prenait livraison de ses dernières VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement), acquises en blanc, c'est-à-dire sans pré-commercialisation. Leur commercialisation sera l'objectif premier d'INEA en 2026.

La vacance locative actuelle sur ces VEFA se répartit quasiment à parts égales entre les parcs d'activités (53 %) et les immeubles de bureaux (47 %). « *La dynamique locative actuelle sur le marché des parcs d'activités nous conforte dans l'idée que nous devrions être en mesure de baisser leur taux de vacance*

*dans un avenir qui relève du court terme, observe Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée d'INEA. Pour ce qui est des bureaux, nous serons à même de capter la demande lorsqu'elle s'exprimera, grâce à la qualité de nos actifs – des immeubles neufs, performants, bien situés et bien desservis, adaptés aux nouveaux modes de travail et aux loyers compétitifs – et en raison de la pénurie actuelle d'offre neuve sur les marchés régionaux. »*

Depuis la pandémie, en effet, les volumes de construction de nouvelles VEFA bureaux en régions se sont fortement contractés. Conséquence : si l'on prend l'offre de bureaux à un an (près de 2,3 millions de m<sup>2</sup> en régions), les bureaux neufs n'en représentent désormais que... 27 %. Au regard de la demande placée – le nombre de m<sup>2</sup> commercialisés sur une année –, cette offre neuve disponible devrait être rapidement absorbée lorsque la demande repartira.



N2, Bordeaux.

Une baisse de **1 %**  
du taux de vacance

=

Une hausse de  
**2,5 %**  
du résultat net récurrent par action



« Nous serons à même  
de capter la demande  
de bureaux neufs  
lorsqu'elle s'exprimera. »

ARLINE GAUJAL-KEMPLER,  
Directrice générale déléguée d'INEA

## Réduire le LTV

En préambule, il faut savoir qu'INEA finance depuis mi-2023 le solde de son pipeline d'opérations par de la dette, sa dernière augmentation de capital datant de mi-2022. À fin 2025, sa dette s'élevait à 596 millions d'euros. Elle est d'une maturité moyenne d'environ 3 ans et sécurisée à 78 % contre les risques de taux.

« Quelle que soit sa définition – celle de nos contrats bancaires ou la définition EPRA –, notre Loan to Value [LTV] est aujourd'hui supérieur à 50 %, remarque Philippe Rosio, PDG d'INEA. C'est un niveau élevé qui, pour autant, reste tout à fait supportable au regard du rendement potentiel de nos actifs, qui est de 7,5 %. »

Afin de réduire son endettement et son ratio LTV, et comme elle l'avait annoncé lors de la présentation de ses résultats 2024, la foncière s'est lancée en 2025 dans un programme de cession d'actifs, en suivant une stratégie opportuniste et ciblée. Une première étape – la vente de deux immeubles de bureaux à des acquéreurs-utilisateurs et d'une plateforme logistique, atypique dans son portefeuille – lui a permis de dégager 18 M€ de produits. Un prix de vente supérieur aux prix d'expertise, qui représente une plus-value de l'ordre de 8 M€.

« Grâce à ces premiers arbitrages, nous avons pu entamer l'inflexion de la courbe de notre LTV, qui est passé de 53,5 % à mi-2025 à 52,3 % en fin d'année, indique Philippe Rosio. L'objectif est que ce ratio descende sous la barre des 50 %. À cet effet, nous allons poursuivre le programme d'arbitrages engagé, éventuellement aidés par la potentielle réappréciation de la valeur de nos immeubles grâce à l'amélioration de leur taux d'occupation et à la faveur d'une reprise du marché. Ainsi, avec un volume d'arbitrage d'environ 30 M€ et une compression de taux de 25 points de base, notre LTV tomberait sous la barre des 49 %. »

# 2025

## Résultats

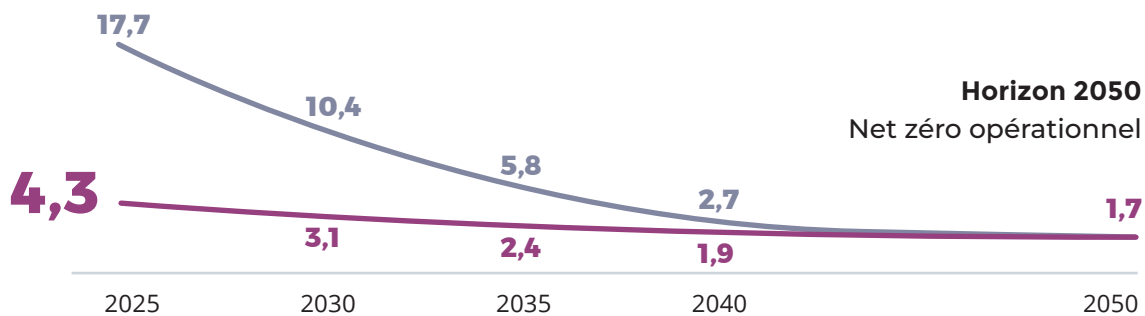
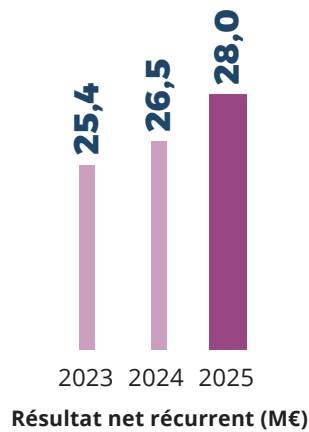
En millions d'euros	2024	Variation
Revenus locatifs bruts	81,5	78,0 4,5 %
Excédent brut d'exploitation	50,6	48,7 3,8 %
Charges financières nettes	(22,2)	(21,8) 1,5 %
Résultat net récurrent (EPRA)	28,0	26,5 5,4 %

Nombre d'actions	2024	Variation
Composant le capital au 31 décembre	10 841 080	10 841 080 0 %
Hors auto-détenues	10 819 430	10 810 607 0 %
Moyen pondéré hors auto-détenues	10 819 430	10 810 607 0 %

Données par action	2024	Variation
Résultat net récurrent (EPRA)	2,58	2,45 5,4 %
EPRA ANR NRV	54,7	55,5 (1,4 %)
EPRA ANR NTA	48,8	50,4 (3,0 %)
EPRA ANR NDV	49,4	51,6 (4,4 %)
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	2,70	2,70 0 %



Trajectoire de réduction des émissions de GES liées à l'énergie des bâtiments de bureaux (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an)

● Intensité carbone du secteur (SBT1) ● Intensité carbone d'INEA

# Leader du **Green** Building 2025

Cyberplace, Rennes.

Arty Station, Toulouse.

**Repères**

- Publication volontaire du premier Rapport de durabilité.
- Mise en service de 14 centrales photovoltaïques sur le patrimoine.
- 1,2 Md€ en patrimoine.

**2024**

- Création de deux filiales (Serenea et Serenyflex) pour mettre en œuvre la politique de solarisation du patrimoine.

**2022**

- Augmentation de capital de 107 M€.
- Signature d'un premier SLL (Sustainability-Linked Loan) de 170 M€.

**2021**

- Nouvelle feuille de route RSE 2021-2025.
- Objectif atteint : 1,1 Md€ en patrimoine.

**2020**

- Signature d'un premier Green Loan de 105 M€ qui porte les ambitions de la Taxonomie européenne.
- Position acquise de leader du Green Building sur la base des résultats de la 1<sup>ère</sup> feuille de route RSE.

**2019**

- Augmentation de capital de 96 M€.
- 874 M€ en patrimoine.

**2018**

- Émission d'un Green Bond de 100 M€.

**2017**

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

**2016**

- Structuration de la démarche ESG en une première feuille de route RSE à horizon 2020.
- 555 M€ en patrimoine.

**2006**

- Création d'INEA et introduction à la Bourse de Paris (statut SIIC).

Vision, Strasbourg

# COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE



# COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

# 1

<b>1.1 Présentation synthétique de la Société</b>	<b>18</b>	<b>1.5 Structure financière</b>	<b>26</b>
<b>1.2 Faits marquants</b>	<b>19</b>	1.5.1 Bilan	26
1.2.1 Solides fondamentaux opérationnels	19	1.5.2 Structure financière et endettement	26
1.2.2 Investissements et arbitrages	19	<b>1.6 Perspectives</b>	<b>27</b>
1.2.3 Guidance 2025 dépassée	19	1.6.1 Hausse du taux d'occupation	27
1.2.4 Dividende	20	1.6.2 Réduction du LTV	28
1.2.5 Publication volontaire d'un rapport de durabilité	20	<b>1.7 Reporting EPRA au 31 décembre 2025</b>	<b>29</b>
<b>1.3 Performance opérationnelle</b>	<b>21</b>	1.7.1 Résultat net récurrent EPRA	30
1.3.1 Croissance du chiffre d'affaires de 4,5 %	21	1.7.2 Actif Net Réévalué EPRA	31
1.3.2 Activité locative	21	1.7.3 Taux de vacance EPRA	32
1.3.3 Taux d'occupation	23	1.7.4 Taux de rendement EPRA	32
1.3.4 Hausse de l'excédent brut d'exploitation	24	1.7.5 Investissements immobiliers EPRA	32
1.3.5 Progression du Résultat net récurrent de 5,4 %	24	1.7.6 Croissance Like-For-Like EPRA	33
<b>1.4 Valorisation du patrimoine</b>	<b>24</b>	1.7.7 Loan-To-Value EPRA	33
1.4.1 Description du patrimoine	24	1.7.8 Ratio de coût EPRA	34
1.4.2 Expertise du patrimoine	25		

## 1.1 PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE LA SOCIÉTÉ

INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) spécialisée depuis sa création en 2006 sur l'immobilier tertiaire neuf dans les principales métropoles régionales.

Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, et l'essor du digital et du haut débit, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes, notamment pour les jeunes actifs en quête d'un pouvoir d'achat conforté et d'un meilleur cadre de vie ; elles ne cessent de se transformer et de croître.

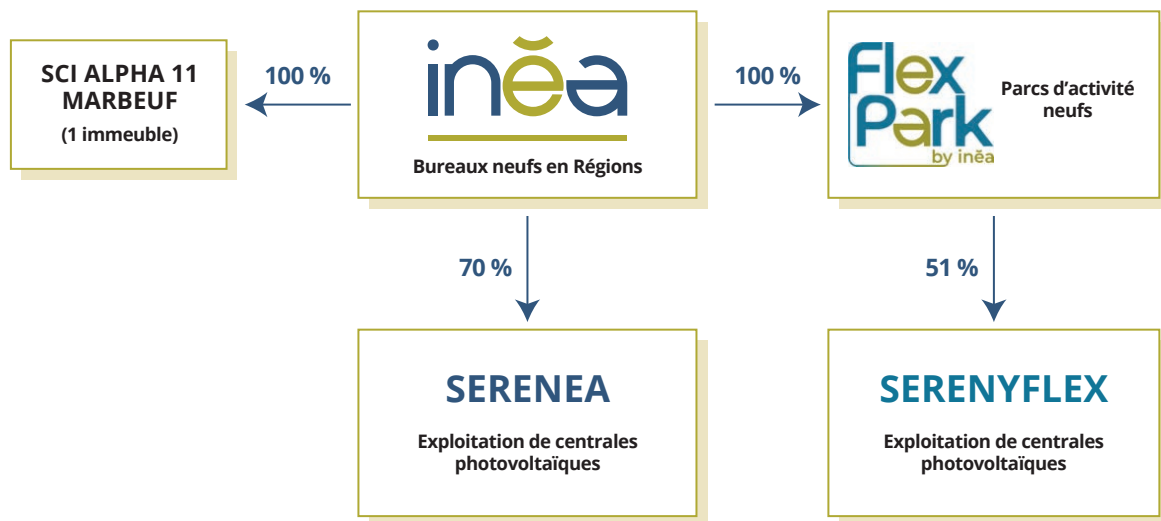
Misant sur le développement des métropoles régionales et percevant leur besoin en matière de renouvellement et de modernisation de leur parc immobilier, INEA y a constitué un patrimoine unique, constitué d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités neufs, adaptés à tous les modes de travail (y compris *flex buildings*, *coworking*, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), et répondant aux exigences environnementales actuelles.

Ce positionnement historique la place aujourd'hui comme un acteur majeur de l'investissement tertiaire en régions et un leader du Green Building (voir chapitre 2).

INEA détient ses actifs en direct.

Sa filiale Flex Park, détenue à 100 %, a été créée en 2016 pour y regrouper les parcs d'activités, qui représentent 20 % du patrimoine global d'INEA.

En 2024, le groupe a créé deux nouvelles filiales destinées à l'exploitation de centrales photovoltaïques installées sur ses immeubles.



## 1.2 FAITS MARQUANTS

### 1.2.1 SOLIDES FONDAMENTAUX OPÉRATIONNELS

Malgré un contexte encore difficile pour le secteur de l'immobilier tertiaire, INEA signe un exercice 2025 solide, qui allie croissance opérationnelle (RNR +5,4 %) et résilience patrimoniale (ANR NRV - 1,4 %).

Chiffres clés	2025	2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts (M€)	81,5	78,0	4,5 %
Excédent brut d'exploitation (M€)	50,6	48,7	4,0 %
Résultat net récurrent (M€)	28,0	26,5	5,4 %
Résultat net récurrent (€/action)	2,6	2,5	5,4 %
ANR NRV EPRA (€/action)	54,7	55,5	(1,4 %)

### 1.2.2 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

#### 1.2.2.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

INEA s'est développée en achetant ses immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), créant de la valeur en commercialisant ces immeubles acquis « en blanc », c'est-à-dire non précommercialisés. Avec les crises successives qui s'enchaînent depuis 2020, la Société a choisi de se concentrer sur la livraison et la commercialisation de son pipeline d'opérations en cours de construction. Elle n'a ainsi souscrit aucun nouvel engagement en VEFA en blanc au cours des trois dernières années.

Les livraisons intervenues au cours des trois derniers exercices ont porté sur 15 immeubles représentant une surface locative totale de 97 384 m<sup>2</sup>, répartis à parts sensiblement égales entre des bureaux et des parcs d'activités.

Un seul immeuble de bureaux reste actuellement en construction à Montpellier; sa livraison, initialement prévue en 2025, a été reportée par le promoteur.

#### Livraisons 2025

En 2025, trois parcs d'activités ont été livrés :

- le 6 juin : un parc d'activités situé à Trappes, d'une surface de 2 171 m<sup>2</sup>, destiné à un locataire unique ;
- le 24 juillet : la deuxième tranche de l'Innovespace Chalifert, portant la surface totale du site à 15 291 m<sup>2</sup> ;
- le 25 août : un second immeuble situé à Trappes, développant une surface de 7 151 m<sup>2</sup>.

#### 1.2.2.2 Arbitrages

En 2025, INEA a réalisé 18 millions d'euros d'arbitrages, en déployant une stratégie opportuniste et adaptée au marché actuel. Elle a ainsi vendu trois de ses immeubles les plus anciens :

- deux petits immeubles de bureaux auprès d'acquéreurs-utilisateurs d'une part ;

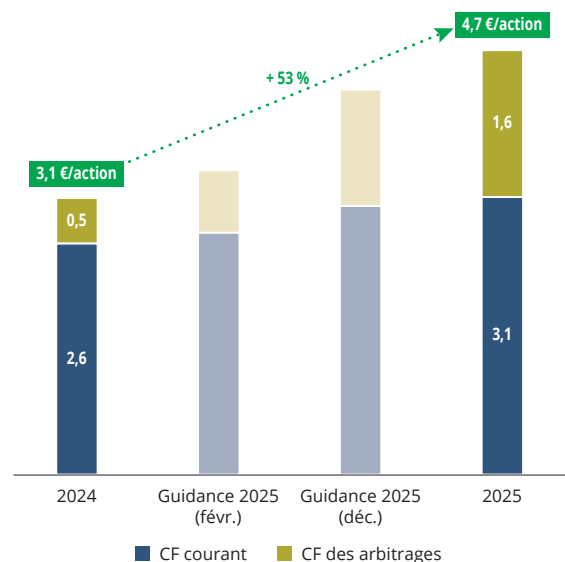
- et une plateforme logistique auprès d'un spécialiste du secteur d'autre part.

Ces ventes ciblées ont été réalisées à des prix supérieurs ou égaux aux valeurs d'expertise, démontrant la liquidité du portefeuille constitué, même dans un marché très contraint.

### 1.2.3 GUIDANCE 2025 DÉPASSÉE

La guidance 2025 de croissance minimale du cash-flow (initialement de + 10 % et relevée à + 40 % en fin d'année) a été dépassée, avec un cash-flow en hausse de 53 % à 4,7 €/action grâce aux arbitrages réalisés.

#### ÉVOLUTION DU CASH-FLOW (en €/action)

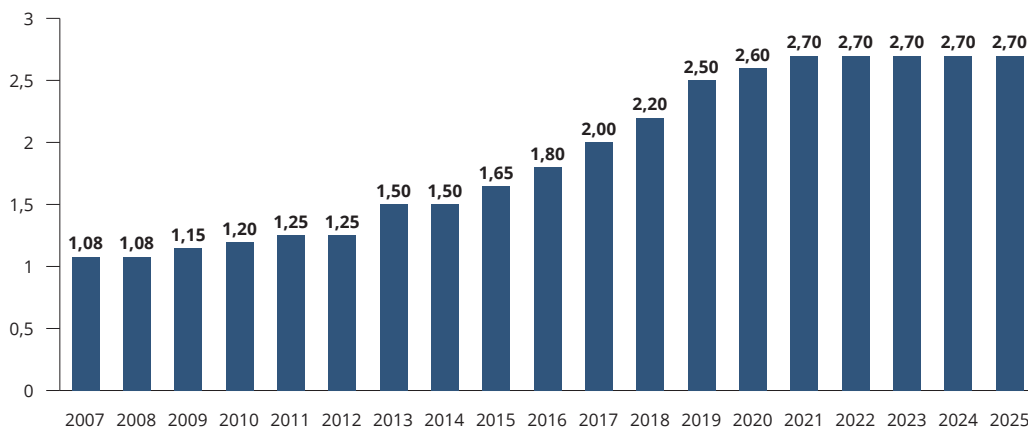


## 1.2.4 DIVIDENDE

La performance opérationnelle délivrée en 2025 permet à la Société de proposer à la prochaine Assemblée générale des actionnaires un dividende de 2,70 €/action, correspondant à un payout sur cash-flow de 57 %.

Payable en intégralité en numéraire, ce dividende offre un rendement attractif de 7,9 % sur le cours du 31 décembre 2025. Il est à noter que depuis sa cotation en 2006, INEA a toujours versé à ses actionnaires un dividende en croissance ou stable.

### DIVIDENDE VOTÉ (€/action) AU TITRE DE L'EXERCICE



## 1.2.5 PUBLICATION VOLONTAIRE D'UN RAPPORT DE DURABILITÉ

Dans un contexte international de recul des ambitions environnementales en 2025, la performance extra-financière reste plus que jamais au cœur des objectifs d'INEA, qui est engagée depuis plus de 10 ans dans une démarche environnementale structurée et exigeante, avec des résultats mesurables en matière de Green Building (voir chapitre 2).

Détentrice d'un des parcs immobiliers les plus sobres énergétiquement (en 2025, sa consommation moyenne s'élève à 88 kWh/m<sup>2</sup> pour les bureaux, un niveau inférieur de 30 % à la moyenne nationale <sup>(1)</sup>), INEA développe depuis deux ans une activité de production d'énergie renouvelable et a achevé en 2025 la première phase de solarisation de son parc immobilier : 14 centrales photovoltaïques ont été mises en service en 2025, et produiront 4 MWh d'énergie par an (soit la consommation moyenne de 1 000 foyers français).

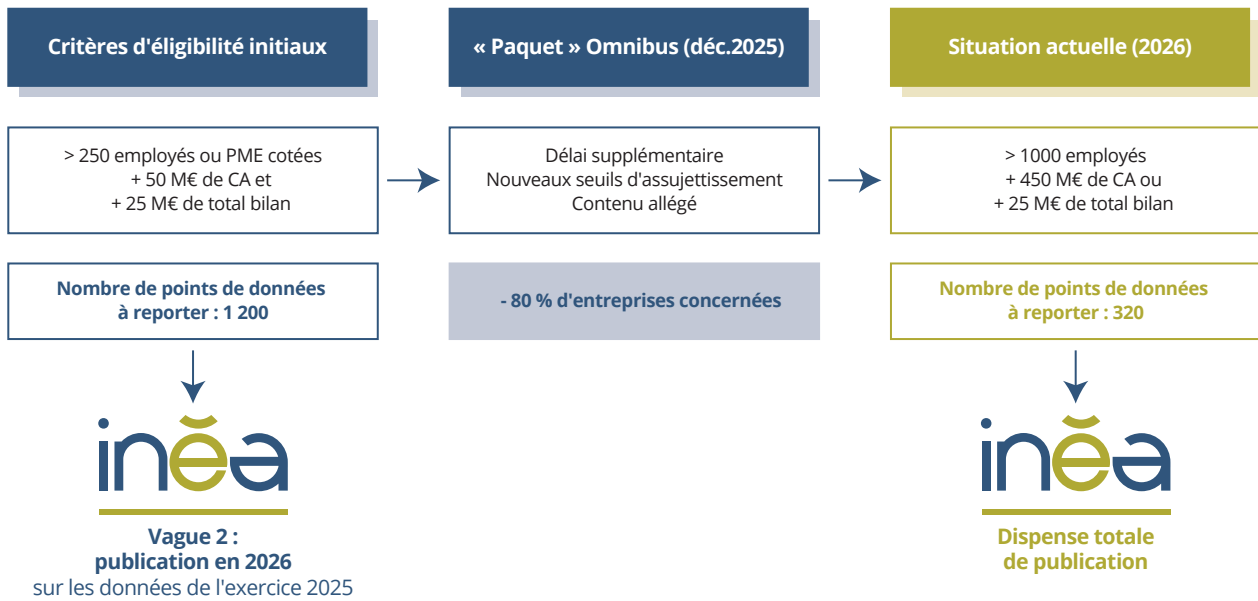
Même si elle n'est assujettie à aucune obligation en la matière à la suite du vote du « Paquet Omnibus » par le Parlement européen fin 2025, INEA choisit de publier en 2026 – au titre des données

2025 – son premier Rapport de Durabilité (objet du chapitre 2) respectant le cadre de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), nouvelle réglementation européenne visant à fixer un standard de reporting des données extra-financières.

Cet engagement volontaire :

- démontre la cohérence et la constance des ambitions RSE d'INEA ;
- répond aux attentes des parties prenantes, celles qui ont besoin d'indicateurs fiables et comparables (banquiers, analystes, actionnaires) mais aussi les grandes entreprises locataires, qui plébiscitent les immeubles green ;
- permet à INEA de rester agile sur ces sujets, en se préparant à d'éventuelles évolutions réglementaires et à la matérialisation des risques liés au changement climatique ;
- conforte le positionnement de leader du Green Building acquis ces dernières années.

(1) Baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments – Observatoire de l'Immobilier Durable



## 1.3 PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE

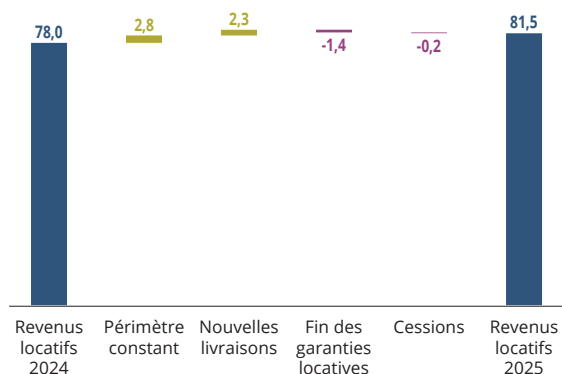
### 1.3.1 CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE 4,5 %

Les revenus locatifs bruts consolidés d'INEA sont en croissance de 4,5 % en 2025, à 81,5 millions d'euros.

80 % de la hausse des revenus locatifs est enregistrée à périmètre constant, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers (+3,5 %).

A périmètre non constant, les nouveaux actifs livrés en 2024 et 2025 (54.500 m<sup>2</sup>) ont généré 4,2 millions d'euros de nouveaux revenus (sur un potentiel annuel de 9,5 millions d'euros), même si leur contribution se réduit avec l'arrivée du pipeline.

#### ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (en M€)



### 1.3.2 ACTIVITÉ LOCATIVE

#### 1.3.2.1 Activité locative 2025

Malgré un contexte de marché marqué par l'attentisme des entreprises et une demande placée de bureaux en baisse de 21 % en Régions par rapport à la moyenne décennale <sup>(1)</sup>, l'activité locative d'INEA a été soutenue, avec 68 baux signés pour 32 000 m<sup>2</sup>. Le segment des petites surfaces a été le plus dynamique avec une surface moyenne des baux signés de 470 m<sup>2</sup> qui reflète bien la tendance de marché (près de la moitié de la demande placée des bureaux en Régions portant sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>).

Cette dynamique commerciale ne s'est pas faite au détriment des conditions locatives:

- Les mesures d'accompagnement restent limitées à 8 % du loyer facial (à comparer au 30 % constaté en Ile-de-France <sup>(2)</sup>);
- Les loyers sont signés à la valeur locative de marché (181 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour les bureaux et 121 €/m<sup>2</sup> pour les parcs d'activités);
- Plus de 40 % des baux signés portent sur des durées fermes supérieures à 6 ans, avec des contreparties locatives de premier plan (exemple: Edenred, Forvis Mazars, Arkéa, Randstad).

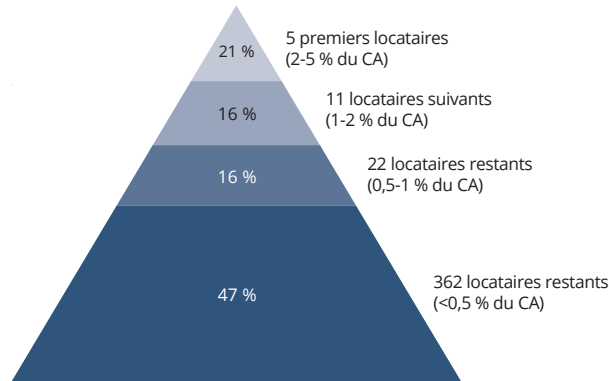
(1) BNP Paribas Real Estate « Marché des utilisateurs » - Régions 7 villes - T3 2025

(2) Immostat, Cushman&Wakefield "Marketbeat Bureaux Ile-de-france" - T4 2025

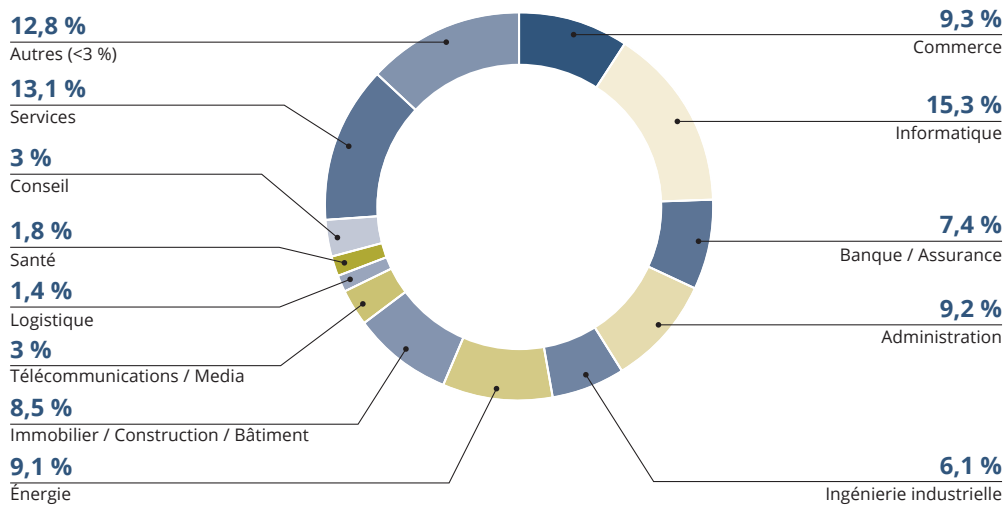
### 1.3.2.2 Description de la situation locative

#### Principaux locataires

Au 31 décembre 2025, les 20 plus importants locataires représentent 40 % des loyers.



65 % des locataires d'INEA sont des grands groupes privés ou publics dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros. La dispersion locative est réelle, sans dépendance à un secteur d'activité en particulier :



#### Structure des baux et loyers

Pour l'ensemble de ses immeubles, INEA refacture les charges et réparations locatives à ses locataires en tenant compte des dernières législations en la matière.

Le paiement des loyers et l'exécution par le preneur de ses obligations au titre des baux sont garantis soit par des dépôts de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit par cautionnement bancaire pour un montant équivalent.

#### Travaux/Investissements

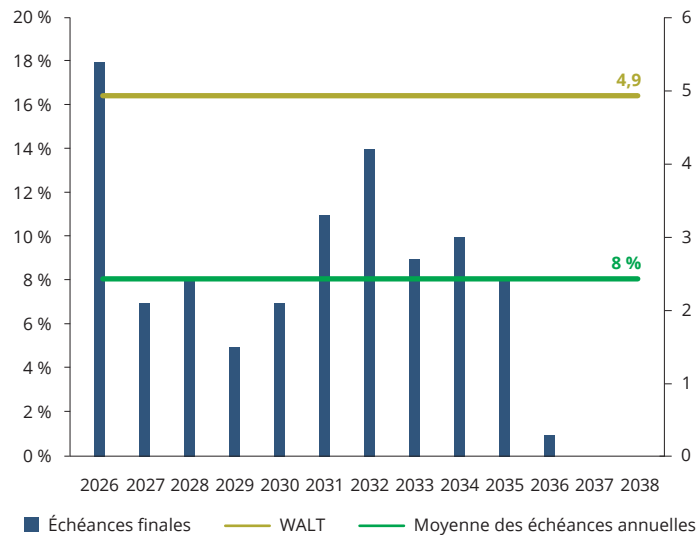
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement d'INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents, souvent couverts par une garantie décennale.

#### Durée des baux et faculté de renégociation

Le loyer afférent aux immeubles loués est déterminé lors de la conclusion du bail et ne peut être réévalué pendant la durée initiale de celui-ci, sauf application du mécanisme d'indexation légale du loyer prévu dans le bail.

Au 31 décembre 2025, la WALT (durée moyenne des baux jusqu'à l'échéance finale) est de 4,9 ans et la WALB (durée moyenne jusqu'à la prochaine sortie possible) est de 2,6 ans sur le patrimoine d'INEA.

### ÉCHÉANCIER DES BAUX EN % DES LOYERS ET WALT EN ANNÉES



L'échéancier des baux est équilibré avec une moyenne annuelle des échéances de 8 %.

### 1.3.3 TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier EPRA s'établit à 88,4 % à fin 2025, en recul de 1,3 % par rapport à 2024. Cette baisse s'explique principalement par la tombée des garanties locatives sur les derniers immeubles livrés et surtout par un contexte d'attentisme généralisé sur le marché.

Le taux d'occupation est homogène sur les deux typologies d'actifs :

	31/12/2025	31/12/2024
Bureaux	88,4 %	89,3 %
Parcs d'activités	88,6 %	91,2 %
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>88,4 %</b>	<b>89,7 %</b>

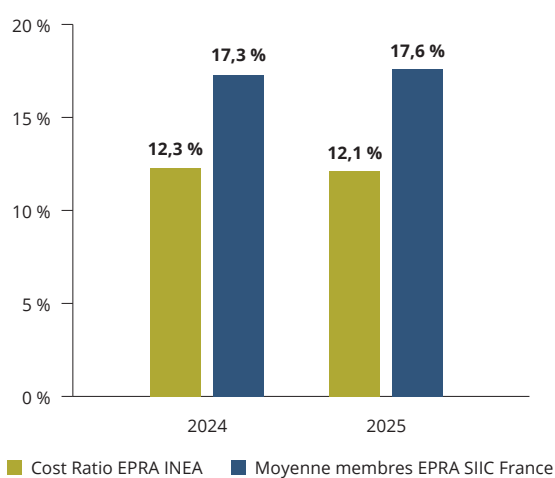
L'amélioration du taux d'occupation est l'un des deux objectifs opérationnels que s'est fixés la Société (voir paragraphe 1.6 en page 27).

### 1.3.4 HAUSSE DE L'EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION

Les frais de fonctionnement nets sont stables sur l'exercice à 7,6 millions d'euros.

Le Cost Ratio EPRA (hors coût de la vacance) bénéficie de cette stabilisation des frais de fonctionnements nets et s'établit à 12,1 % contre 12,3 % en 2024 (détail du calcul au paragraphe 1.7.8 en page 34). Le Cost Ratio EPRA d'INEA reste compétitif au regard de la moyenne sectorielle des membres EPRA SIIC France <sup>(1)</sup> à 17,6 %.

#### COST RATIO EPRA (HORS COÛT DE LA VACANCE)



Cette maîtrise des frais de fonctionnement, combinée à la hausse des revenus locatifs, permet à INEA d'afficher une croissance de son excédent brut d'exploitation (EBE) de 4 %.

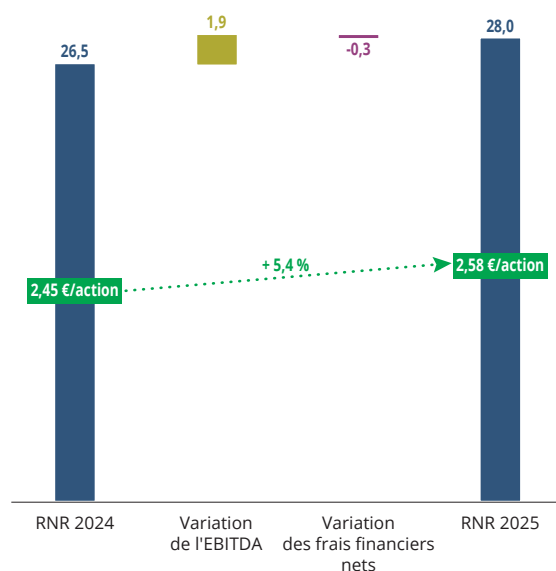
### 1.3.5 PROGRESSION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE 5,4 %

Les charges financières nettes se sont stabilisées en 2025 à 22 millions d'euros.

L'encours moyen sur l'exercice a légèrement augmenté (+32 millions d'euros) avec la mobilisation des lignes de dettes restantes pour régler les dernières VEFA. Cependant, la Société a pu profiter de la baisse de l'Euribor 3M (3,91 % au 01/01/24 contre 2,03 % au 31/12/25), même si l'économie d'intérêt a été compensée en partie par une diminution corrélative des gains sur instruments de couverture.

Grâce à cette stabilité des frais financiers nets, associée à la croissance de l'EBE, le Résultat Net Récurrent progresse de 5,4 % et s'établit à 28,0 millions d'euros soit 2,58 € par action.

#### ÉVOLUTION DU RESULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION



## 1.4 VALORISATION DU PATRIMOINE

### 1.4.1 DESCRIPTION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'INEA, en exploitation et en cours de construction, est constitué de 82 sites composés d'immeubles neufs ou récents, principalement situés en régions (84 %), au sein des grandes métropoles.

Ce patrimoine représente une surface locative totale de 462 685 m<sup>2</sup>, pour une valeur d'expertise droits compris de 1,21 milliard d'euros. A fin 2025, il ne reste plus qu'un seul immeuble de bureaux en cours de construction d'une surface 8 825 m<sup>2</sup>.

Les sites présentent une taille moyenne de 5 857 m<sup>2</sup> pour une valeur unitaire de 15,3 millions d'euros droits compris.

Le loyer moyen du patrimoine s'élève à 170 €/m<sup>2</sup>, avec une distinction selon la typologie d'actifs : 197 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 126 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activité. Le rendement potentiel du portefeuille (rapport entre les loyers potentiels et la valeur d'acquisition) atteint 7,5 %.

(1) Base de données EPRA / informations publiques

Liste des entreprises de l'échantillon : Icade, Selectirente, Mercalys, Covivio, Unibail Rodamco Westfield, Klepierre, Carmila, Gecina, Société de la Tour Eiffel, Paraf, Foncière INEA

IMMEUBLE FIGURANT EN IMMOBILISATIONS AU BILAN

Opérations	Nombre de sites	Usage	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2025		
					Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m <sup>2</sup> )	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA*	69	Bureaux	348 390	882 066	65 254	187	7,4 %
Patrimoine détenu par FLEX PARK	13	Locaux d'activités	114 295	169 479	13 442	118	7,9 %
<b>PATRIMOINE TOTAL</b>	<b>82</b>		<b>462 685</b>	<b>1 051 545</b>	<b>78 696</b>	<b>170</b>	<b>7,5 %</b>

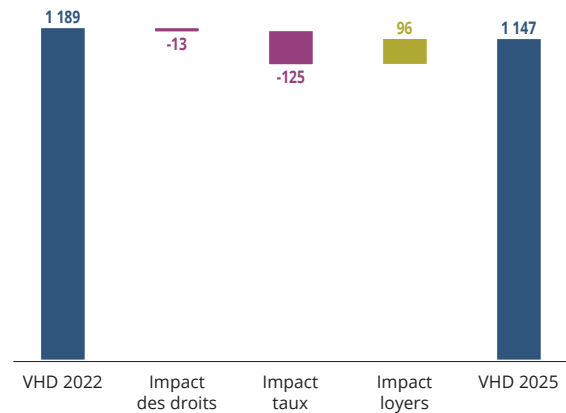
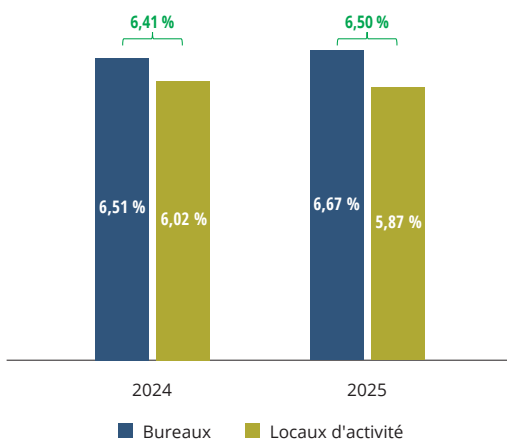
\* Le patrimoine d'INEA comprend 1 seul actif encore en cours de construction, un immeuble de bureaux situé à Montpellier.

1.4.2 EXPERTISE DU PATRIMOINE

L'intégralité du patrimoine d'INEA a fait l'objet d'une expertise complète, réalisée par deux experts indépendants : BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières. Cette évaluation fait ressortir un taux de rendement effectif moyen de 6,50 % au 31 décembre 2025, contre 6,41 % à fin 2024.

L'évolution observée diffère toutefois selon les typologies d'actifs : alors que les bureaux subissent encore un contexte de marché peu porteur (+16 bps), les parcs d'activité ont entamé une réappréciation (-15 bps).

En neutralisant l'effet des cessions ainsi que l'impact de l'évolution réglementaire des droits de mutation (loi de Finances 2025), la valeur du patrimoine hors droits n'a été corrigée que de 0,7 % sur l'exercice. La progression des taux de capitalisation — en particulier sur les bureaux — a pesé négativement sur les valorisations à hauteur de 18 millions d'euros. À l'inverse, la poursuite de l'indexation des loyers en 2025 a permis d'en atténuer partiellement les effets, générant un impact positif de 9 millions d'euros.



Depuis le déclenchement de la crise fin 2022, le patrimoine aura prouvé sa résilience avec une baisse de valeur limitée à 2,4 % (hors impact de la hausse du taux des droits de mutation).

Au 31 décembre 2025, la valeur du patrimoine droits compris s'établit à 1,21 milliard d'euros.

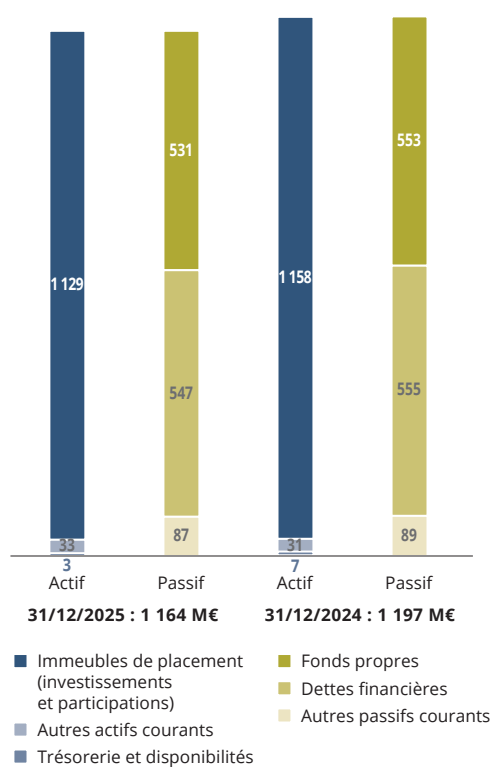
## 1.5 STRUCTURE FINANCIÈRE

### 1.5.1 BILAN

Au 31 décembre 2025, le total du bilan s'élève à 1,2 milliard d'euros.

Les immeubles de placement sont en baisse de 30 millions d'euros suite à la cession de près de 20 millions d'euros d'actifs et à l'enregistrement de 8 millions d'euros d'actifs destinés à être cédés.

#### BILAN CONSOLIDÉ D'INEA



### 1.5.2 STRUCTURE FINANCIÈRE ET ENDETTEMENT

L'endettement net de la Société atteint 596 M€ au 31 décembre 2025, en diminution de 27 M€ sur douze mois. Cette baisse est liée au moindre recours à la dette avec l'arrivée à terme du pipeline d'une part, et à l'affectation du produit des arbitrages au remboursement de lignes de crédit revolving d'autre part.

Suite au remboursement de la seconde tranche de l'Euro PP 2018 (51 M€) le 21 février 2025, il n'existe plus d'échéance significative de remboursement avant mi-2027. INEA bénéficie par ailleurs de 32 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

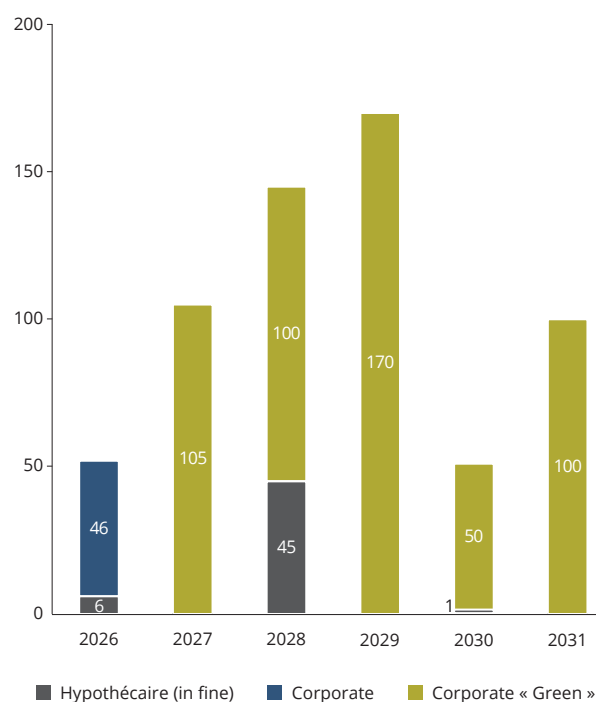
La dette est composée à 91 % de financements corporate et à 9 % de financements hypothécaires.

Son taux moyen ressort à 3,6 %, en amélioration par rapport au 3,8 % constaté au 31 décembre 2024.

La dette est sécurisée à hauteur de 78 % contre le risque de taux et labellisée green à 84 %.

La maturité moyenne de la dette s'établit à 2,8 ans, tandis que la maturité moyenne des instruments de couverture est de 2,3 ans.

#### ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TOTALE (TIRÉE ET NON TIRÉE)



Au 31 décembre 2025, la Société respecte ses covenants bancaires :

	Covenants	31/12/25
Ratio d'endettement financier (LTV bancaire) <sup>(1)</sup>	< 55 %	52,3 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) <sup>(2)</sup>	> 1,2	2,5
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) <sup>(3)</sup>	> 2,0	2,8

(1) Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

(2) Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

(3) Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

Le niveau de LTV, même s'il reste bien en-deçà du covenant bancaire (55 %), est supérieur aux standards de place parmi les foncières cotées. Même s'il est largement supportable au regard du rendement potentiel du patrimoine d'INEA (7,5 %), la Société a annoncé un objectif de réduction (voir paragraphe 1.6.2).

## 1.6 PERSPECTIVES

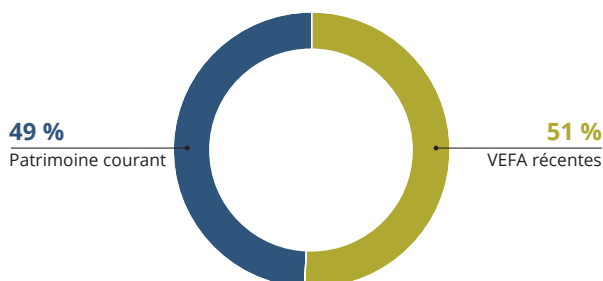
Avec l'arrivée à terme de son pipeline d'opérations, INEA entre dans une phase de maturité. Elle s'est fixée comme enjeu d'améliorer sa rentabilité pour continuer à créer de la valeur. Cela passe par l'atteinte de deux objectifs opérationnels :

- La hausse du taux d'occupation du patrimoine ;
- La réduction de l'endettement.

### 1.6.1 HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION

La vacance se répartit à parts égales entre patrimoine courant et VEFA récentes.

#### RÉPARTITION DE LA VACANCE



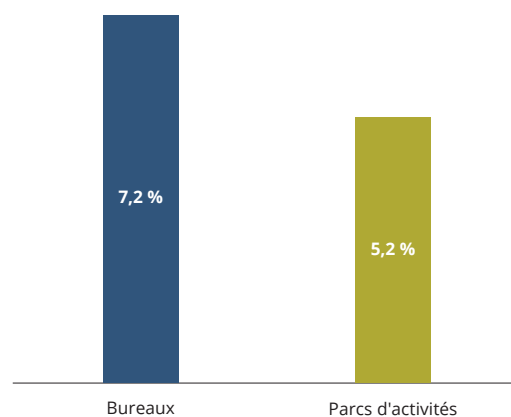
#### Patrimoine courant

La vacance a fortement augmenté en 2025 en Ile-de-France, alors qu'elle est restée relativement stable en Régions à 6,5 % en moyenne <sup>(1)</sup>.

#### Comparaison des taux de vacance à fin 2025

Sur le patrimoine courant d'INEA, la vacance s'élève à 6,9 % (7,2 % sur les bureaux et 5,7 % sur les parcs d'activités), un niveau en phase avec les taux de vacance constatés dans les principales métropoles régionales, mais qui pourrait encore être abaissé si le marché locatif se reprend, à la faveur notamment d'un phénomène de « retour au bureau » qui semble se dessiner.

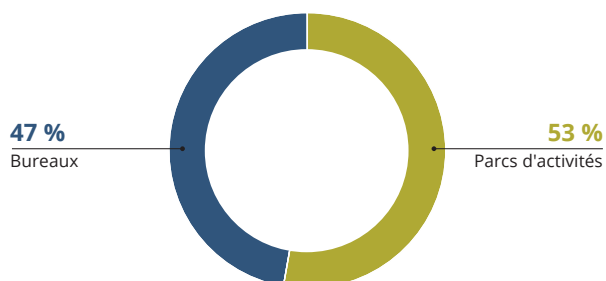
#### VACANCE SUR LE PATRIMOINE COURANT



(1) Source : BNP Paribas Real Estate, Cushman&Wakefield

## VEFA récentes

## RÉPARTITION DE LA VACANCE PAR TYPOLOGIE



Sur le périmètre des VEFA récentes, les perspectives de commercialisation sont relativement de court-terme sur la typologie des parcs d'activités, qui bénéficie d'une réelle dynamique locative.

Sur la typologie des bureaux, la qualité des immeubles de bureaux d'INEA – neufs, performants sur le plan environnemental et adaptés aux nouveaux modes de travail des entreprises – associée à une relative pénurie d'offre neuve sur les marchés régionaux, devrait permettre à la Société de capter la demande locative lorsque le marché reprendra des couleurs.

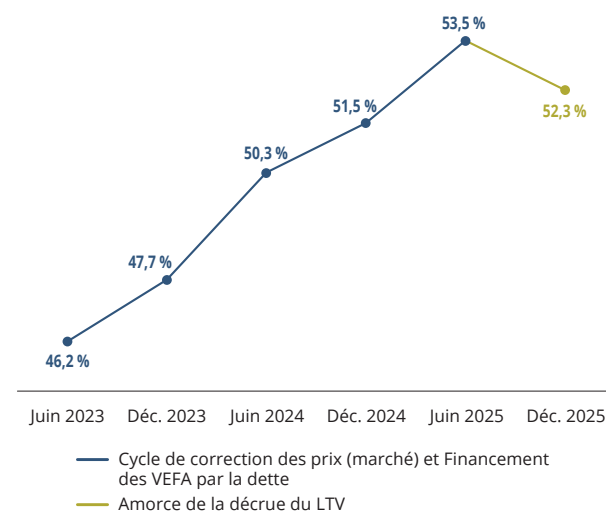
Il faut noter que la situation des marchés régionaux est très différente de celle constatée en Ile-de-France, car il n'y a pas de suroffre. En effet, l'offre à un an de bureaux en Régions s'élève à 3 376 milliers de m<sup>2</sup> à fin 2025, avec une part du neuf qui continue de baisser et s'établit à 27 % (soit 906 milliers de m<sup>2</sup>). Avec une reprise du marché, cette offre neuve disponible devrait rapidement être absorbée.

## 1.6.2 RÉDUCTION DU LTV

Depuis sa dernière augmentation de capital en 2022, INEA a financé sa croissance par un recours à l'endettement bancaire, essentiellement de type corporate. L'augmentation de l'endettement au moment de l'entrée dans un cycle de correction des valeurs (même si cette correction a été contenue sur le patrimoine INEA), explique l'augmentation du LTV sur les 3 derniers exercices.

Même si le niveau du LTV est supportable au regard du rendement potentiel des actifs (7,5 %), il est supérieur aux standards de place, et la Société avait donc annoncé début 2025 vouloir réaliser des arbitrages d'actifs pour ramener son LTV sous les 50 %. Cette politique d'arbitrages a bien été entamée en 2025, et a permis à INEA, en affectant le cash dégagé au remboursement de dettes, d'entamer une inflexion de la courbe du LTV.

## ÉVOLUTION DU LTV



La Société compte poursuivre sa stratégie d'arbitrages ciblés pour continuer sur cette voie, en affectant le produit des arbitrages au remboursement de dettes. La diminution du LTV pourrait aussi résulter d'une revalorisation éventuelle des actifs, à la faveur d'une reprise du marché et/ou d'une amélioration du taux d'occupation du patrimoine.

## Guidance 2026

Sûre des atouts de son portefeuille d'actifs et confiante dans sa capacité d'arbitrage, la Société anticipe pour l'exercice en cours un niveau de cash-flow compris entre 4,6 et 5 €/action.

À date de publication du présent document, les impacts potentiels sur les perspectives 2026 des événements géopolitiques en cours au Moyen-Orient n'ont pas été évalués par la Société.

## 1.7 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2025

INEA présente ci-dessous les indicateurs de performance établis conformément aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA). Ces indicateurs permettent de favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Indicateurs EPRA	Définitions
Résultat récurrent net	Cet indicateur mesure la performance opérationnelle des activités récurrentes de la Société. La définition de l'EPRA présente un calcul qui part du Résultat Net IFRS et remonte en retraitant les éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur.
Actif Net Réévalué	Les Best Practices Recommandations de l'EPRA publiées en octobre 2019 introduisent trois nouveaux ANR applicables au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPRA NRV (<i>Net Reinstatement Value</i>) ou ANR de remplacement ; il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs. Cet indicateur reflète une stratégie de maintien du portefeuille.</li> <li>• EPRA NDV (<i>Net Disposal Value</i>) ou ANR de liquidation : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les immeubles de placement. Il reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession.</li> <li>• EPRA NTA (<i>Net Tangible Asset</i>) ou ANR de continuation qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs).</li> </ul>
Taux de vacance	Le taux de vacance EPRA est le ratio entre la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché totale en exploitation. La valeur locative de marché est celle définie par les experts.
Taux de rendement	L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> <li>• le taux de rendement EPRA « <i>Net Initial Yield</i> » (NIY) est le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés des baux en cours, nets des charges locatives non refacturées, à la valeur, droits inclus du patrimoine en exploitation.</li> <li>• le taux de rendement EPRA « <i>Topped-up NIY</i> » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.</li> </ul>
Investissements immobiliers	Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice.
Croissance Like-For-Like	Cet indicateur permet de comparer la croissance du revenu locatif net du portefeuille à périmètre constant (hors impact des acquisitions / cessions, des immeubles en développement ou en rénovation lourde).
Loan-to-value	Les principaux concepts introduits par la LTV EPRA sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme une dette, indépendamment de sa classification IFRS ;</li> <li>• les dettes et les actifs, qui sont des entités sous contrôle commun (ou influence notable), sont retenus selon la consolidation proportionnelle dans le calcul de la LTV EPRA ;</li> <li>• Les actifs sont inclus à la juste valeur, la dette nette à la valeur nominale.</li> </ul>
Ratio de coût	Le ratio de coût est le rapport entre les frais de fonctionnement nets, selon le compte de résultat IFRS, et les revenus locatifs bruts.

## 1.7.1 RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>4 866</b>	<b>(3 021)</b>
<i>Ajustements</i>		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	22 216	30 602
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	623	(1 016)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente		
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions		
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif		
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	39	(35)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés		
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	212	
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)		
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA		
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>27 956</b>	<b>26 531</b>
<i>Variation sur 12 mois</i>	5,4 %	
Nombre moyen pondéré d'actions	10 819 430	10 817 607
<b>Résultat net récurrent EPRA / action</b>	<b>2,58 €</b>	<b>2,45 €</b>
<i>Variation sur 12 mois</i>	5,4 %	

Grâce à la croissance de l'EBITDA associée à la stabilité des frais financiers nets, le RNR par action progresse de 5,4 %.

## 1.7.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base des valeurs vénales des actifs déterminées par les experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises immobilières.

L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

INEA calcule son actif net réévalué selon les recommandations de calcul de l'EPRA et publie donc trois ANR :

- L'ANR NDV (*Net Disposal Value*) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV));
- L'ANR NTA (*Net Tangible Assets*) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs);
- L'ANR NRV (*Net Reinstatement Value*) – dit de remplacement – qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)</b>	<b>EPRA NTA (valeur nette de continuation)</b>	<b>EPRA NDV (valeur nette de liquidation)</b>
	<b>31/12/25</b>	<b>31/12/25</b>	<b>31/12/25</b>
<b>Capitaux propres IFRS – part du Groupe</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>
<b>À inclure/exclure :</b>			
Instruments Hybrides			
<b>Actif net réévalué (ANR) dilué</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>
<b>À inclure :</b>			
Réévaluation d'immeubles de placements disponibles à la location			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>	<b>530 501</b>
<b>À exclure :</b>			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste Valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(2 069)	(2 069)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(21)	
<b>À inclure :</b>			
Juste valeur de la dette à taux fixe			3 457
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	63 229		
<b>ANR</b>	<b>591 662</b>	<b>528 412</b>	<b>533 959</b>
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>10 819 430</i>	<i>10 819 430</i>	<i>10 819 430</i>
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>54,7</b>	<b>48,8</b>	<b>49,4</b>

Évolution des ANR EPRA sur 12 mois :

<i>ANR EPRA (en €/action)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>Variation (%)</b>
ANR NRV (de reconstitution)	54,7	55,5	(1,4 %)
ANR NTA (de continuation)	48,8	50,4	(3,0 %)
ANR NDV (de liquidation)	49,4	51,6	(4,4 %)

La décote du titre du 31 décembre 2025 (34,2 euros) par rapport à l'actif net réévalué NTA s'élève à 30 %.

### 1.7.3 TAUX DE VACANCE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	7 754	6 596
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	67 128	63 925
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>11,6 %</b>	<b>10,3 %</b>

### 1.7.4 TAUX DE RENDEMENT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement - détenus à 100 %	1 136 608	1 160 691
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	19 282	55 825
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	<b>1 117 326</b>	1 104 867
Droits de mutation	63 229	55 349
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)</b>	<b>1 180 555</b>	<b>1 160 216</b>
<b>Loyers net annualisés (A)</b>	<b>63 838</b>	<b>65 289</b>
Intégration des franchises de loyers	884	1 996
<b>Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)</b>	<b>64 721</b>	<b>67 286</b>
<b>Rendement initial net EPRA (A/B)</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,6 %</b>
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)</b>	<b>5,5 %</b>	<b>5,8 %</b>

Le taux de rendement net s'élève à 5,4 %, en légère baisse par rapport à 2024.

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100 %) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,5 % au 31 décembre 2025.

### 1.7.5 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(en milliers d'euros)	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2025	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2024
Acquisitions	8 723	na	8 723	93 605	na	93 605
Actifs en développement	-400	na	-400	30 259	na	30 259
Patrimoine à périmètre constant	251	na	251	972	na	972
Autres	463	na	463	1 052	na	1 052
<b>Total des investissements</b>	<b>9 037</b>	<b>na</b>	<b>9 037</b>	<b>125 888</b>	<b>na</b>	<b>125 888</b>

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice :

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX) ;
- et celles des nouvelles acquisitions (livraisons 2025) ainsi que des actifs en construction (investissement).

Le poste « autres » comprend l'immeuble en rénovation L'Espace Concorde (Montpellier)

## 1.7.6 CROISSANCE LIKE-FOR-LIKE EPRA

Il s'agit de la croissance des loyers hors charges à périmètre constant du portefeuille (hors impact des acquisitions et des cessions).

(en milliers d'euros)	Portefeuille total		Périmètre constant			
	Valeur HD	Revenus locatifs net* 2025	Valeur HD	Revenus locatifs net* 2025	Revenus locatifs net* 2024	Variation du revenu locatif net à périmètre constant
Bureau	880 820	49 664	828 920	47 831	46 479	1 352 +2,9 %
Activité	235 865	11 022	166 545	9 157	9 095	62 +0,7 %
<b>Total actifs en exploitation</b>	<b>1 116 685</b>	<b>60 686</b>	<b>995 465</b>	<b>56 988</b>	<b>55 574</b>	<b>1 414 +2,5 %</b>
Actifs en développement **	29 900	0				
<b>Actifs cédés</b>	<b>0</b>	<b>1 137</b>				
<b>Portefeuille total</b>	<b>1 146 585</b>	<b>61 823</b>				

\* Revenus locatifs bruts - charges locatives refacturées + IFRS 16 (étalement des franchises)

\*\* 1 actif bureau

La croissance des loyers nets à périmètre constant est plus élevée pour les bureaux (+2,9 %). Elle s'explique principalement par l'effet de l'indexation.

## 1.7.7 LOAN-TO-VALUE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	609 195	577 504
Billet de trésorerie	3 991	56
Dettes hybrides	0	0
Dettes obligataires	0	50 990
Dérivés de devises étrangères	0	0
Dettes fournisseurs nettes des créances	1 003	0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0	0
Comptes courants	0	0
<i>Exclus :</i>	0	0
Trésorerie disponible	2 650	7 293
<b>DETTE NETTE (A)</b>	<b>611 539</b>	<b>621 257</b>
<i>inclus :</i>		
Actif immobilier occupé par la Société	0	0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 109 321	1 102 663
IEC	19 282	55 825
Actifs destinés à être cédés	8 005	2 204
Immobilisations incorporelles	21	1
Créances nettes des dettes fournisseurs	0	2 179
Actifs financiers	763	9 358
<b>VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)</b>	<b>1 137 392</b>	<b>1 172 229</b>
Droits de mutation	63 229	56 760
<b>VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)</b>	<b>1 200 621</b>	<b>1 228 990</b>
<b>LTV EPRA HORS DROITS (A/B)</b>	<b>53,8 %</b>	<b>53,0 %</b>
<b>LTV EPRA DROITS INCLUS (A/C)</b>	<b>50,9 %</b>	<b>50,6 %</b>

## 1.7.8 RATIO DE COÛT EPRA

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Charges sur immeubles	(23 420)	(21 678)
Frais de fonctionnement*	(9 820)	(9 165)
Charges locatives refacturées	19 676	18 303
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	2 317	1 851
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
<b>Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>	<b>(11 247)</b>	<b>(10 690)</b>
Coût de la vacance	3 744	3 375
<b>Coût EPRA (hors coût de la vacance) (B)</b>	<b>(7 503)</b>	<b>(7 315)</b>
Revenus locatifs bruts	81 499	78 004
Charges locatives refacturées en loyers bruts	(19 676)	(18 303)
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
<b>Revenus locatifs (C)</b>	<b>61 823</b>	<b>59 701</b>
<b>Ratio de coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b>	<b>18,2 %</b>	<b>17,9 %</b>
<b>Ratio de coût EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>	<b>12,1 %</b>	<b>12,3 %</b>

\* INEA capitalise les dépenses directement liées aux projets en développement (frais juridiques, frais d'AMO, intérêts capitalisés), conformément aux normes comptables.

Les ratios de coûts EPRA communiqués dans ce document diffèrent de ceux publiés dans le communiqué de presse du 17 février 2026, suite à la correction d'une erreur affectant la ligne « Charges locatives refacturées en loyers bruts » (celles-ci devant venir en déduction au dénominateur).



# RAPPORT DE DURABILITÉ



# RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

# 2

<b>2.1 Informations générales (ESRS 2)</b>	<b>38</b>	<b>2.3 Informations sociales</b>	<b>65</b>
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 (BP-1)	39	2.3.2 Travailleurs de la chaîne de valeur (S2)	68
2.1.3 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières (BP-2)	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 (SBM-1)	44	<b>2.4 Gouvernance / conduite des affaires</b>	<b>73</b>
2.1.6 Intérêts et points de vue des parties prenantes (SBM-2)	45	2.4.1 Conduite des affaires	74
2.1.7 Identification et présentation des impacts, risques et opportunités (IROs) matériels	47	<b>2.5 Travaux de vérification de Forvis Mazars SA</b>	<b>76</b>
<b>2.2 Informations environnementales</b>	<b>50</b>	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	<b>2.6 Autres informations</b>	<b>79</b>
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.

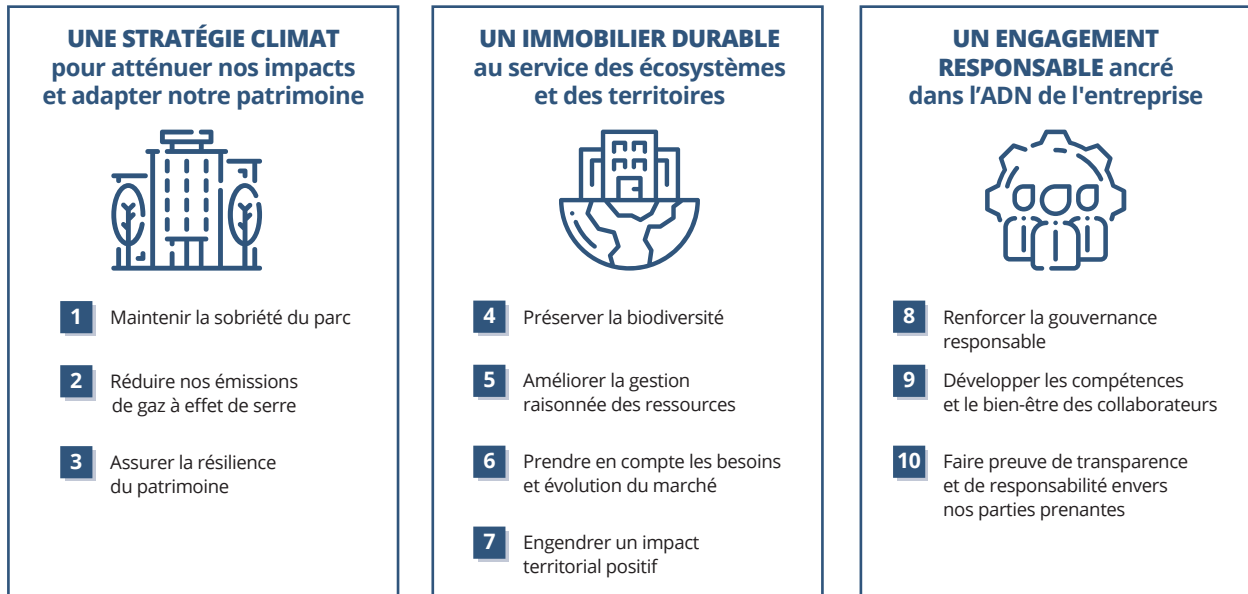
Dans le cadre de ses crédits bancaires de type Sustainability Linked Loan (associés à des engagements de performance environnementale), la Société a fait vérifier par le cabinet d'audit Forvis Mazars SA les données relatives à deux indicateurs spécifiques à INEA : la consommation énergétique du patrimoine 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>, 20 bâtiments (soit 77 059 m<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub> équivalent (tCO<sub>2</sub>e) et également en intensité carbone (tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 (tCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>), 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.

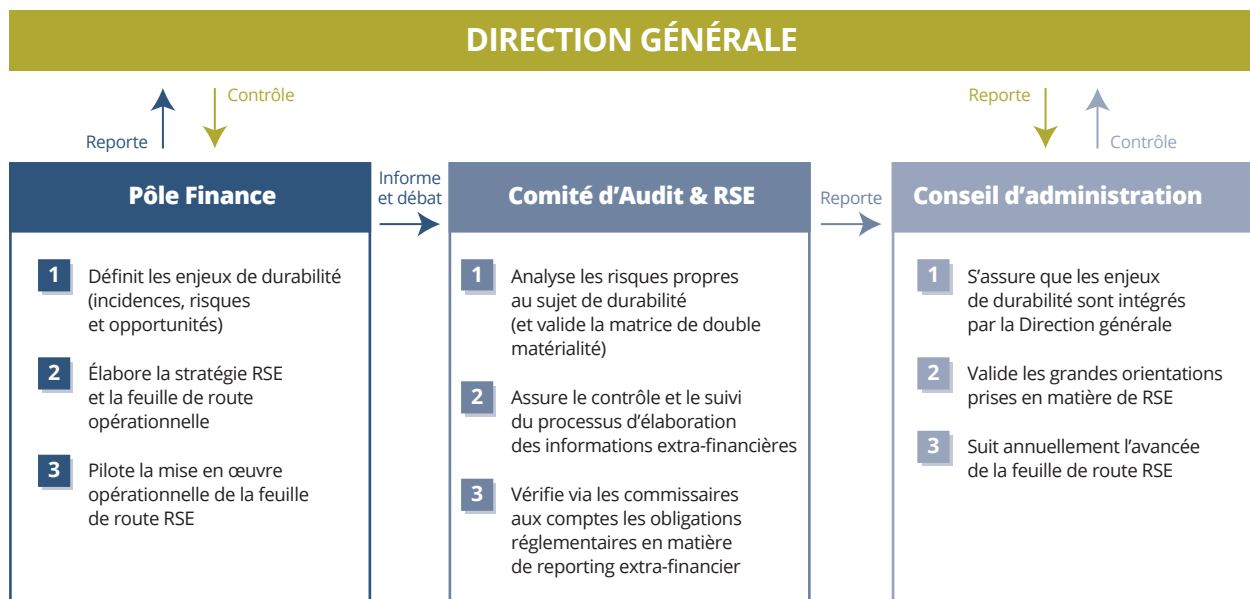
### 2.1.4 GOUVERNANCE (GOV)

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

# 2 RAPPORT DE DURABILITÉ VOLONTAIRE

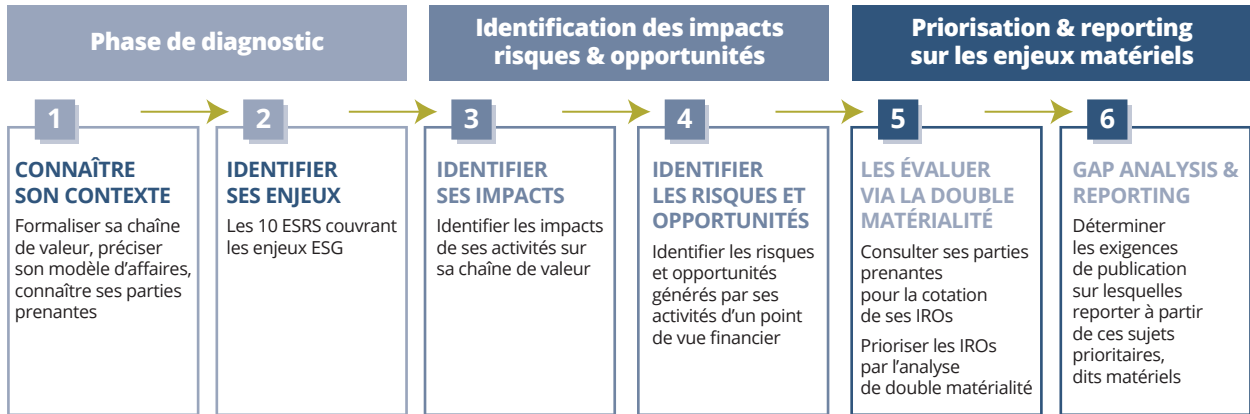
## INFORMATIONS GÉNÉRALES (ESRS 2)

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

## 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.

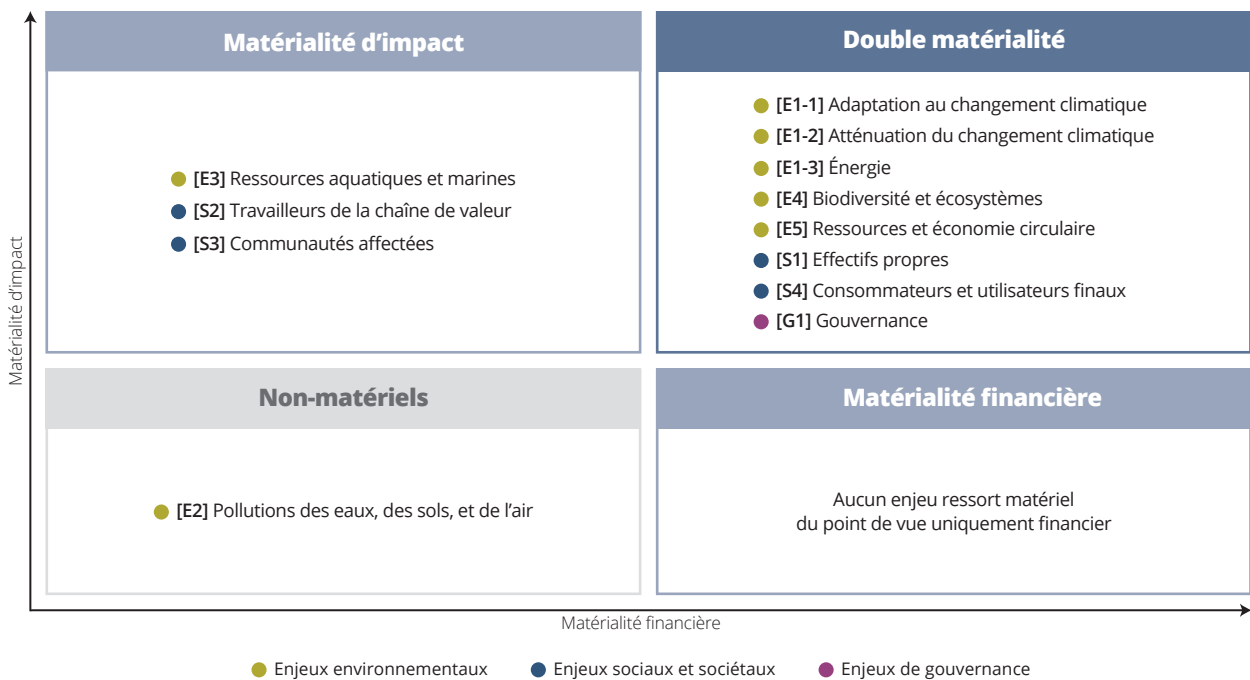
INEA a retenu les seuils de 135 pour la matérialité d'impact et 72 pour la matérialité financière, ce qui a fait ressortir :

- 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.

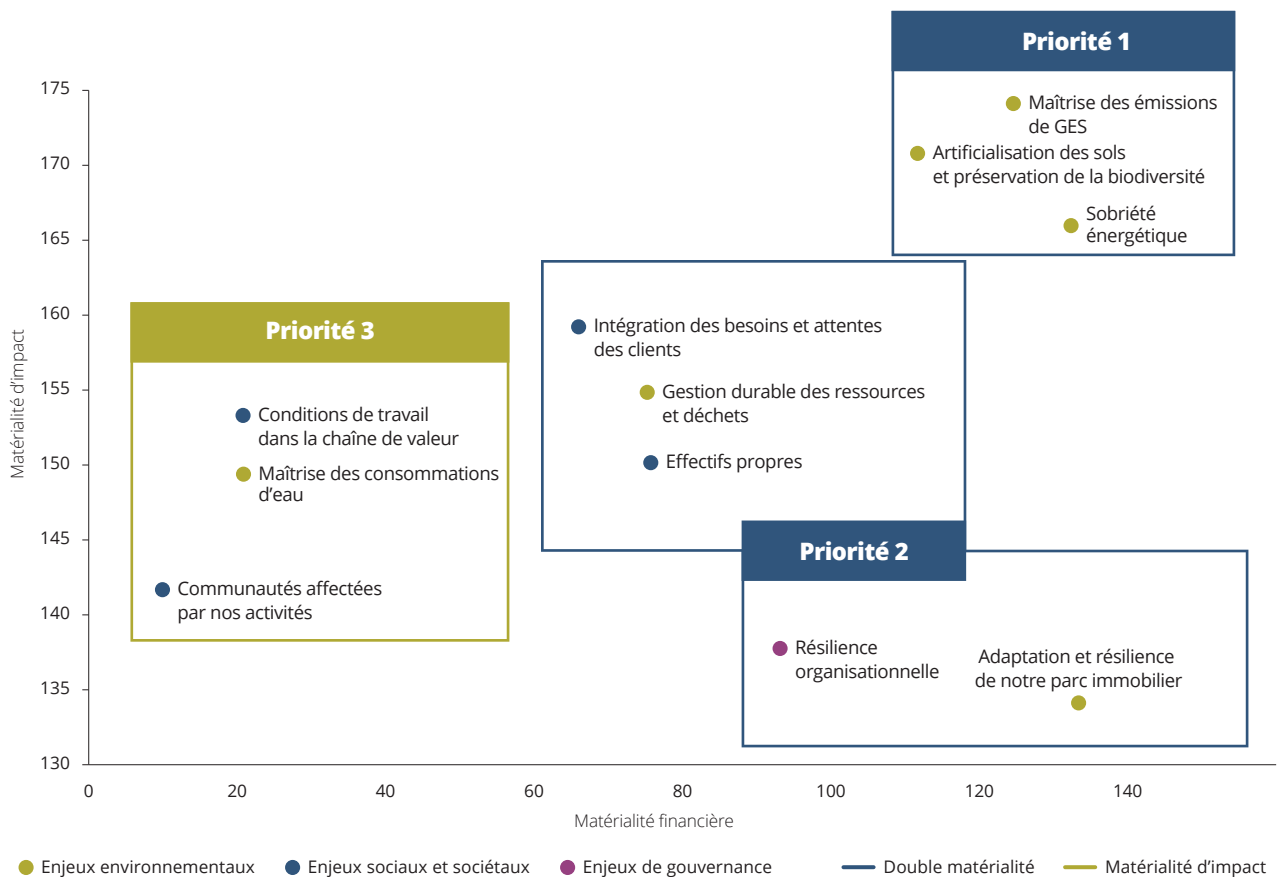
Le patrimoine d'INEA ne génère pas de pollution directe des sols, de l'air ou des eaux du fait des activités exercées par ses occupants. Les immeubles d'INEA sont principalement à usage de bureaux. Par ailleurs, la filiale Flex Park détient des parcs d'activités majoritairement dédiés à la logistique 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 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, soit - 76 % par rapport au seuil sectoriel SBTi 2025 (17,7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).
- **Locaux d'activités** : intensité carbone de 5,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, soit - 58 % par rapport au seuil sectoriel SBTi 2025 (13,7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>).

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	
<b>Adaptation et résilience du patrimoine</b>	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	
<b>Maîtrise des émissions de GES et des actifs bas carbone</b>	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		
<b>Sobriété énergétique du parc immobilier</b>	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

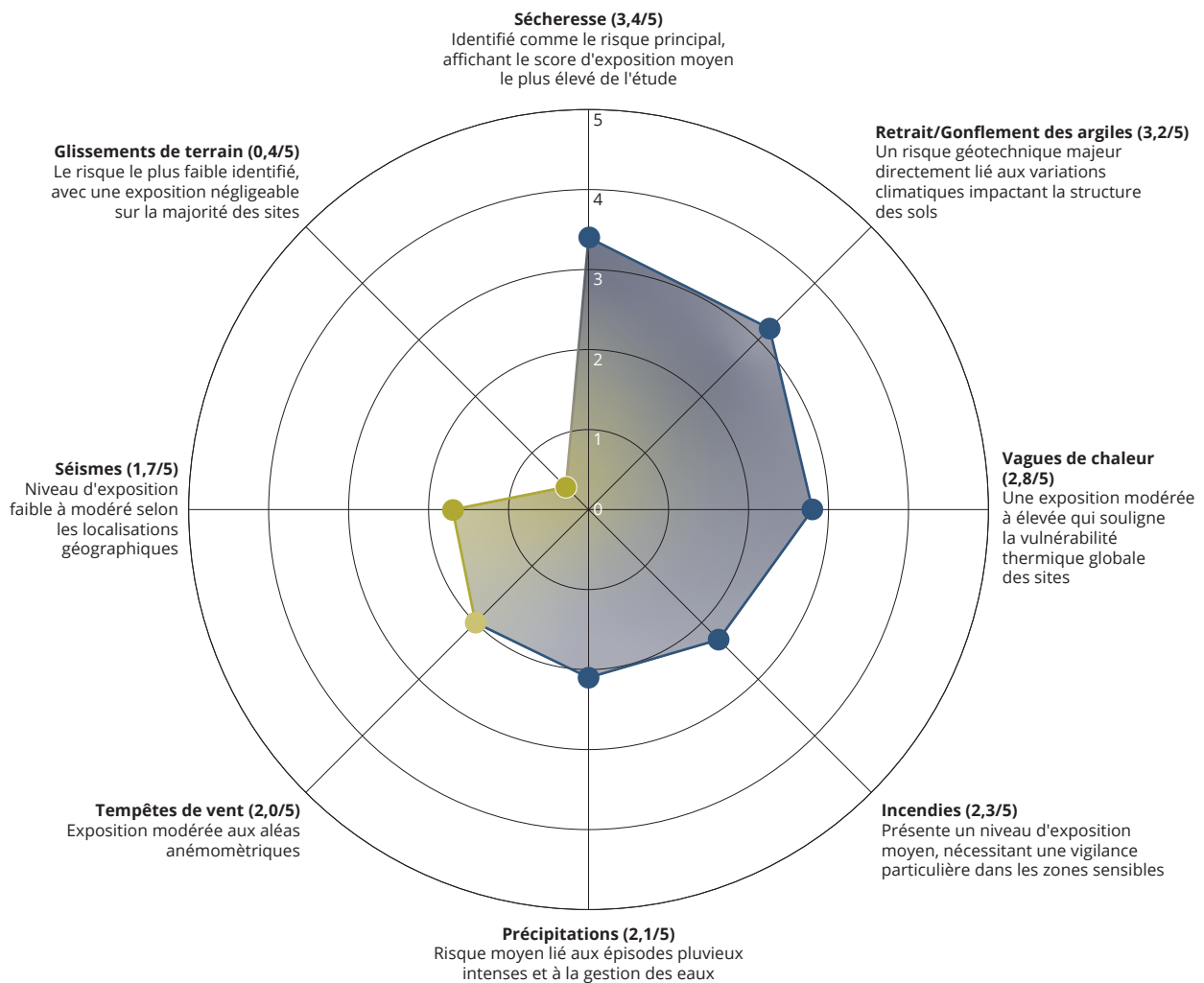
La société intègre progressivement les enjeux climatiques dans l'analyse et le suivi de ses actifs afin d'identifier les vulnérabilités potentielles et d'améliorer la résilience de son portefeuille immobilier face aux aléas climatiques.

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).

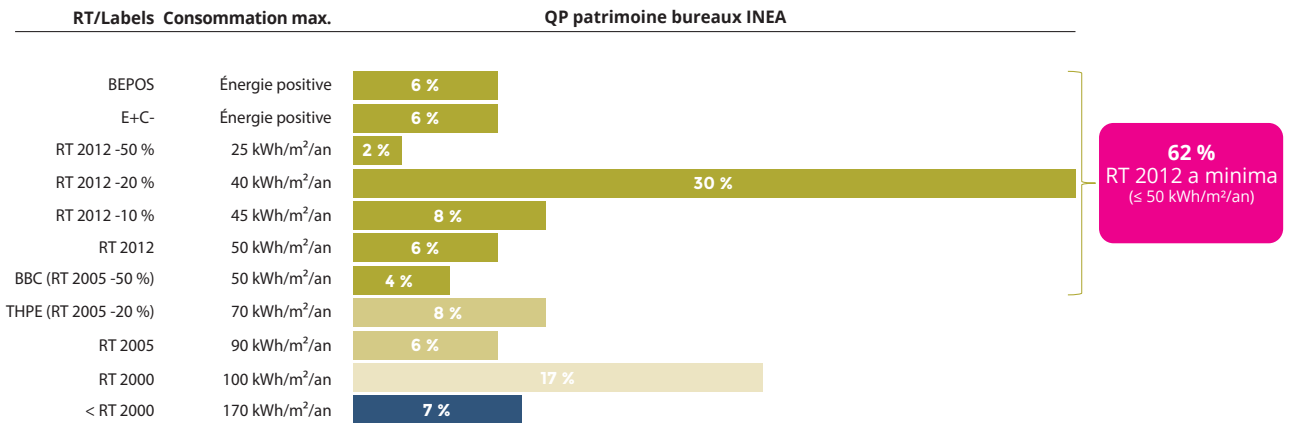
Le score moyen du patrimoine d'INEA s'élève à 2,1, ce qui correspond à un faible risque d'exposition, ce qui s'explique par le fait qu'INEA n'investit qu'en France, plus précisément dans les grandes métropoles régionales.



### 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.

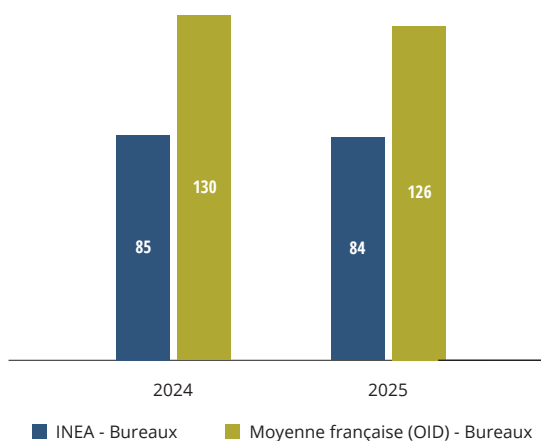
### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE EN FONCTION DES RÈGLEMENTATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



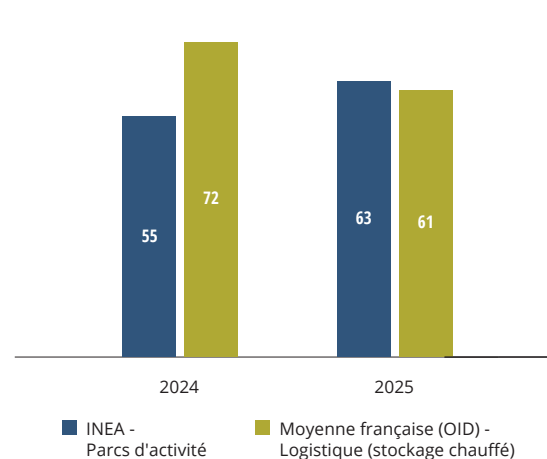
Cette stratégie, alliée à une gestion active du portefeuille, a permis de constituer un portefeuille présentant les meilleures performances énergétiques du secteur : avec une consommation moyenne de 84 kWh/m<sup>2</sup> en 2025, le portefeuille bureaux d'INEA

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/m<sup>2</sup>)



### ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS DES LOCAUX D'ACTIVITÉS (en kwh/m<sup>2</sup>)



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.

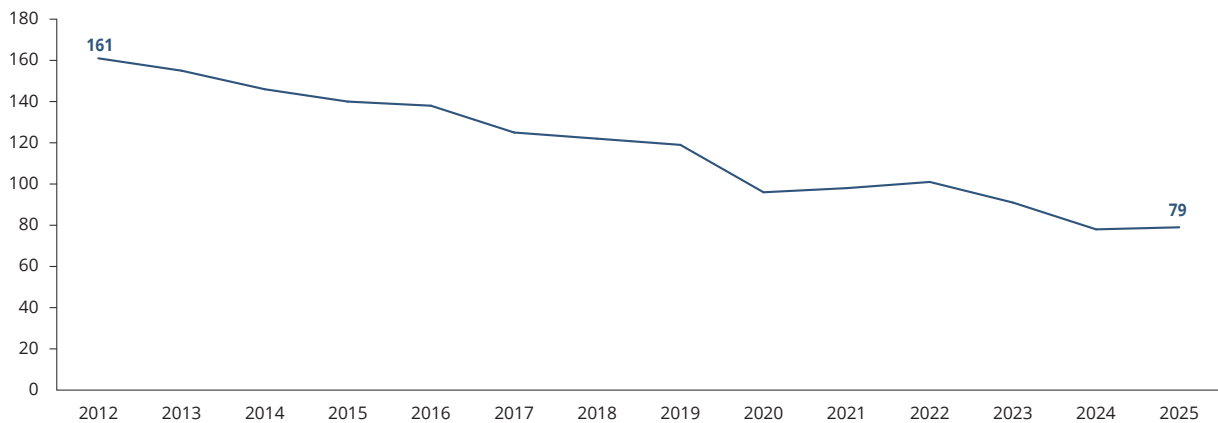
A fin 2025, 14 centrales ont été installées sur les toits d'immeubles détenus par INEA, ce qui permet une production de 4 MWh/an correspondant à la consommation moyenne de 1000 foyers français.

### 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.

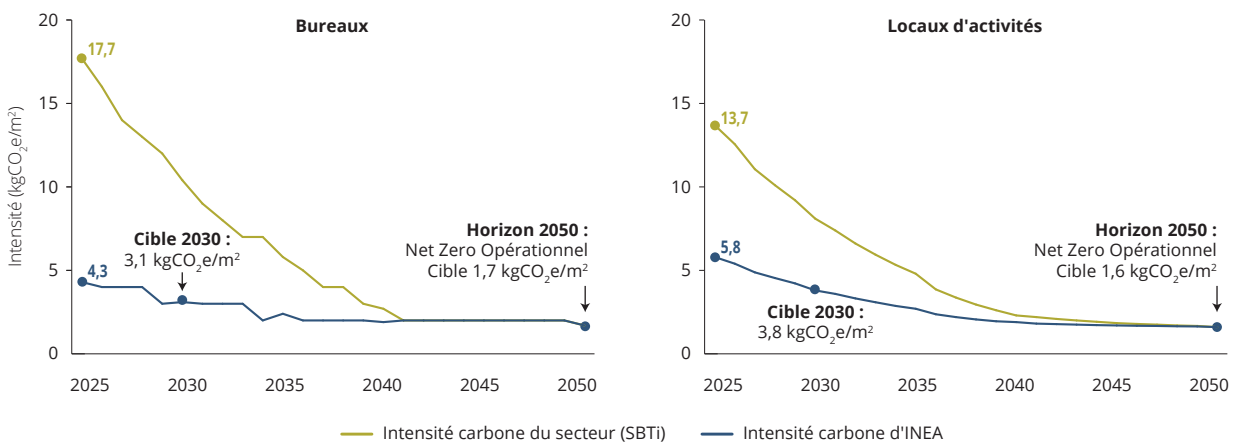
Entre 2012 et 2025, la société a réduit son intensité énergétique de moitié, passant d'une consommation moyenne de 161 à 79 kWh/m<sup>2</sup>.

#### ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS DU PATRIMOINE DEPUIS 2012 (EN KWH/M<sup>2</sup>)



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 <sup>2</sup>	126 kWh/m <sup>2</sup>	-33 %
Intensité énergétique Parcs d'activités	63 kWh/m <sup>2</sup>	61 kWh/m <sup>2</sup>	+3 %
<b>Intensité énergétique totale</b>	<b>79 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>na</b>	<b>na</b>
Intensité carbone Bureaux	4,3 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	10,7 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	-55 %
Intensité carbone Parcs d'activités	5,8 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	5,7 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	+2 %
<b>Intensité carbone totale</b>	<b>4,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>	<b>na</b>	<b>na</b>

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 tCO<sub>2</sub>e. 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 <sub>2</sub> e)
Gestion locative	13 841
Gestion administrative	204
<b>TOTAL</b>	<b>14 045</b>

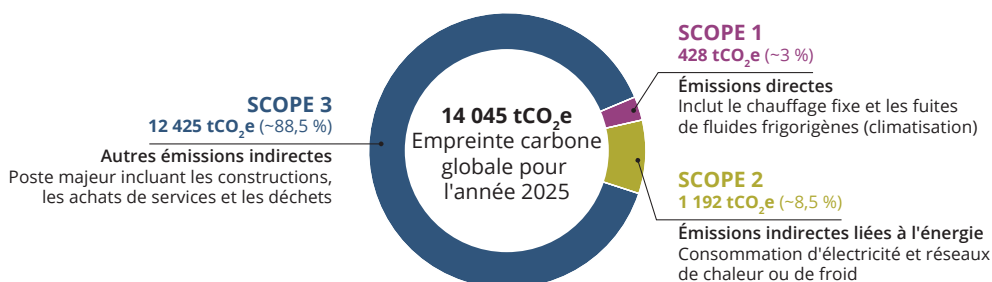
##### Répartition par Scope

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

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

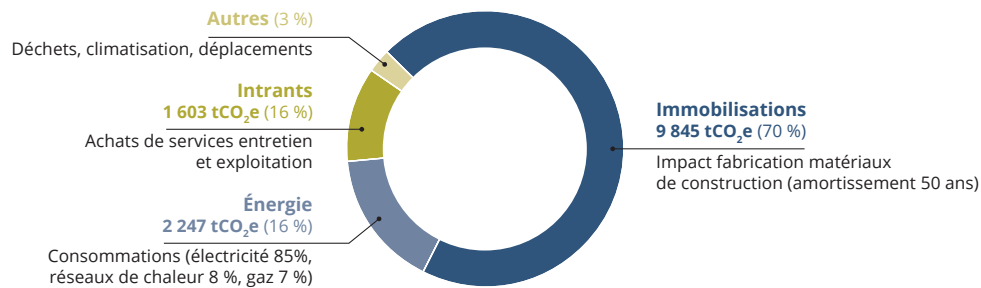
- **Scope 3 (Autres émissions indirectes)** : 12 425 tCO<sub>2</sub>e (Matériaux de construction, services, déchets).

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 tCO<sub>2</sub>e)** : 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 tCO<sub>2</sub>e)** : 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 tCO<sub>2</sub>e)** : Achats de services et travaux d'entretien nécessaires à l'exploitation.
- **Déchets (2,3 % - 327 tCO<sub>2</sub>e)** : Suivi via le prestataire Urbyn, permettant une gestion optimisée de la valorisation.
- **Postes Mineurs (< 1 %)** : Les fuites de fluides frigorigènes (Climatisation : 7 tCO<sub>2</sub>e) et les Déplacements (16 tCO<sub>2</sub>e) 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 <sub>2</sub> e)
<b>Scope 1 : Émissions directes</b>	<b>428</b>
1.1 Émissions directes des sources fixes de combustion	421
1.4 Émissions directes fugitives (climatisation)	7
<b>Scope 2 : Émissions indirectes liées à l'énergie</b>	<b>1 192</b>
2.1 Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	1 148
2.2 Émissions indirectes liées à l'énergie (hors électricité)	44
<b>Scope 3 : Autres émissions indirectes</b>	<b>12 425</b>
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
<b>TOTAL GES GLOBAL</b>	<b>14 045</b>

### 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
<b>Maîtrise des consommations d'eau de notre parc immobilier</b>	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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 <sup>3</sup>	43 719	70 048	- 38 %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> par m <sup>2</sup>	0,2	0,2	- 15 %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> -à périmètre constant	41 197	58 092	- 29 %
Consommation d'eau en m <sup>3</sup> par m <sup>2</sup> 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
<b>Artificialisation des sols et préservation de la biodiversité</b>	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.

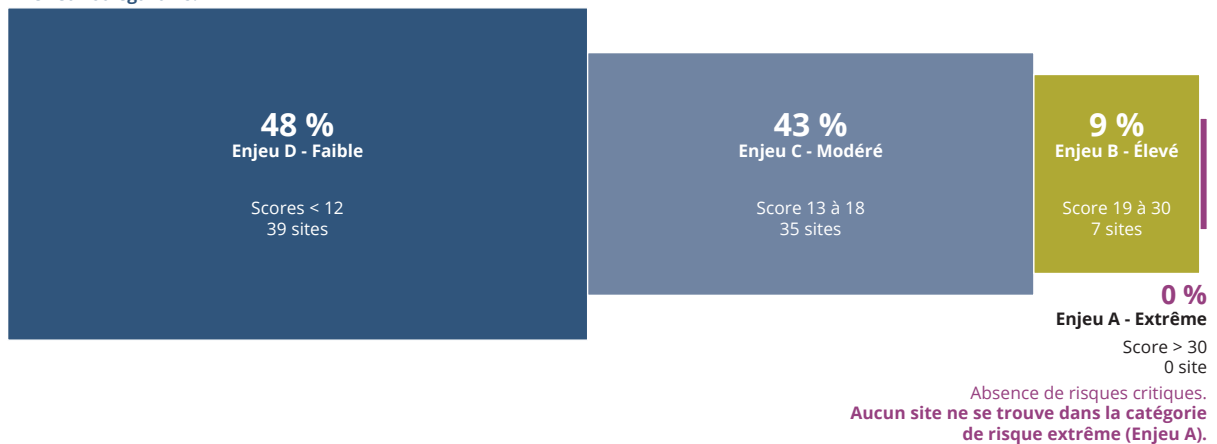
Un plan d'actions structuré en quatre axes a été défini :

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
<b>Gestion durable des ressources et des déchets nécessaires à nos activités</b>	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 l'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.

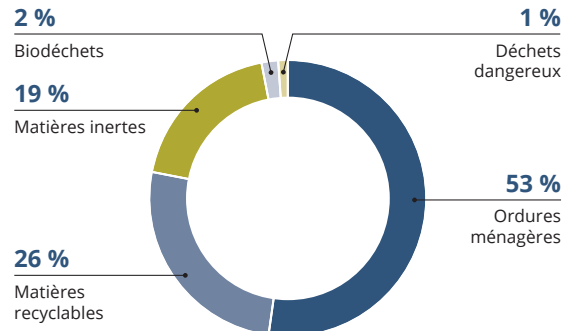
En 2025, un seul immeuble a fait l'objet d'une rénovation globale. Dans le cadre de cette opération, les matériaux déposés ont été triés par type de flux et orientés vers des filières de recyclage adaptées.

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.

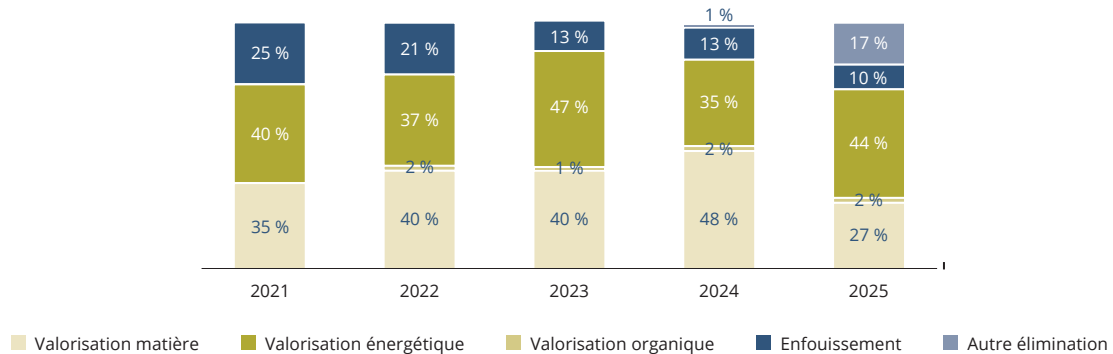
En phase d'exploitation, le Groupe a renforcé son suivi de la production de déchets. En 2025, près de 4 000 tonnes de déchets ont été produites sur les sites du portefeuille, dont environ la moitié correspond à des ordures ménagères.

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
<b>Quantité de déchets sur le périmètre audité (en tonnes)</b>	<b>3 999</b>	<b>3 982</b>
<b>Porteur de contrat</b>		
Locataires	58 %	60 %
Property Managers	42 %	35 %
Autres		5 %
<b>Type de prestataires</b>		
Prestataire privé	59 %	60 %
Collectivité	40 %	39 %
Autres (éco-organisme, associations, etc.)	1 %	1 %
<b>Type de déchets</b>		
Ordures ménagères	53 %	47 %
Matières recyclables	26 %	33 %
Matières inertes	19 %	15 %
Biodéchets	2 %	2 %
Déchets dangereux	1 %	3 %
<b>Traitement des déchets</b>		
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
<b>Effectifs propres (GEST)</b>	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 %
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>

#### Rotation du personnel

	Effectif	%
Recrutements	0	
Départs	0	
<b>Taux de rotation du personnel *</b>		<b>0 %</b>

\* somme des départs intervenus dans l'année divisée par les effectifs présents au 1<sup>er</sup> 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 %
<b>Taux de formation</b>		<b>100 %</b>

#### 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 %
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>

### 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 %
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>100 %</b>

#### Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur :

Genre	Nombre d'heures
Femmes	5
Hommes	5
<b>Moyenne</b>	<b>5</b>

### 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 IRO 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
<b>Conditions de travail dans la chaîne de valeur</b>	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 IRO 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
<b>Communautés affectées par nos activités</b>	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
<b>Intégration des besoins et attentes des clients</b>	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 <sup>2</sup> (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
<b>Résilience organisationnelle</b>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 %
<b>Total-Abs</b>	<b>Kwh</b>	<b>Total</b>	<b>30 276 840</b>	<b>29 189 604</b>	<b>-4 %</b>	<b>25 347 627</b>	<b>23 304 870</b>	<b>-8 %</b>	<b>4 929 212</b>	<b>5 884 734</b>	<b>19 %</b>
<b>Total-Lfl</b>	<b>Kwh</b>	<b>Total</b>	<b>26 263 375</b>	<b>27 399 689</b>	<b>4 %</b>	<b>21 766 587</b>	<b>22 754 920</b>	<b>5 %</b>	<b>4 496 788</b>	<b>4 644 769</b>	<b>3 %</b>
<b>Energy-Int</b>	<b>Kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>78</b>	<b>79</b>	<b>1 %</b>	<b>87</b>	<b>84</b>	<b>-3 %</b>	<b>51</b>	<b>63</b>	<b>23 %</b>
<b>Energy-Int-Lfl</b>	<b>Kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>79</b>	<b>4 %</b>	<b>81</b>	<b>85</b>	<b>5 %</b>	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>3 %</b>

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

(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 m<sup>2</sup>), 97 ont été retenus pour le reporting représentant une surface totale de 369 004 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Périmètre constant	275	275	-
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWH					
Elec-Abs & Lfl	Kwh	Electricité	12 120	22 037	+82 %
<b>Energy-Int</b>	<b>Kwh/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>44,1</b>	<b>80,2</b>	<b>+82 %</b>
GAZ À EFFET DE SERRE					
GHG-Indir	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 2	0,4	0,8	+82 %
GHG-Indir	Tonnes CO <sub>2</sub> eq	Scope 3	0,2	0,4	+82 %
<b>Total</b>	<b>Tonnes CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>Total scopes</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	<b>+82 %</b>
<b>GHG-Int-Lfl</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>Total scopes</b>	<b>2,3</b>	<b>4,2</b>	<b>+82 %</b>

### 2.6.1.2 Indicateurs sur les consommation 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 <sup>2</sup>	Périmètre total	334 150	245 839	-26 %	246 655	233 407	-5 %	87 495	12 432	-86 %
Lfl	m <sup>2</sup>	Périmètre constant	236 522	236 522	-	224 090	224 090	-	12 432	12 432	-
Water-Abs	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	70 048	43 719	-38 %	62 459	43 102	-31 %	7 589	617	-92 %
Water-Abs - Landlord	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	52 965	29 791	-44 %	47 312	29 594	-37 %	5 653	197	-97 %
Water-Abs - Tenant	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	17 083	13 928	-18 %	15 147	13 508	-11 %	1 936	420	-78 %
Water-Lfl	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	58 092	41 197	-29 %	57 388	40 580	-29 %	705	617	-12 %
Water-Lfl - Landlord	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	45 159	27 268	-40 %	44 964	27 071	-40 %	195	197	1 %
Water-Lfl - Tenant	m <sup>3</sup>	Consommation d'eau	12 933	13 928	8 %	12 423	13 508	9 %	510	420	-18 %
<b>Water-Int</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-15 %</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-27 %</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-43 %</b>
<b>Water-Int-Lfl</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>-29 %</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-29 %</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-12 %</b>

#### 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 %
<b>TOTAL DÉCHETS</b>											
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 %
<b>Waste-int</b>	<b>kg/m²</b>	<b>Déchets totaux</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>	<b>-2 %</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>16 %</b>	<b>27,5</b>	<b>23,1</b>	<b>-16 %</b>
<b>Waste-int-lfl</b>	<b>kg/m²</b>	<b>Déchets totaux</b>	<b>9,9</b>	<b>9,8</b>	<b>-1 %</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>13 %</b>	<b>27,5</b>	<b>25,9</b>	<b>-6 %</b>
<b>TYPLOGIES DES DECHETS (en tonnes)</b>											
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 %
<b>TYPLOGIES DES DECHETS (en %)</b>											
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 %
<b>TRAITEMENT DES DECHETS (en tonnes)</b>											
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 %
<b>TRAITEMENT DES DECHETS (en %)</b>											
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 %
<b>TOTAL DÉCHETS</b>											
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 %
<b>Waste-int</b>	<b>kg/m²</b>	<b>Déchets totaux</b>	<b>9,7</b>	<b>9,6</b>	<b>-2 %</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>16 %</b>	<b>27,5</b>	<b>23,1</b>	<b>-16 %</b>
<b>Waste-int-lfl</b>	<b>kg/m²</b>	<b>Déchets totaux</b>	<b>9,9</b>	<b>9,8</b>	<b>-1 %</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>13 %</b>	<b>27,5</b>	<b>25,9</b>	<b>-6 %</b>
<b>TYPLOGIES DÉTAILLÉES DES DÉCHETS (en tonnes)</b>											
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	169	37	-78 %	36	9	-75 %	133	28	-79 %
<b>TYPLOGIES DÉTAILLÉES DES DECHETS (en %)</b>											
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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		
<b>CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALE</b>				
Cert-Tot	m <sup>2</sup>	Surface totale certifiée	312 420	321 742
Cert-Tot	%	Part du portefeuille certifiée	69 %	68 %
<b>CERTIFICATIONS PAR TYPE</b>				
Cert-ByType	m <sup>2</sup>	Surface certifiée BREEAM	268 405	277 727
Cert-ByType	m <sup>2</sup>	Surface certifiée HQE	44 015	44 015
<b>CERTIFICATIONS PAR NIVEAU (EN FONCTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES)</b>				
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 %
<b>DPE (EN FONCTION DES VALEURS)</b>				
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				
<b>DIVERSITE</b>						
			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 %
<b>EMPLOYES</b>						
Emp-Age	Nombre et %	<b>Répartition par tranche d'âge</b>	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 %
<b>SANTE &amp; SECURITE</b>						
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 <sup>(1)</sup>		140 <sup>(2)</sup>	
H&S-Asset	%	Santé et sécurité des usagers <sup>(2)</sup>	100 %		100 %	
H&S-Comp	Nombre	Nombre d'incidents	0		0	
<b>COMMUNAUTÉ</b>						
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<sup>er</sup> 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
<b>STRUCTURE DU CONSEIL</b>						
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
<b>COMPOSITION DU CONSEIL</b>						
Gov-Board	Nombre	Executive	1	1	1	1
Gov-Board	Nombre	Non-executive	6	4	4	4
<b>COMPETENCES ESG</b>						
Gov-Board	Nombre	Nombre de membres ayant des compétences en durabilité		1		1
Gov-Board	%	% de membres ayant des compétences en durabilité		8 %		10 %
<b>NOMINATION</b>						
Gov-Select		Selection des membres	voir rapport		voir rapport	
<b>CONFLITS D'INTERETS</b>						
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
<b>E4</b>	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
<b>E5</b>	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
<b>S1</b>	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



# FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE



# 3

## FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

<b>3.1 Principaux facteurs de risques</b>	<b>94</b>	<b>3.2 Contrôle interne</b>	<b>101</b>
3.1.1 Synthèse des risques	94	3.2.1 Organisation du contrôle interne	101
3.1.2 Risques opérationnels	95	3.2.2 Procédures de contrôle interne	101
3.1.3 Risques réglementaires et juridiques	97	<b>3.3 Assurances et couvertures des risques</b>	<b>103</b>
3.1.4 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	99		
3.1.5 Risques extra-financiers	100		

## 3.1 PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES

Le Comité d'Audit & RSE d'INEA, en présence de la Direction générale, a procédé lors de la séance du 1er octobre 2025 à la revue annuelle des risques auxquels la Société se trouve confrontée dans le cadre de son activité.

Conformément aux recommandations de l'AMF, il a été tenu compte dans cette réévaluation des points d'attention suivants :

- le lien entre les risques climatiques et les états financiers ;

- les effets du contexte macro-économique, notamment sur la juste valeur des immeubles de placement, la continuité d'exploitation, la liquidité et l'endettement des sociétés.

Le tableau synthétique ci-dessous fait état des risques auxquels INEA est exposée. Ceux-ci sont classés par catégorie et hiérarchisés en fonction de l'impact négatif potentiel sur la Société et de leur probabilité d'occurrence, en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par INEA.

### 3.1.1 SYNTHÈSE DES RISQUES

Catégorie	Description du risque	Probabilité d'occurrence	Tendance	Impact net
Risques opérationnels	Risques liés à l'environnement économique			
	• Cyclicité des marchés immobiliers	●●●	→	Majeur
	• Baisse du taux d'occupation	●●●	→	Modéré
	• Dépréciation de la valeur du patrimoine	●●	→	Modéré
	• Illiquidité du patrimoine	●●	↗	Mineur
	Risque d'obsolescence	●●●	→	Mineur
	Risque de contrepartie	●	→	Mineur
Risques réglementaires et juridiques	Risques réglementaires généraux	●●	→	Mineur
	Litiges, procédures judiciaires et arbitrages	●●	↗	Mineur
	Régime SIIC	●	→	Mineur
Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	Hausse des taux d'intérêt	●●	→	Majeur
	Risque de liquidité	●●	→	Mineur
Risques extra-financiers	Risques liés au changement climatique	●●	→	Modéré
	Corruption	●	→	Mineur

**Probabilité :** ● Faible ●● Moyenne ●●● Forte   
**Tendance :** ↗ Haussière → Stable ↘ Baissière   
**Impact :** Mineur Modéré Majeur

Au 31 décembre 2025, 13 risques, répartis en 4 catégories, ont été jugés prioritaires.

A noter que le risque d'acquisition, qui correspondait au risque de surestimer le prix d'un immeuble dans le cadre d'une acquisition en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), est sorti de la liste cette année. Dans la mesure où la Société n'a procédé à aucune nouvelle acquisition depuis 3 ans, et a pris livraison en 2025 de

ses dernières VEFA en cours de construction (sauf une), le Comité d'Audit & RSE a jugé qu'il n'y a plus d'aléa sur la valeur du patrimoine de la foncière et donc plus de risque associé.

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risque et la façon dont INEA y répond sont détaillées au paragraphe 3.1.2 à 3.1.5 en pages 95 et suivantes des présentes.

### 3.1.2 RISQUES OPÉRATIONNELS

#### Risques liés à l'environnement économique

##### Cyclicité des marchés immobiliers

Probabilité d'occurrence ●●● Tendance → Impact net Majeur

#### DESCRIPTION DU RISQUE

Une détérioration à moyen ou long terme de l'environnement économique peut avoir des répercussions négatives directes sur le marché de l'investissement comme sur le marché locatif, modifier le rapport entre l'offre et la demande immobilières, et in fine affecter la valeur des actifs du Groupe, ses résultats ou sa stratégie.

Depuis 2020, les marchés immobiliers sont ainsi entrés dans un cycle baissier, alimenté par une succession de crises (Covid-19, crise énergétique, crise d'approvisionnement liée à la guerre en Ukraine, inflation, crise politique en France, etc.) qui ont exacerbé les risques classiques auxquels sont exposés les propriétaires immobiliers (dégradation du taux d'occupation du patrimoine et baisse des valeurs locatives, dépréciation des valeur d'actifs, relative illiquidité, etc.).

La situation ne s'étend pas améliorée en 2025, la Société a maintenu ce risque à son niveau maximal.

#### GESTION DU RISQUE

La Société s'est positionnée depuis sa création sur le marché des principales métropoles régionales, qui est par nature plus stable et moins volatil que le marché francilien. Les loyers y sont économiques (aux alentours de 200 €/m<sup>2</sup> en moyenne hors Lyon), permettant l'acceptation de l'indexation par les locataires, et les taux de capitalisation *prime* moyens offrent une prime de risque immobilière, qui correspond à la différence entre le taux d'intérêt sans risque et le taux de capitalisation des actifs, de l'ordre de 300 points de base.

Ces fondamentaux sains, alliés à une politique immobilière ciblée sur l'acquisition des meilleurs actifs (neufs, performants au niveau environnemental et bien localisés), protègent la Société d'une trop forte variation de ses loyers ou de la valeur de ses actifs.

##### Baisse du taux d'occupation

Probabilité d'occurrence ●●● Tendance → Impact net Modéré

#### DESCRIPTION DU RISQUE

Le risque de vacance locative, inhérent à la détention d'actifs immobiliers sur le long terme, est augmenté par la stratégie d'investissement d'INEA, qui repose sur l'acquisition d'immeubles en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) non précommercialisées (VEFA dites « en blanc »). C'est en assumant ce risque de commercialisation et en louant ces VEFA acquises « en blanc » qu'INEA crée de la valeur, mais l'entrée en exploitation des dernières VEFA dans un contexte de dégradation de l'environnement économique est à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

Ainsi, la moitié de la vacance constatée au 31 décembre 2025 porte sur les VEFA récentes, qui n'ont pas pu être commercialisées dans les délais habituels compte tenu de l'attentisme des grands groupes dans un climat politique et économique très incertain.

Sans amélioration du marché locatif en 2025, la Société a maintenu ce risque à un niveau élevé, même si son impact sur la rentabilité reste modéré.

#### GESTION DU RISQUE

La meilleure protection du risque de vacance locative réside dans la qualité du portefeuille constitué par la Société : neufs, performants sur le plan environnemental et adaptés aux nouveaux modes de travail des entreprises, les immeubles de bureaux d'INEA répondent aux attentes des utilisateurs et pourraient bénéficier dans les prochains semestres d'une éventuelle reprise du marché locatif, à la faveur notamment d'un phénomène de « retour au bureau » qui semble se dessiner.

Il faut par ailleurs noter que la situation des marchés régionaux est très différente de celle constatée en Ile-de-France, car il n'y a pas de suroffre. En effet, l'offre à un an de bureaux en Régions s'élève à 2 283 milliers de m<sup>2</sup> à fin T3 2025, avec une part du neuf qui continue de baisser et s'établit à 27 % (soit 614 milliers de m<sup>2</sup>). Avec une reprise du marché, cette offre neuve disponible pourrait rapidement être absorbée.

Sur la typologie des parcs d'activités, qui constituent 20 % de son patrimoine, la Société bénéficie par ailleurs de perspectives de commercialisation relativement de court-terme, car la dynamique locative est encore réelle.

## Dépréciation de la valeur du patrimoine

Probabilité d'occurrence ●●

Tendance →

Impact net

Modéré

## DESCRIPTION DU RISQUE

Le cycle de correction des valeurs immobilières entamé en 2022 semble avoir atteint un palier en 2025, à la faveur d'une stabilisation par ailleurs des taux d'intérêt. Néanmoins, le faible volume des transactions en 2025 (17 milliards d'euros, soit -36 % par rapport à la moyenne décennale) et l'absence de reprise du marché locatif (1,8 millions de m<sup>2</sup>, soit -19 % sur les 9 premiers mois de l'année) ne permettent pas d'avoir de certitudes sur l'évolution du marché et donc des prix à court-terme.

Le risque de poursuite du cycle de correction est donc encore présent, avec pour conséquence de maintenir sous pression le ratio loan-to-value (LTV) de la Société, dont l'objectif annoncé est de le faire revenir sous le seuil de 50 %.

## GESTION DU RISQUE

Le patrimoine d'INEA a démontré sa résilience au cours de ce cycle de correction, avec une correction de valeur limitée de 0,7 % à périmètre constant (hors impact de la hausse du taux des droits de mutation au premier semestre 2025). Depuis le déclenchement de la crise fin 2022, la baisse n'aura été que de 2,4 %. Avec un taux de capitalisation moyen de 6,50 % au 31 décembre 2025, la prime de risque sur l'OAT 10 ans est supérieure à 300 points de base et constitue une sécurité en cas de nouvelle correction des taux de capitalisation à venir.

Néanmoins, la Société s'est engagée en 2025 dans une politique d'arbitrages ciblés dont le produit est destiné à la réduction de l'endettement, afin de réduire de manière active son niveau de LTV, sans dépendre de l'évolution des valeurs d'expertise.

## Illiquidité du patrimoine

Probabilité d'occurrence ●●

Tendance ↗

Impact net

Mineur

## DESCRIPTION DU RISQUE

Dans un marché immobilier complexe, caractérisé par un « bureau-bashing » persistant et un difficile alignement entre attentes des acquéreurs et souhaits des vendeurs, les transactions sont limitées, en témoigne le recul de 36 % des volumes cédés en 2025 par rapport à la moyenne décennale. L'impact de cette crispation du marché est néanmoins mineur pour INEA, qui n'a pas aucune contrainte particulière sur le timing de ses arbitrages (si ce n'est la volonté de diminuer son LTV) et dispose d'un patrimoine qualitatif, qu'elle peut conserver ou arbitrer si elle rencontre des conditions favorables.

## GESTION DU RISQUE

La Société a réalisé en 2025 18 M€ d'arbitrages, en déployant une stratégie opportuniste et adaptée au marché actuel. Elle a ainsi vendu trois de ses immeubles les plus anciens : deux petits immeubles de bureaux auprès d'acquéreurs-utilisateurs d'une part et une plateforme logistique auprès d'un spécialiste du secteur d'autre part. Ces ventes ciblées ont été réalisées à des prix supérieurs ou égaux aux valeurs d'expertise, démontrant la liquidité du portefeuille constitué, même dans un marché très contraint.

Il faut aussi noter que la taille des immeubles d'INEA - 5 857 m<sup>2</sup> en moyenne - est parfaitement adaptée aux marchés régionaux et assure leur liquidité en s'adaptant à un large spectre d'acquéreurs.

## Risque d'obsolescence

Probabilité d'occurrence ●●●

Tendance →

Impact net

Mineur

## DESCRIPTION DU RISQUE

Le risque d'obsolescence correspond au risque d'inadéquation des produits immobiliers aux besoins des utilisateurs.

Sa probabilité d'occurrence s'est renforcée ces dernières années, à la faveur d'une part de l'évolution des attentes des grands utilisateurs (évolution des modes de travail, avec le développement du télétravail, l'apparition du coworking et la demande grandissante d'espaces de travail modulables et attractifs comme outil de recrutement et de fidélisation des talents) et d'autre part des exigences en matière d'immobilier durable, qu'elles soient réglementaires ou émanent des utilisateurs.

## GESTION DU RISQUE

La Société a fait le choix d'investir dans des immeubles neufs, acquis en VEFA, qui répondent de fait aux réglementations techniques et environnementales les plus récentes, et ont été conçus pour répondre aux attentes actuelles des entreprises utilisatrices. Leur performance environnementale (voir Chapitre 2) et leur parfaite adéquation aux nouvelles exigences du marché locatif les protègent efficacement contre le risque d'obsolescence.

## Risque de contrepartie

Probabilité d'occurrence ● Tendance → Impact net Mineur

### DESCRIPTION DU RISQUE

La Société a opté dès sa création pour une organisation largement externalisée et n'a aucun salarié propre. La gestion opérationnelle est notamment confiée à la société GEST, détenue par les fondateurs d'INEA, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, respectivement Président-Directeur général et Directrice générale déléguée d'INEA (voir chapitre 4). Cette organisation, qui vise la transparence et la lisibilité du coût de gestion, tout en veillant à l'alignement des intérêts, assure depuis plus de 20 ans la stabilité de la gouvernance de la Société, mais implique également un risque de dépendance à la contrepartie GEST, avec des coûts éventuels de remplacement ou de constitution d'une équipe interne, en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat précité.

### GESTION DU RISQUE

Le dernier contrat de management et de gestion qui lie INEA à GEST a été mis en place en 2024 pour une période de 5 ans. Au-delà ce l'alignement naturel des intérêts au plus haut niveau (GEST étant actionnaire d'INEA à hauteur de 17,2 % - voir chapitre 7), le Conseil d'administration veille à la motivation et à la fidélisation des salariés de GEST, et a ainsi autorisé en 2019, en vertu de sa délégation octroyée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 juin 2019, la mise en place d'un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST (dont le coût incombe à GEST). En outre, le contrat qui lie INEA à GEST consitue une convention réglementée qui est examinée chaque année à ce titre par le Conseil d'administration. L'alignement des intérêts et des enjeux est ainsi assuré.

## 3.1.3 RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

### Risque règlementaires généraux

Probabilité d'occurrence ●● Tendance → Impact net Mineur

### DESCRIPTION DU RISQUE

INEA est soumise dans le cadre de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers en France à un ensemble de réglementations et notamment, sur le plan juridique, aux lois et règlements en matière de droit boursier et droit des sociétés, à la réglementation immobilière applicable à la construction des immeubles, aux permis de construire, aux règles d'urbanisme, à la protection de l'environnement, au développement durable ainsi qu'aux règles régissant les baux commerciaux et aux règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les bâtiments ouverts au public).

Toute modification substantielle apportée par les autorités législatives compétentes au cadre légal ou réglementaire propre aux activités d'INEA est susceptible de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société ou à lui faire perdre des avantages liés à un statut ou à une autorisation. De même, toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations pourrait exposer la Société aux pénalités susceptibles d'être encourues, ce qui pourrait impacter de manière négative les résultats d'INEA (sa situation financière et/ou son image).

### GESTION DU RISQUE

La Société s'appuie sur des équipes et des conseils aguerris dans leur secteur d'activité, pour assurer une veille sur les textes en vigueur, afin d'anticiper les prescriptions législatives susceptibles d'impacter ses activités.

Sa stratégie d'acquisition axée sur la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) la prémunit du risque de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) *via* des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages » et des Garanties de type « Parfait Achèvement » et « Décennale ».

Pour les travaux qu'elle peut mener en propre, peu importants compte tenu de l'âge moyen de son patrimoine (7 ans), la Société a soin de recourir à des entreprises de travaux les plus qualifiées en matière de conception et de réalisation d'ouvrages.

Enfin en matière de réglementation environnementale, ou plus globalement de RSE, INEA développe une stratégie volontariste et pionnière qui l'amène à anticiper les enjeux (voir Chapitre 2). Elle publie d'ailleurs de façon volontaire en 2025 son premier Rapport de Durabilité aligné sur le cadre CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

## Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Probabilité d'occurrence ●● Tendance ↗ Impact net 

**DESCRIPTION DU RISQUE**

Il ne peut être exclu qu'INEA puisse être confrontée, dans le cadre de ses activités opérationnelles, à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou de tiers.

À ce titre, elle déclare qu'à sa connaissance, il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (en suspens ou dont elle serait menacée) susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.

**GESTION DU RISQUE**

La Société s'entoure de prestataires juridiques de qualité, et s'assure que les contrats qu'elle signe dans ses opérations courantes - notamment les baux et contrats de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) - soient clairs et précis sur les engagements pris par chaque contrepartie, permettant la plupart du temps une résolution amiable des éventuels litiges.

## Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

Probabilité d'occurrence ● Tendance → Impact net 

**DESCRIPTION DU RISQUE**

La Société bénéficie depuis le 1er janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Elle est à ce titre exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »), à condition de respecter les obligations liées à ce régime fiscal.

La perte de l'éligibilité au régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante affecterait logiquement la situation financière du Groupe.

Outre les obligations de distribution, deux mesures particulières sont à relever, en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

- un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque les actionnaires sont eux-mêmes des SIIC).

En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive). Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;

- les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant de bénéfices exonérés distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

**GESTION DU RISQUE**

INEA assure une veille continue des obligations liées au régime SIIC et s'assure d'être en conformité avec toute ses dispositions.

Sagissant du point particulier du prélèvement obligatoire précité, elle n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. INEA rappelle cependant que l'article 50 de ses statuts vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés, le cas échéant.

### 3.14 RISQUES ASSOCIÉS À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

#### Risque de hausse des taux d'intérêt

Probabilité d'occurrence ●● Tendence → Impact net 

##### DESCRIPTION DU RISQUE

Les acteurs de l'industrie immobilière, qui financent leurs projets par de la dette, sont exposés au risque de hausse des taux d'intérêts, qui peut affecter leur rentabilité.

Après deux années de remontée brutale des taux d'intérêts (+ 250 points de base sur l'Euribor 3 mois), la tendance 2025 a été à la détente, avec un Euribor 3 mois stabilisé autour de 2 % en fin d'année. Néanmoins, l'incertitude sur l'évolution à court ou moyen termes des taux d'intérêts demeure forte compte tenu d'un contexte macro-économique encore peu lisible.

##### GESTION DU RISQUE

INEA se prémunit contre le risque de hausse des taux d'intérêts par la mise en oeuvre d'une politique de couverture active de sa dette. Au 31 décembre 2025, 78 % de son endettement est sécurisé contre l'impact d'une hausse des taux, via des instruments de couverture de type *swap*, *cap* ou *collar KI*. Ceux-ci ont permis des gains financiers de 2,7 millions d'euros en 2025.

Sur la base de l'Euribor 3M et du capital restant dû au 31 décembre 2025, une hausse de 0,5 % de cet index aurait ainsi un impact de 2,1 millions d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

#### Risque de liquidité

Probabilité d'occurrence ●● Tendence → Impact net 

##### DESCRIPTION DU RISQUE

L'industrie immobilière a traditionnellement recours à l'effet de levier pour financer sa croissance. Les dettes levées par les foncières ne sont pas toujours complètement amortissables et nécessitent des renouvellements ou des refinancements à intervalles réguliers. Elles se doivent donc de gérer correctement ces échéances de dettes pour ne pas se retrouver en situation de défaut par rapport à leurs créanciers.

##### GESTION DU RISQUE

La Société n'a pas d'échéance significative de remboursement de dette avant mi-2027, et bénéficie par ailleurs de 32 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées (voir paragraphe 1.5.2). Ses covenants bancaires sont tous respectés au 31 décembre 2025, et la Société est par ailleurs engagée dans une politique d'arbitrages active pour abaisser le niveau de son LTV. La qualité de son sous-jacent immobilier et sa capacité à s'engager sur des objectifs RSE (84 % des ses emprunts sont assortis de critères RSE) sont des atouts supplémentaires pour accéder au crédit.

En conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, il est fait renvoi exprès, pour plus d'informations sur le risque de liquidité et sur les dettes financières, à la note 3 ("Gestion des risques") des annexes aux Etats Financiers Consolidés 2025 figurant en page 152 des présentes.

## 3.1.5 RISQUES EXTRA-FINANCIERS

## Risques liés au changement climatique

Probabilité d'occurrence ●●	Tendance →	Impact net
<p style="text-align: right;">Modéré</p>		
<b>DESCRIPTION DU RISQUE</b>		
<p>Le changement climatique représente un défi majeur pour le secteur immobilier. Entre l'augmentation des événements climatiques extrêmes, les nouvelles réglementations environnementales et l'évolution des attentes des investisseurs et occupants, l'immobilier doit s'adapter rapidement pour faire face aux risques physiques (dommages aux infrastructures pouvant réduire la valeur des actifs immobiliers), financiers (augmentation des coûts d'assurance, dépréciation, hausse des coûts d'exploitation, etc.) et réglementaires liés.</p>		
<b>GESTION DU RISQUE</b>		
<p>Les choix d'investissement d'INEA se sont depuis longtemps portés sur des immeubles neufs et performants, mieux adaptés aux conditions climatiques extrêmes grâce à des normes de constructions plus exigeantes, moins énergivores et plus résilients. En parallèle, elle déploie depuis plus de 10 ans une stratégie RSE structurée, pionnière et pragmatique, qui en a fait aujourd'hui l'un des leaders de l'immobilier durable, avec des résultats tangibles exposés au Chapitre 2 des présentes.</p>		

## Corruption

Probabilité d'occurrence ●	Tendance →	Impact net
<p style="text-align: right;">Mineur</p>		
<b>DESCRIPTION DU RISQUE</b>		
<p>Les activités courantes d'INEA - acquisition, location, gestion et vente d'immeubles - impliquent de nombreuses interactions de ses équipes avec différentes parties prenantes, qui peuvent présenter un risque de corruption. Si un tel fait de corruption était avéré, les répercussions pour la Société pourraient être financières (sanctions), pénales (notamment pour ses dirigeants) ou réputationnelles.</p>		
<b>GESTION DU RISQUE</b>		
<p>La Société s'est dotée en 2018 d'une Charte éthique - publiée sur son site internet - rappelant les objectifs de la foncière en matière de lutte contre toute tentative de corruption et les principes d'éthique à respecter par tous les collaborateurs et les parties prenantes (partenaires économiques, financiers, clients, institutions et réseaux) dans les affaires menées : intégrité, loyauté, transparence, concurrence loyale et responsabilité.</p> <p>Des ateliers pratiques peuvent intervenir sur ces thématiques et les réglementations y attachées (lutte anti-corruption, procédure de lanceur d'alerte, etc.). Aucune affaire de corruption n'a été signalée au cours de l'exercice 2025.</p>		

## 3.2 CONTRÔLE INTERNE

### 3.2.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Les ressources humaines dédiées à l'administration d'INEA sont réparties en deux pôles : un pôle Finance, chapeauté par le Président-Directeur général Philippe Rosio, et un pôle Immobilier, supervisé par la Directrice-Générale déléguée Arline Gaujal-Kempler.

L'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques incombe au pôle Finance. Rattaché directement à la Direction générale, il rend compte au Comité d'Audit & RSE de la Société et aux Commissaires aux comptes.

Il élabore les procédures de contrôle en lien avec la stratégie et le modèle économique de la Société pour permettre à cette dernière de s'assurer de la fiabilité des données financières et extra-financières qu'elle publie. Il mesure les indicateurs clés de l'activité de la Société, et actualise annuellement la cartographie des risques financiers et extra-financiers, discutée et validée ensuite par le Comité d'Audit & RSE via une séance de travail dédiée.

La digitalisation du contrôle interne, qui assure un pilotage en continu des indicateurs de risque et de performance, garantit l'objectif alloué au contrôle interne de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

- les pratiques et activités sont, à tous niveaux, respectueuses des statuts de la Société, des lois, réglementations, normes professionnelles notamment comptables et financières qui leur sont applicables et correspondent aux instructions et orientations fixées par les organes sociaux ;
- les informations comptables et financières publiées en interne comme en externe sont le reflet sincère et exact de l'activité de la Société et de sa situation économique.

Au titre de l'exercice 2025, la Société déclare n'avoir pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité.

### 3.2.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne s'intègrent dans un dispositif de contrôle interne comptable et financier dont l'objectif principal est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et ceux résultant d'erreurs ou de fraude particulièrement dans les domaines précités (comptable et financier). Elles s'appliquent à la Société et à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation. La Société utilise dans le cadre de ses investigations le référentiel de contrôle de l'AMF connu sous l'appellation « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites / Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (ci-après le « Guide AMF ») qui lui permet de faire des « croisements entre les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne » édictés dans le Guide et les pratiques d'INEA et de son Groupe.

INEA communique un planning des phases d'intervention et de contrôles à réaliser pour chaque arrêté des comptes par les différents acteurs du contrôle interne. Figure en premier lieu le pôle Finance qui effectue une revue régulière (en lien avec les risques attachés à l'environnement économique décrits au paragraphe 3.1.2 page 95) de ses procédures et reporting au titre des différentes phases de son activité (investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.).

S'appuyant sur une comptabilité analytique qui lui permet d'affiner ses analyses sur les diverses données de ses immeubles et sur sa gamme d'outils informatiques, il croise ses remontées d'informations de manière transversale.

Grâce aux circuits de validation programmés ("flow charts"), le pôle Finance peut contrôler l'avancée des principaux processus clés de l'activité immobilière de la Société (de l'encaissement effectif des loyers facturés aux redditions de charges, en passant par les budgets de charges et les plans de CAPEX) et être alerté sur les

éventuels points d'attention (différés de paiement des locataires, impayés, etc) ainsi que sur les zones de risques et réagir en conséquence.

Le pôle Finance transmet les informations comptables et financières de la Société (sur une base exhaustive et régulière) aux différents prestataires et intervenants qu'il coordonne, et notamment au cabinet d'expertise comptable extérieur indépendant auprès duquel sont sous-traités la comptabilité d'INEA et de son Groupe (et l'établissement des déclarations fiscales).

L'équipe dédiée à INEA, au sein du cabinet d'experts comptables, saisit (à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés) les données chiffrées et les informations reçues, tout en opérant les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur. Après comptabilisation, l'équipe comptable effectue une revue du processus d'intégration des valeurs dans les comptes et des contrôles de cohérence et assure également la veille et le suivi des normes comptables ainsi que les recommandations AMF et ESEF qui lui seraient applicables de telle sorte que les comptes sociaux et consolidés d'INEA qu'elle produit soient conformes aux réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

Chaque arrêté comptable fait ensuite l'objet d'un contrôle de second niveau par le pôle Finance et la Direction générale d'INEA (qui supervisent la comptabilité sous-traitée), sur la base d'une analyse des écarts entre le résultat et les prévisions de clôture.

Puis, les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'Audit & RSE, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes.

Conformément à la mission qui lui est impartie par la loi, le Comité d'Audit & RSE audite à son tour le dispositif de contrôle interne dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

A l'occasion de ses travaux, le Comité d'Audit & RSE s'appuie sur les outils du Guide AMF (questionnaires destinés à faciliter sa réflexion et à identifier des points de contrôle).

Il utilise également le rapport (émis à son attention) par les Commissaires aux comptes sur les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit. Ce rapport est une base complémentaire pour approfondir ses points d'audit sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence) et pour alerter le Conseil d'administration sur les mesures à prendre pour renforcer le dispositif de maîtrise des risques (dans le cas où l'occurrence des risques s'avérerait élevée).

Le collège des Commissaires aux comptes, auditeurs des comptes d'INEA, exerce un rôle dans le contrôle interne (au travers de leurs travaux d'audit et de contrôle en vue de la certification des comptes), dans la mesure où il informe les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif identifiées lors de leurs diligences et leur signale les points ayant nécessité une attention particulière de leur part ou une démarche d'audit particulière.

Les Commissaires aux comptes ont une obligation d'information de la Direction générale au regard de leur objectif d'obtenir l'assurance « raisonnable » que les comptes annuels (dans leur ensemble) ne comportent pas d'anomalie significative (autrement dit « niveau élevé d'assurance mais non absolu sans pouvoir garantir qu'un audit réalisé selon les normes d'exercice professionnel permette de systématiquement détecter toute anomalie significative »).

Ils sont donc à même de fournir une explication sur la mesure dans laquelle le contrôle légal des comptes a été considéré comme permettant de déceler les irrégularités, notamment la fraude.

Ils peuvent en outre formuler une opinion (pour incertitude par exemple, lorsqu'ils n'ont pas pu mettre en œuvre toutes les procédures d'audit nécessaires pour fonder leur opinion sur les

comptes et que les incidences sur les comptes des limitations à leurs travaux ne peuvent être clairement circonscrites ou que la formulation d'une réserve n'est pas suffisante pour permettre à l'utilisateur des comptes de fonder son jugement en connaissance de cause).

L'obligation leur incombant de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (détectées au cours de leur mission) du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, aboutit à :

- une meilleure détection de toutes défaillances significatives dans le contrôle interne ;
- la mise en place corrélative des mesures correctives ;
- une plus grande efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques.

Le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) sur les comptes de l'exercice 2025 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

INEA déclare en outre, au titre du même exercice précité, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et poursuivre la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

La Direction générale est en mesure, à la suite des actions de contrôle interne susvisées et sous le contrôle du Comité d'Audit & RSE, de diffuser (dans le cadre de la communication financière de la Société) des informations exactes, précises et sincères (en conformité avec les recommandations de l'AMF) et de publier sur son site internet une information (chiffres clés, bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, news, etc.) la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès et actualisée.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue que les objectifs de la Société seront atteints et que tous les risques sont définitivement écartés.

### 3.3 ASSURANCES ET COUVERTURES DES RISQUES

#### Assurances multirisques immeubles

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers d'INEA inclut la couverture du patrimoine par un programme d'assurance multirisques.

INEA s'assure régulièrement du niveau de couverture de risque et de la compétitivité de ce contrat d'assurance, et a procédé à un changement d'assureur en 2024. Le nouveau contrat d'assurance « Multirisques Immeubles » en force depuis le 1er janvier 2024 et souscrit auprès de la compagnie CHUBB, a permis de réajuster à la hausse les limites contractuelles d'indemnisation (LCI) pour les rendre plus en phase avec la taille unitaire des actifs détenus, tout en réajustant à la baisse le niveau moyen des primes versées.

Ce contrat garantit les dommages pouvant être occasionnés aux actifs immobiliers de la Société et couvrent les pertes de loyers consécutives (dans la limite de 3 ans) ainsi que sa responsabilité civile (susceptible d'être mise en jeu en tant que [co]propriétaire).

Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

INEA estime que la police d'assurance dont elle bénéficie est adéquate au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Au titre de l'exercice 2025, la Société n'a subi aucune perte significative non assurée.

#### Assurances Société (RC et RCMS)

Par ailleurs, la Société se prémunit :

- du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité des mandataires sociaux exécutifs et non exécutifs moyennant la souscription (mise en place par la société gestionnaire d'INEA) d'une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre lesdits mandataires sociaux (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise en paragraphe 4.1.2.3 en page 117 des présentes), étant précisé que ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration ;
- du risque de dépendance à des « Hommes clés », par la mise en place :
  - d'une assurance « hommes clés » couvrant les deux dirigeants fondateurs et la directrice générale adjointe contre les risques d'accidents, et
  - d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place : l'organisation de la Direction générale et des pôles d'exécution sous forme de binômes fonctionnant en étroite et parfaite collaboration, devrait alléger, en cas de départ d'un des dirigeants exécutifs, les conséquences de ce départ et permettre au deuxième dirigeant exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante).

#### Assurances cyber

La sécurité informatique est confiée à un prestataire spécialisé qui assure la robustesse de l'architecture informatique.

Par ailleurs, la Société se prémunit du risque cybersécurité via la souscription d'une assurance contre le développement de la cybercriminalité pesant sur les circuits informatiques de l'entreprise (fraude, détournement de coordonnées personnelles et de fonds, usurpation d'identités), étant précisé que la Société n'a eu à déplorer d'aucune tentative de fraude en 2025 et que la revue de ses outils de protection de ses réseaux - réalisée annuellement par l'assureur AIG - a été jugée satisfaisante.

# GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



# 4

## GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>4.1 Gouvernance</b>	<b>106</b>	<b>4.3 Conventions Réglementées</b>	<b>129</b>
4.1.1 Code de gouvernement d'entreprise	106	4.3.1 Convention de management et de gestion administrative	129
4.1.2 Composition du Conseil d'administration	107	4.3.2 Convention de refacturation du coût des actions gratuites attribuées aux salariés de GEST	131
4.1.3 Préparation et organisation des travaux	120	4.3.3 Procédure de revue des conventions réglementées	131
4.1.4 Évaluation annuelle du Conseil et de ses Comités	123	<b>4.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées</b>	<b>132</b>
4.1.5 Plan de succession	123		
<b>4.2 Rémunération et avantages</b>	<b>124</b>		
4.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	124		
4.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs)	127		

Les informations constituant le rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce figurent dans le présent chapitre 4 ainsi qu'aux paragraphes 7.5.4. "Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital", 7.5.7. "Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat" et 9.1.7 "Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales."

## 4.1 GOUVERNANCE

### 4.1.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INEA déclare se conformer au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées édicté par le Code AFEP-Medef (ci-dessous le « Code AFEP-Medef »), disponible sur le site internet du Medef ([www.code-afep-medef.com](http://www.code-afep-medef.com)).

La Société indique ci-dessous (conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 28.1 du Code AFEP-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2025 et les motifs ayant conduit à les écarter :

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2025

Disposition écartée	Explications
Échelonnement des mandats sociaux - Recom. 15.2	Les mandats sociaux ont une durée de 3 ans inférieure à la durée maximale de 4 ans (préconisée sous cette recommandation). Cette consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires rend inopportun le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité en charge des rémunérations - Recom. 19	Le Conseil d'administration considère l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants exécutifs (ces derniers, comme indiqué au sein du présent chapitre 4, sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité en charge des nominations (sélection des nouveaux administrateurs /succession des dirigeants mandataires sociaux) - Recom. 18	Le Conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.
Détention d'actions par les dirigeants mandataires sociaux - Recom. 24	Le Conseil considère que les deux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, en leur qualité d'actionnaires de GEST/GEST Invest sont indirectement actionnaires de la Société et donc que la condition de détention en direct d'actions INEA n'est pas utile. En outre, le Conseil considère que Monsieur Olivier Le Bougeant a des liens suffisamment proches avec l'actionnaire Globalprime Invest SA pour que la condition soit indirectement remplie.

## 4.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### Présentation du mode de gouvernance

Le Conseil d'administration, présidé par le Directeur général d'INEA, comporte dix administrateurs, dont deux dirigeants exécutifs (le Directeur général Philippe Rosio et la Directrice générale déléguée Arline Gaujal-Kempler) et un Administrateur référent.

Il est doté de deux comités spécifiques :

- Le Comité d'audit & RSE, composé de 4 membres durant l'exercice 2025, et 3 à compter de l'exercice 2026 ;
- et le Comité Stratégique, composé de 5 membres.

INEA étant une société anonyme à Conseil d'administration depuis le 18 novembre 2014, les dates de nomination des administrateurs sont comptabilisées à partir de ce changement d'organe de gouvernance (antérieurement il s'agissait d'un directoire et d'un conseil de surveillance). Cette présentation de

l'information n'a pas d'incidence sur l'évaluation de l'indépendance des administrateurs considérant le fait que les personnes morales ou physiques qui occupent une fonction dans l'organe d'administration ou de supervision d'INEA depuis plus de 12 ans sont réputés ne plus être indépendants au sens du Code AFEP-Medef.

**Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (article L. 225-37-4 et L22-10-10 du Code de commerce)**

Sans préjudice des dispositions légales relatives aux autorisations qui doivent être consenties par le Conseil (conventions réglementées, cautions, avals et garanties, etc.), les statuts et le Règlement intérieur du Conseil ne prévoient pas de limitations aux pouvoirs du Directeur Général.

### 4.1.2.1 Présentation synthétique



**10**

**ADMINISTRATEURS**



**50 %**

**HOMMES**

**50 %**

**FEMMES**



**61 ans**

**ÂGE MOYEN**



**60 %**

**INDÉPENDANCE**



**8**

**RÉUNIONS**



**92 %**

**ASSIDUITÉ**

DONNÉES CLÉS DES ADMINISTRATEURS

A la suite de l'Assemblée Générale des actionnaires du 4 juin 2025 ayant décidé le non-renouvellement des mandats d'administrateurs d'Alessandra de Picciotto d'une part, et de Cargo Investment B.V. (représentée par Ferdinand Brunet) d'autre part, le Conseil d'administration d'INEA se compose de 10 personnes. L'Assemblée Générale n'a pas approuvé le renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto.

	INFORMATIONS PERSONNELLES			EXPÉRIENCE	POSITION AU SEIN DU CONSEIL				
	Âge	Sexe	Nationalité	Actions INEA détenues en direct	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors INEA)	Indépendance	Date initiale de nomination	Echéance du mandat	Ancienneté au conseil (ans)
<b>Dirigeant mandataire social / Administrateur :</b>									
Philippe ROSIO	66	M	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	12*
Arline GAUJAL-KEMPLER	75	F	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	12*
<b>ADMINISTRATEURS :</b>									
Cécile de GUILLEBON	64	F	FR	130	1	Oui	12/06/19	AG 2028	7
Valérie GUILLEN	61	F	FR	160	1	Oui	16/05/18	AG 2027	8
ADL Consulting, représentée par Arnault DUMONT	54	M	FR	367 515 <sup>(1)</sup>	0	Oui	12/06/19	AG 2028	7
Dominique POTIER BASSOULET	65	F	FR	125	0	Oui	16/05/18	AG 2026	8
Olivier le BOUGEANT	51	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2028	7
Allianz Invest Pierre, représentée par Christian CUTAYA	53	M	FR	128.205 <sup>(2)</sup>	0	Oui	12/06/19	AG 2028	7
SIPARI, représentée par Pierre ADIER	60	M	FR	144.500 <sup>(3)</sup>	0	Non	18/11/14	AG 2026	12*
MACIF, représentée par Sabine Castellan POQUET	56	F	FR	899.998 <sup>(4)</sup>	1	Non	18/11/14	AG 2026	12*
<b>ADMINISTRATEUR(S) REPRÉSENTANT LES SALARIÉS ACTIONNAIRES : N/A</b>									

M : Masculin

F : Féminin

FR : Française

\* administrateur depuis le 28/02/2005, mais décompte fait depuis le passage en société anonyme à Conseil d'Administration le 18/11/2014 (INEA étant avant cette date une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance)

(1) Participation de LaTricogne Capital, société liée à ADL Consulting

(2) Participation de Allianz Value Pierre

(3) Participation de SIPARI

(4) Participation de MACIF

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 20 mai 2026 de renouveler les mandats des administrateurs dont le terme est arrivé à échéance.

Composition des comités du Conseil et fonctions particulières (au 31 décembre 2025) :

<b>Administrateur</b>	<b>Conseil</b>	<b>Comité Audit &amp; RSE</b>	<b>Comité Stratégique</b>	<b>Fonction particulière</b>
Philippe Rosio	x		x	Président du Conseil
Arline Gaujal-Kempler	x			
Dominique Potier Bassoulet	x	x		Présidente du Comité d'Audit & RSE
Olivier Le Bougeant	x	x		
MACIF, représentée par Sabine Castellan Poquet *	x		x	
SIPARI, représentée par Pierre Adier	x			
Valérie Guillen	x		x	Administratrice référente
ADL Consulting, représentée par Arnault Dumont	x		x	Président du Comité Stratégique
Allianz Invest Pierre, représentée par Christian Cutaya	x		x	
Cécile de Guillebon	x	x		
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	

\* Membre du Comité d'Audit & RSE jusqu'au 2 décembre 2025

4.1.2.2 Fonctions et mandats des membres du Conseil d'administration et de la Direction générale



**PHILIPPE ROSIO**

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

**BIOGRAPHIE RÉSUMÉE**

Philippe Rosio, diplômé de l'école HEC en 1982, a fondé INEA aux côtés d'Arline Gaujal-Kempler et d'Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Arthur Andersen, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

**Âge :** 66 ans

**Nationalité :**  
Française

**1<sup>re</sup> nomination :**  
AG du 18/11/2014

**Échéance du mandat d'Administrateur :**  
AGO 2026

**Adresse professionnelle :**  
21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

**MANDATS ET FONCTIONS  
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

**En tant que personne physique**

- Co-gérant SC RR et CCE (France)
- Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France)
- Président de la SAS EQIM Management (Luxembourg)
- Co-gérant de la SCI KAP (Luxembourg)

**En tant que représentant d'une personne morale :**

- Président de la SAS Flex Park (France)
- Président et administrateur de la SAS CV Serenea (France)
- Président et administrateur de la SAS CV Serenyflex (France)

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS  
AU SEIN DU GROUPE**

**En tant que personne physique :**

- Président-Directeur général d'INEA
- Membre du Comité Stratégique d'INEA
- Président de la SAS GEST (France)
- Administrateur de la SAS Bagan Reim (France)

**En tant que représentant de personne morale :**

- Gérant de la SCI PA (France)
- Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS  
DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

- Président du Directoire de la SAS PEI (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 2 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 3 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 4 (France)



## ARLINE GAUJAL KEMPLER

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arline Gaujal-Kempler, diplômée de l'University of London BA, a fondé INEA aux côtés de Philippe Rosio et d'Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Jone Lang Wotton, Auguste Thouard, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

**Âge :** 75 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 18/11/2014

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2026

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 3 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 4 (France)
- Co-gérante de la SCI KAP (Luxembourg)

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

**En tant que personne physique :**

- Directeur général de la SAS GEST (France).
- Directrice générale déléguée d'INEA

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



## CÉCILE DE GUILLEBON

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC (Promotion 1983), du Corporate Banking Management Program de JP Morgan (1985), de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF) en 2000 et de la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) grade FRICS en 2012. Après 10 ans dans les Fusions & Acquisitions (JP Morgan et Marceau Investissements), elle se consacre à l'immobilier d'entreprise depuis près de 30 ans. Elle a créé Esserto en 2021 pour accompagner les start-ups de la proptech auprès des acteurs de l'immobilier.

**Âge :** 65 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 12/06/2019

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2028

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Administratrice indépendante de la SLI (Société pour le Logement Intermédiaire)
- Administratrice indépendante d'AB Science
- Administratrice d'ADP-Aéroports de Paris

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'Audit & RSE d'INEA

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice indépendante de Peref
- VP Immobilier et des Services généraux du Groupe Renault et Global Director Facility Management de l'Alliance Renault Nissan Mitsubishi
- Administratrice indépendante de Géodis



## VALÉRIE GUILLEN

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE ET ADMINISTRATRICE RÉFÉRENTE

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Valérie Guillen est diplômée d'une Maîtrise de Gestion et du DESS Finance d'entreprise n° 255 (Paris IX Dauphine). Elle est depuis début 2022 Présidente de Connectea Conseil société spécialisée en fund raising immobilier. Précédemment, elle était depuis 2019 Managing Partner de Chestone Capital après avoir été Présidente d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016. Elle a été de 2009 à 2015 Directeur du Développement Immobilier Institutionnel à La Française REM après y avoir occupé en 2007 et 2008 le poste de Directrice des Investissements et Arbitrages en Immobilier d'entreprise. Auparavant, Valérie Guillen a été Présidente de la SIIC Foncière Masséna (2004-2007) et Présidente de Masséna Property (2000-2007).

**Âge :** 61 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 16/05/2018

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2027

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Administratrice indépendante de Peref (SIIC France)
- Présidente de Connectea Conseil

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Administratrice référente d'INEA
- Membre du Comité Stratégique d'INEA

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice indépendante de Terreis (SIIC France)
- Administratrice de Carmila (SIIC France)
- Présidente d'Emerige Capital (SAS France)
- Gérante de Chestone Capital (Sarl Luxembourgeoise)



## ADL CONSULTING (REPRÉSENTÉE PAR ARNAULT DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arnault Dumont est titulaire d'un Diplôme d'Expertise Comptable (1999) et d'une maîtrise des Sciences Techniques Comptables et Financières de l'Université Paris Dauphine (1993). Il démarre sa carrière dans l'audit entre 1995 et 2004 comme Senior Manager en Transaction Services chez PriceWaterHouse. Entre 2004 et 2017 il évolue au sein du groupe Zodiac d'abord en tant que Responsable M&A pour finir en tant que CFO de Cabin Interiors. Il est depuis 2018 Président de la société LaTricogne Capital et gérant de la société ADL Consulting.

**Âge :** 54 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 12/06/2019

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2028

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Président de la société LaTricogne Capital
- Gérant (associé unique) de la société ADL Consulting

**En tant que représentant de personnes morales :**

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCES AU SEIN DU GROUPE

- Président du Comité Stratégique d'INEA

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



## DOMINIQUE POTIER BASSOULET

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Dominique Potier Bassoulet est diplômée de HEC en 1982 et du DECS (diplôme d'études comptables supérieures). Elle a évolué pendant 40 ans au sein du groupe BNP Paribas. Elle y a occupé différents postes en tant que responsable des Key Clients au sein de la Banque Privée, a assuré des fonctions commerciales au sein des Dérivés Actions et la Banque d'Investissement, et assumé des responsabilités au sein de l'Audit Interne du groupe.

**Âge :** 65 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 16/05/2018

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2026

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Administratrice de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Co-gérante de Figoli (SARL – France)
- DG de la SAS PARACAS (société familiale)

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice de PORTZAMPARC
- Administratrice de Patrimoine Partenaires
- Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Administratrice de VALTITRES (SICAV France)

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Présidente du Comité d'Audit & RSE d'INEA



## OLIVIER LE BOUGEANT

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Olivier Le Bougeant est diplômé de la NEOMA Business School (1997) et d'un Master en Gestion des Ressources humaines de l'université de Rouen (1998). Entre 2000 et 2014 il occupe différents postes de management en Gestion des Ressources humaines. Depuis 2014 il est gestionnaire de Patrimoine et conseiller Financier.

**Âge :** 51 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 12/06/2019

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2028

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

- Gestionnaire de patrimoine/conseiller Financier
- Administrateur de la société Globalprime Invest SA (société de patrimoine familial, Luxembourg)

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'Audit & RSE d'INEA



## ALLIANZ INVEST PIERRE (REPRÉSENTÉE PAR CHRISTIAN CUTAYA)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Christian Cutaya est diplômé de l'Institut de l'Administration des Entreprises de Paris. Il démarre sa carrière au sein du groupe BNP chez CETELEM, puis épouse rapidement une carrière de consultant en Banque et Finance, jusqu'à son arrivée chez Allianz en mars 2009. Entre 2013 et 2020, il exerce la fonction de Directeur des Investissements Immobiliers du groupe Allianz France. Il était jusqu'au 31 décembre 2021 Directeur général délégué de la société de Gestion de Portefeuille Allianz Immovalor agréée par l'AMF et à compter du premier janvier 2022 en est devenu le Directeur général.

**Âge :** 53 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 12/06/2019

**Échéance du mandat  
d'Administrateur :**

AGO 2028

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

**MANDATS ET FONCTIONS  
AU 31 DÉCEMBRE 2025**

- Directeur général de la SGP Allianz Immovalor

**MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS  
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

- OPCI RAISE IMMOBILIER

**MANDATS ET FONCTIONS EXERCES  
AU SEIN DU GROUPE**

- Membre du Comité Stratégique d'INEA



## SIPARI (REPRÉSENTÉE PAR PIERRE ADIER)

ADMINISTRATEUR

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Diplômé de l'institut de Formation aux Affaires et à la Gestion, M. Adier exerce le poste de Directeur Investissement Immobilier puis Directeur Immobilier et Services Généraux au sein du Crédit Foncier depuis plus de 20 ans.

**Âge :** 60 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 18/11/2014

**Échéance du mandat d'Administrateur :**

AGO 2026

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

**En tant que personne physique :**

- Président du Conseil d'administration de l'ACRCFF (Association)

**En tant que représentant de personnes morales (CFF) :**

*Gérant associé des sociétés françaises suivantes :*

- Barrois La Reynie (SCI)
- Sofipar

*Gérant des SCI françaises suivantes :*

- Sipari Velizy Ensp St Cyr
- Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
- Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnnes
- Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes
- Sipari Velizy Gendarmerie Robion
- Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne
- Sipari Velizy Ifsi Rodez
- Sipari Velizy Gendarmerie Tierce

*Président des SAS françaises suivantes :*

- CFCE
- Cofimab
- Foncière d'Évreux
- Gramat-Balard
- Sipari
- Sipari Vélizy
- Duchesse d'Harcourt

*Administrateur au Conseil d'administration des sociétés anonymes suivantes :*

- Vivapierre

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

**En tant que personne physique :**

- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

**En tant que représentant de personnes morales :**

*Gérant associé des sociétés françaises suivantes :*

- Sofoneg
- Gérant associé de la SCI Trésor République
- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Berry Vendomois (SCI)
- Sipari Volney (SNC)
- Montjoie St Denis (SCI)

*Président des SAS françaises suivantes :*

- Vendôme investissements



## MACIF (REPRÉSENTÉE PAR SABINE CASTELLAN-POQUET)

ADMINISTRATEUR

### BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Actuellement Directrice des Investissements de la Macif au sein d'Aéma Groupe, Sabine Castellan-Poquet a effectué l'ensemble de sa carrière dans la gestion d'actifs.

Actuaire de formation, elle a occupé des postes de Gestionnaire obligataire et de responsable de la gestion des valeurs mobilières et la trésorerie au sein de la Maif.

En 2012, elle rejoint le groupe Macif comme Adjointe au Directeur des Investissements. En janvier 2017, elle est nommée Directrice des Investissements.

**Âge :** 56 ans

**Nationalité :**

Française

**1<sup>re</sup> nomination :**

AG du 18/11/2014

**Échéance du mandat  
d'Administrateur :**

AGO 2026

**Adresse professionnelle :**

21, avenue de l'Opéra  
75001 Paris

### MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

#### En tant que personne physique :

- Directrice des Investissements de la MACIF
- Directrice générale du GIE Macif Investissement
- Administrateur - Abeille Assurances Holding
- Administrateur - Compagnie Foncière de la Macif
- Administrateur - Foncière de Lutece
- Présidente - Global Sicav
- Présidente - Macif Participations
- Membre du directoire - Mutavie
- Administrateur - Ofi Invest
- Membre du Comité de Direction - Siem

#### En tant que représentant de la MACIF :

- Présidente - SICAV Emergence
- Administrateur - SICAV Equi-Convictions
- Membre du Conseil de Surveillance - Ofi Invest Real Estate SGP

### MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité Stratégique d'INEA

### MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

#### En tant que personne physique :

- Membre du Conseil de Surveillance - New Alpha Asset Management
- Membre du Conseil d'orientation - Aéma REIM
- Administrateur Abeille Real Estate Investment Management
- Présidente - HDP Macif 6
- Présidente - HDP Macif 7
- Présidente - HDP Macif 8
- Présidente - HDP Macif 9

#### En tant que représentant de la MACIF :

- Membre de Ofi Invest Distribute
- Membre du CA - Equigest

### 4.1.2.3 Caractéristiques du Conseil

#### Composition du Conseil d'administration – Mixité hommes/femmes

INEA a toujours été vigilante sur la mixité de genre au sein des instances dirigeantes de la Société et du conseil d'administration, considérant que la diversité des compétences et des profils des mandataires sociaux est un atout pour la Société.

Le Conseil d'administration est composé de 5 hommes et 5 femmes, soit une parité parfaite et un taux de féminisation supérieur au seuil légal de 40 %.

Les informations communiquées dans les tableaux ci-dessus reflètent la diversité du Conseil en termes d'âges, de qualifications et d'expériences professionnelles, outre les compétences immobilières et/ou financières que chacun apporte à la gouvernance d'INEA.

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 61 ans à la clôture de l'exercice 2025. Conformément à l'article 17 des statuts d'INEA, le nombre des administrateurs, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales, ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans ne peut être supérieur au tiers des administrateurs en fonction.

Tous les administrateurs sont de nationalité française.

INEA n'ayant pas de salarié, elle n'est pas tenue de respecter les exigences relatives aux administrateurs salariés et des administrateurs représentants les salariés.

#### Présence d'un administrateur référent au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte en son sein un administrateur référent, Madame Valérie Guillen, dont les missions, pouvoirs et prérogatives sont définis dans le règlement intérieur d'INEA et exposés ci-dessous :

- apporter au Conseil une assistance pour s'assurer du bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société, étant précisé que le Conseil peut lui confier des missions spécifiques liées à la gouvernance ;
- prendre connaissance des préoccupations des actionnaires significatifs non représentés au Conseil en matière de gouvernance (en veillant à ce qu'il leur soit répondu ou le cas échéant, à la demande de la direction générale, en leur répondant directement) ;
- le cas échéant organiser des rencontres et communiquer avec les agences de recommandations de vote et/ou les départements gouvernance de certains grands investisseurs pour être informé de leurs attentes dans le domaine de la gouvernance, et en rendre compte au Conseil ;
- effectuer une vigilance particulière dans le domaine des conflits d'intérêts pouvant survenir au sein du Conseil, en assurant une fonction de garant de la bonne marche de la procédure de déclaration et d'instruction le cas échéant de tout conflit d'intérêt même potentiel ;
- faire inscrire un sujet à l'ordre du jour des séances du Conseil d'administration ;
- réunir les membres du conseil hors la présence de tout dirigeant mandataire social exécutif.

#### Expiration de cinq mandats sociaux lors de l'Assemblée de 2026 - Propositions relatives aux renouvellements

Le mandat des cinq administrateurs suivants touche à son terme à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 : Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Dominique Potier-Bassoulet, MACIF (représentée par Sabine Castellan Poquet) et SIPARI (représentée par Pierre Adier).

A l'occasion de la réunion du Conseil d'administration (faisant office de comité de nomination) du 2 décembre 2025, les membres du Conseil d'administration ont débattu sur le renouvellement ou non desdits mandataires sociaux et les propositions à présenter à ce sujet à la prochaine assemblée.

L'examen des candidatures s'est fait en lien avec les principes directeurs de la composition du Conseil :

- exigence d'une présence active et d'une contribution effective et impliquée, se traduisant par un travail individuel en amont et un travail collectif et motivé en séances du Conseil ;
- expertise requise dans le domaine immobilier et financier pour aborder avec connaissance et expérience les sujets stratégiques d'INEA et les traiter avec une approche de jugement de qualité au visa des enjeux majeurs de la foncière ;
- volonté affichée de maintenir au sein du Conseil un taux de parité dépassant le seuil légal.

Après débats, il a été jugé, à l'unanimité des membres du Conseil, que chacun des cinq candidats susvisés continuait à répondre aux principes directeurs de la composition du Conseil, offrant les qualités recherchées pour siéger au sein du Conseil. Ce dernier proposera donc aux actionnaires de les renouveler (pour une nouvelle durée de 3 ans renouvelable) ; à cet effet, leur biographie (résumée) est retracée dans le tableau ci-dessus (voir paragraphe 4.1.2.2 page 110) ou sera mise à disposition des actionnaires dans les conditions légales et réglementaires applicables. Les projets de résolutions qui seront soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale figurent au Chapitre 8 page 235 et seront communiqués dans l'avis de réunion qui sera publié au bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

#### Indépendance des membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration en date du 2 décembre 2025 a effectué sa revue annuelle du taux d'« indépendance » de ses membres au visa de la règle (de l'article 10.3 du Code AFEP-Medef) selon laquelle « un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par l'article 10.5 du Code Afep-Medef :

- Critère 1 (*Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes*) : ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère ;

- Critère 2 (*Mandats croisés*) : ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- Critère 3 (*Relations d'affaires significatives*) : ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la Société ou de son Groupe,
  - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe doit être débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise annuel :

- Critère 4 (*Lien familial*) : ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- Critère 5 (*Commissaire aux comptes*) : ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- Critère 6 (*Durée de mandat supérieure à 12 ans*) : ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (la perte d'Administrateur indépendant intervient à la date d'anniversaire des 12 ans) ;
- Critère 7 (*Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif*) : ne pas être dirigeant mandataire social non exécutif percevant une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe ;

- Critère 8 (*Statut de l'actionnaire important*) : ne pas être ou représenter un actionnaire important de la Société.

Conformément à l'article 10.7 du Code AFEP-Medef, des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil sur le rapport du Comité des nominations doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Aux termes des échanges, le Conseil d'administration (lors de la séance précitée) a retenu comme administrateurs indépendants : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Cécile de Guillebon, Olivier Le Bougeant, Christian Cutaya (pour Allianz Invest Pierre) et Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital), soit 6 administrateurs indépendants (sur les 10 membres composant le Conseil), ce qui représente un taux d'indépendance de 60 %.

Les 4 administrateurs qualifiés de « non indépendants » sont Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler, Sabine Castellan Poquet (pour la MACIF) et Pierre Adier (pour SIPARI, groupe Crédit Foncier).

### INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs <sup>(1)</sup>	Critère 1 Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil
Philippe Rosio (Président)	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Arline Gaujal-Kempler	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Dominique Potier Bassoulet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Olivier Le Bougeant	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
MACIF, représentée par Sabine Castellan Poquet	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Pierre Adier	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	Non indépendant
Valérie Guillen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
ADL Consulting, représentée par Arnault Dumont	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Allianz Invest Pierre, représentée par Christian Cutaya	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Cécile de Guillebon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
<b>Taux d'indépendance</b>									<b>60 %</b>

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait

### **Précisions s'agissant des Administrateurs indépendants**

3 administrateurs actionnaires ou représentant d'actionnaires de la Société ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil car leurs pourcentages de détention en capital et/ou droits de vote de Foncière INEA (communiqués ci-après valeur 31 décembre 2025) ne dépassent pas 10 % :

- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,3 % du capital et 4,3 % des droits de vote d'INEA ;
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting, laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3,4 % du capital et 4,4 % des droits de vote ;
- Christian Cutaya est représentant de la SCI Allianz Invest Pierre qui détient, avec une autre structure de la société Immovalor Gestion, 7,6 % du capital et 6,5 % des droits de vote.

### **Précisions s'agissant des Administrateurs non indépendants**

La qualification d'indépendance a été de facto exclue pour les raisons suivantes :

- Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, qui assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif d'INEA depuis plus de 5 ans, sont représentants ou indirectement actionnaires de deux sociétés actionnaires (GEST et GEST Invest lesquelles dépassent ensemble le seuil en référence de 10 % du capital et des droits de vote d'INEA) et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (actionnaire et fournisseur significatif de la Société via un contrat de prestations de services) ;
- Pierre Adier représentant la société actionnaire Sipari, présente au Conseil d'INEA depuis plus de 12 ans, qui représente un « groupe bancaire significatif de la Société et de son Groupe » ;
- Sabine Castellan Poquet, représentante permanent de la société actionnaire Macif, présente au Conseil d'INEA depuis plus de 12 ans et détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote d'INEA.

### **Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux – assurance de la Société contre des risques issus de la gouvernance**

Pour rappel, INEA n'ayant pas de salarié, elle n'est pas tenue de respecter les exigences relatives aux administrateurs salariés et des administrateurs représentants les salariés.

#### **Rappel de constats récurrents :**

- aucun administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- les administrateurs respectent (notamment en application de l'article 5.6 du Règlement intérieur de la Société et de l'article 20.4 du Code AFEP-Medef) les règles relatives aux cumuls de mandats sociaux (les dirigeants mandataires sociaux appliquant en outre le plafond visé à l'article 20.2 du Code AFEP-Medef attaché au nombre de mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe) ;
- l'identification des administrateurs d'INEA, qui seraient représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (paragraphe 4.1.2.3 page 117) ;
- les risques attachés à la gouvernance sont couverts par les assurances suivantes (souscrites par GEST SAS) :

- une assurance « Décès » (auprès de Generali) pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés et ce, pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle (pour 2025) de 7 762 euros,
- une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance Liberty), et ce, pour les mandataires sociaux (personnes physiques ou morales) exécutifs et non exécutifs moyennant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an et une cotisation annuelle (pour l'exercice 2025) de 18 888 euros TTC (refacturée à INEA) ;
- la Société, sans effectif salarié, n'a pas d'obligation légale d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce).

Même si elle n'a 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 (7 personnes salariées dédiées à la gestion d'INEA, en plus de ses 2 codirigeants, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler). Ces informations au 31 décembre 2025 sont disponibles au paragraphe 2.3.1 (page 65) du chapitre 2 (Rapport de durabilité)

### **Éventuels liens familiaux et condamnations au sein du Conseil d'administration au cours des 5 derniers exercices :**

À la connaissance de la Société, il n'existe entre les membres du Conseil aucun lien familial et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement).

En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

### **Éventuels conflits d'intérêts entre les organes d'administration et de direction**

La Société a mis en place dans le cadre de son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à prévenir et/ou gérer d'éventuels conflits d'intérêts. C'est ainsi que tout membre du Conseil, se trouvant dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, doit suivre les règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation qui y sont mentionnées et qui consistent à :

- saisir sans délai l'Administrateur référent dès qu'il a connaissance d'une telle situation ;
- en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat : selon le cas, il devra soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, soit ne pas assister aux réunions du Conseil durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflits d'intérêts, soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

INEA déclare pour l'année 2025 (à l'instar des années précédentes) n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, ni par l'Administrateur référent, ni par aucun des membres du Conseil, précisant en outre qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité d'audit, le Censeur et la Direction générale d'INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

- n'a accordé et n'accorde aucun prêt aux membres du Conseil d'administration ;
- n'a conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

### Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les administrateurs (personnes physiques comme aux représentants permanents des personnes morales administrateurs).

Il a pour objet notamment de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil et de ses comités, en complément des règles légales, réglementaires et statutaires et le rôle et les pouvoirs de l'Administrateur référent. Il prévoit notamment la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts comme indiqué ci-dessus).

Ce Règlement intérieur a été actualisé pour la dernière fois en décembre 2024, pour notamment apporter des dispositions complémentaires quant au critère de qualification de l'indépendance d'un administrateur représentant un actionnaire et bénéficiaire du dispositif offert par la Loi « Attractivité » du 13 juin 2024 en matière de tenue des séances du Conseil d'administration.

## 4.1.3 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX

### 4.1.3.1 Conditions de préparation

#### Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Un calendrier prévisionnel des séances du Conseil d'administration pur l'année à venir est remis aux administrateurs lors de la dernière séance de l'année civile (tenue en décembre). Afin de favoriser le présentiel en séance (plutôt que la visioconférence qui fait perdre de la qualité aux échanges) ce calendrier est le cas échéant ajusté pour aligner les réunions du conseil avec les agendas des administrateurs.

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, le Président du Conseil rappelle la date de la séance suivante de manière à la valider définitivement en séance (ou la réajuster en cas d'indisponibilité de dernier instant).

Dans le cas où un administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister physiquement à l'une des séances du Conseil, il s'efforce d'y assister par visioconférence tel que le prévoit le Règlement intérieur, ou d'envoyer un Pouvoir pour participer par représentation au vote des décisions du Conseil.

Les membres du Conseil reçoivent dans un délai raisonnable les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission (pour effectuer un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposer des éléments utiles à leur prise de décision). Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance du dossier à traiter en séance et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

### Activité du Conseil d'Administration en 2025

Le Conseil d'administration d'INEA s'est réuni 8 fois au cours de l'année 2025, avec un taux de présence de 92 %.

Il a principalement traité les sujets suivants :

- Stratégie :
  - revue des orientations stratégiques,
  - analyse de différents dossiers de cession d'actifs ;
- Finances :
  - revue de l'activité trimestrielle,
  - examen des comptes semestriels et annuels, arrêté des comptes,
  - arrêté des rapports financiers annuels et semestriels ;
- Gouvernance :
  - revue de la composition, du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses Comités,
  - création d'un nouveau comité - le Comité Stratégique (voir le paragraphe 4.1.3.2.2),
  - propositions de renouvellement d'administrateurs,
  - revue de la politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs et non exécutifs,
  - fixation de l'ordre du jour et des projets de résolutions pour la prochaine Assemblée générale ;
- RSE et Innovation :
  - suivi de la politique et de la stratégie RSE,
  - suivi de l'évolution de la réglementation et décision d'application volontaire de la directive CSRD (voir chapitre 2).

### 4.1.3.2 Comités spécialisés

#### 4.1.3.2.1 Le Comité d'Audit & RSE



**4**

**ADMINISTRATEURS**



**100 %**

**INDÉPENDANCE**



**3**

**RÉUNIONS**



**85 %**

**ASSIDUITÉ**

#### Missions du Comité d'Audit & RSE

Le Comité d'Audit & RSE exerce (sous la responsabilité du Conseil d'administration à qui il rend compte régulièrement) les missions qui sont définies à l'article L.821-67 du Code de commerce. Les missions historiques du Comité d'Audit & RSE concernent le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières. Depuis la transposition en France de la directive UE Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui fixe de nouvelles normes européennes d'informations de durabilité, les missions du Comité d'Audit & RSE ont été étendues à l'information en matière de durabilité (couvrant ainsi les matière environnementales, sociales et du gouvernement d'entreprise).

Conformément à l'Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023, les sociétés cotées en France doivent désormais appliquer de nouveaux standards de reporting extra-financiers (European Sustainability Reporting Standards) qui prennent la forme d'un « rapport de durabilité » qui doit figurer dans une section dédiée du rapport de gestion annuel. Ce rapport est établi selon un « référentiel normatif », c'est-à-dire que l'élaboration et le contenu du rapport sont encadrés par les textes européens tels que transposés en droit français.

Aussi, au cours de l'année qui s'est écoulée, le Comité d'Audit & RSE d'INEA a adapté son programme de travail et ses missions pour intégrer la supervision de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques en matière de durabilité (au même titre qu'il le faisait déjà pour les informations financières) et la supervision du processus d'élaboration du rapport de durabilité, qui se sont ajoutées à la supervision des matières comptables et financières de sa compétence historique.

Ces nouvelles dispositions qui n'étaient applicables à INEA qu'à compter de l'exercice 2025, ont été reportées à la suite du vote du « Paquet Omnibus » par le Parlement européen fin 2025. Même si INEA n'est finalement plus assujettie à aucune obligation en la matière à la suite de cette évolution, INEA choisit de publier en 2026 – au titre des données 2025 – son premier Rapport de Durabilité (présenté au Chapitre 2) respectant le cadre de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). S'agissant d'une première publication volontaire, ce rapport ne fera pas l'objet d'un audit des commissaires aux comptes, mais la Société fera attester certaines données clés par le cabinet Forvis Mazars.

Dans le cadre de ses travaux, le Comité d'Audit & RSE supervise donc désormais aussi bien les travaux des Commissaires aux Comptes en matière d'informations financières que les travaux de l'auditeur de durabilité en matière d'informations extra-financières.

#### Composition du Comité d'Audit & RSE

Compte tenu de la création en juillet 2025 du Comité Stratégique, dont elle fait partie, Madame Sabine Castellan Poquet a souhaité démissionner de son poste de membre du Comité d'audit & RSE. Ce Comité comptera donc 3 membres à compter de 2026 : Madame Dominique Potier Bassoulet (Présidente), Madame Cécile de Guillebon et Monsieur Olivier le Bougeant.

Les 3 membres du Comité d'audit & RSE ont un mandat d'une durée alignée sur leur mandat d'administrateur.

Tous sont « indépendants » au sens des critères AFEP-Medef et offrent des « compétences particulières en matières financière ou comptable » (alors que la réglementation n'exige ces qualifications que pour un seul membre). Cécile de Guillebon apporte en outre des compétences en matière de RSE.

#### Activité du Comité d'Audit & RSE au cours de l'exercice 2025

Membres du comité d'audit & RSE	Taux de présence en 2025
Dominique Potier Bassoulet	100 %
Cécile de Guillebon	100 %
Olivier Le Bougeant	100 %
MACIF, représentée par Sabine Castellan Poquet	33 %
<b>Moyenne</b>	<b>85 %</b>

Le Comité d'audit & RSE d'INEA s'est réuni 5 fois en 2025, pour un taux de participation de 85 %.

Il a principalement traité les sujets suivants :

- Finance & comptabilité :
  - revue du processus d'élaboration de l'information financière,
  - examen de l'arrêté des comptes annuels et semestriels,
  - analyse des expertises annuelles et semestrielles (en présence des Commissaires aux Comptes et des experts indépendants) ;
- Revue des risques :
  - actualisation de la cartographie des risques principaux auxquels est exposée la Société,
  - revue de l'organisation du contrôle interne,
  - revue des travaux préparatoires à l'application de la CSRD, analyse de l'évolution de la réglementation et confirmation de l'engagement de la Société en matière de gestion des risques extra-financiers avec la décision de l'application volontaire de la CSRD (voir chapitre 2) ;

- Commissaires aux Comptes en matière d'informations financières :
  - vérification de l'indépendance des Commissaires aux Comptes,
  - revue du budget et des travaux menés par les Commissaires aux Comptes (démarche d'audit) ;
- Données de durabilité :
  - revue du processus d'élaboration de l'information de durabilité et présentation de l'analyse de double matérialité,
  - détermination du cadre de reporting volontaire.

Lors de chaque réunion du Conseil d'administration, la Présidente rend compte des travaux menés lors du dernier Comité d'Audit & RSE, et lui transmet ses analyses, ses avis et recommandations. Certaines des thématiques qui étaient autrefois exposées dans le rapport sur gouvernement d'entreprise sont désormais directement traitées dans le rapport durabilité auquel il est expressément renvoyé.

### 4.1.3.2.2 Le Comité Stratégique



5

ADMINISTRATEURS



60 %

INDÉPENDANCE



1

RÉUNION



100 %

ASSIDUITÉ

#### Missions du Comité Stratégique

Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, le Conseil d'administration a acté la création d'un Comité Stratégique pour appuyer son analyse et sa réflexion stratégique en matière de développement d'INEA.

Le Règlement intérieur du Comité stratégique prévoit notamment qu'il exerce les principales missions suivantes :

- revue préalable et émission d'avis consultatifs au Conseil sur les projets de développement de la Société à long terme à caractère stratégique, en particulier toute opération de cession ou d'acquisition de sociétés du Groupe, de participations, d'actifs immobiliers ou d'autres actifs importants portant sur la moitié (ou plus) du patrimoine de la Société, ainsi que des opérations financières susceptibles de modifier de manière significative la structure du bilan de la Société ;
- réunir, le cas échéant, des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés ;
- entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie d'INEA ;
- apporter son concours au Conseil dans la définition des grandes orientations stratégiques de la Société pour favoriser le développement de ses activités dans l'intérêt d'INEA et de ses parties prenantes ;
- examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat ; et
- de façon générale, émettre des avis sur tout sujet entrant dans le cadre de ses missions dont il est saisi ou juge utile de se saisir.

Les travaux du Comité Stratégique permettent ainsi au Conseil de se doter d'un cadre de réflexion prospectif pour éclairer ses décisions devant être prises sur ces sujets considérant le fait que seul le Conseil dispose du pouvoir légal de décision.

Lors de chaque réunion du Conseil d'administration, le Président du Comité Stratégique rend compte des travaux menés lors du dernier Comité Stratégique, et lui transmet ses analyses, ses avis et recommandations.

#### Composition du Comité Stratégique

La composition du Comité Stratégique, arrêtée par le Conseil d'administration lors de la création de ce nouvel organe en juillet 2025, se veut représentative des différentes composantes de l'actionnariat d'INEA.

Il est ainsi constitué de 5 membres, dont :

- Arnault Dumont (Président), administrateur représentant un actionnaire de type *family office* ;
- Sabine Castellan Poquet et Christian Cutaya, administrateurs représentant des actionnaires de type *institutionnels* ;
- Valérie Guillen, administratrice référente ;
- Philippe Rosio, dirigeant d'INEA.

Les 5 membres du Comité Stratégique ont un mandat d'une durée alignée sur leur mandat d'administrateur.

### Activité du Comité Stratégique au cours de l'exercice 2025

Membres du Comité Stratégique	Taux de présence en 2025
ADL Consulting, représentée par Arnault Dumont	100 %
Philippe Rosio	100 %
Valérie Guillen	100 %
MACIF, représentée par Sabine Castellan Poquet	100 %
Allianz Invest Pierre, représentée par Christian Cutaya	100 %
<b>Moyenne</b>	<b>100 %</b>

Le Comité Stratégique d'INEA, créé en juillet 2025, a siégé une fois dans l'année.

Lors de cette session inaugurale, il a procédé à une revue approfondie du patrimoine et a déterminé un nouveau plan d'arbitrages ciblés, sur la base d'une analyse multicritères.

A compter de l'exercice 2026, il a vocation à être réuni au moins deux fois par an.

Le Président du Comité Stratégique a rendu compte des travaux menés et de ses recommandations au Conseil d'administration, qui a approuvé le nouveau plan d'arbitrages élaboré.

## 4.1.4 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DE SES COMITÉS

### 4.1.4.1 Organisation de l'évaluation

En application de la onzième recommandation du Code AFEP-Medef, et conformément à son règlement intérieur, le Conseil d'administration procède chaque année à une évaluation de son mode de fonctionnement, de sa composition et de celle de ses comités.

Tous les trois ans, cette évaluation est confiée à un expert indépendant externe à la Société (la dernière évaluation formalisée, réalisée par le cabinet ECG Partners, datant de 2023).

Une partie des débats du Conseil d'administration réuni le 2 décembre 2025 a donc été consacrée à l'évaluation annuelle du Conseil d'administration (et de son Comité d'Audit & RSE et de son Comité Stratégique) au titre de l'exercice 2025, ayant pour objectif (selon l'article 11.2 du Code AFEP-Medef) de :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil et de ses comités ;
- vérifier que les questions importantes soient convenablement préparées et débattues ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

### 4.1.4.2 Résultats de l'évaluation

Les administrateurs ont jugé à l'unanimité que le fonctionnement du Conseil est efficace, et ont relevé l'apport immédiat du tout nouveau Comité Stratégique, dont le format permet d'approfondir de manière pertinente certaines orientations

stratégiques initiées par le Conseil.

Dans le détail, le Conseil a jugé que :

- la périodicité et la durée des séances des réunions sont justement calibrées ;
- les ordres du jour sont conformes aux points prévus par la réglementation en vigueur d'une part, ou relatifs aux sujets stratégiques et opérationnels d'INEA lui permettant de répondre à ses enjeux d'autre part ;
- les documentations reçues en amont des séances comportent des informations utiles et suffisamment complètes pour préparer les réunions, débattre des sujets à traiter avec tout esprit critique nécessaire en vue des décisions ;
- les séances sont tenues en majorité en présentiel plutôt que par la voie de la visioconférence, ce qui favorise la qualité des échanges ;
- chaque administrateur prend à cœur les diligences attachées à son mandat d'administrateur et participe de manière spécifique et effective aux travaux et débats du conseil en fournissant tous avis et conseils propres à son niveau d'expertise et d'efficacité.

Les membres déclarent apprécier la possibilité de se réunir hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs si besoin.

Chacun des administrateurs a par ailleurs estimé posséder une bonne maîtrise des éléments clés de la stratégie de la Société et avoir une claire compréhension de sa mission au sein du Conseil (sans ressentir de besoin de formation individuelle ou collective pour exercer son mandat).

## 4.1.5 PLAN DE SUCCESSION

Les statuts de la société et le règlement intérieur du Conseil encadrent, notamment, le processus de succession des dirigeants, tant exécutifs que non exécutifs, ainsi que la prévention des conflits d'intérêts. Considérant sa structure, INEA n'est pas dotée d'un comité chargé des rémunérations ni d'un

comité chargé des nominations (voir paragraphe 4.1.1), aussi c'est le Conseil qui veille, en lien avec la société de gestion GEST, à la mise en place de plans afin d'assurer la continuité de la gestion et de la stabilité de la gouvernance.

Pour rappel, l'Assemblée générale des actionnaires d'INEA et le

Conseil ont renouvelé successivement les mandats de Monsieur Philippe Rosio et de Madame Arline Gaujal-Kempler en qualité d'administrateurs et de mandataires sociaux exécutifs depuis 2014. Ainsi, le fait d'avoir opté pour une structure en binôme sur le long-terme, pour assurer la direction exécutive d'INEA, fondée sur l'expérience et une connaissance approfondie de l'activité et de la structure d'INEA, est de nature à garantir la continuité de l'activité et assurer la pérennité de l'entreprise. Ce dispositif a démontré son efficacité et sa pertinence pour INEA.

En conformité avec les recommandations de l'AMF et du Code AFEP-Medef, le Conseil d'administration a prévu d'organiser des travaux spécifiques pour examiner les plans de succession des dirigeants d'INEA.

Par ailleurs, la société GEST, en qualité de prestataire des services de gestion administrative d'INEA, s'assure de l'existence d'un vivier de talents internes affectés à INEA, de leur fidélisation et de leur formation. En outre, le principe du fonctionnement en binôme, de nature à assurer une stabilité et une continuité dans la gestion d'INEA, a également été étendu aux salariés exerçant des fonctions de direction dans INEA : le Président-Directeur général et la Directrice générale déléguée sont respectivement appuyés par une Directrice générale adjointe et par un Directeur du Pôle Immobilier, lesquels travaillent ainsi en binôme sur le modèle de la direction générale afin d'assurer une transition opérationnelle en cas d'imprévu majeur.

## 4.2 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

INEA rappelle qu'elle a la particularité de n'employer aucun salarié et de ne pas rémunérer ses mandataires sociaux exécutifs, sa gestion étant externalisée auprès du prestataire GEST. Ainsi aucune société « contrôlée » par INEA ou « contrôlante » et/ou aucune entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ne verse ou n'attribue de rémunération directe ou indirecte et d'avantages, de quelque nature que ce soit, aux mandataires sociaux exécutifs ou

non exécutifs, à l'exception, pour les seuls mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs et membres du Comité d'audit), d'une rémunération versée au titre de leur fonction d'Administrateur et/ou de membre du Comité d'audit (ex « jetons de présence »).

Le contrat conclu entre INEA et GEST est décrit dans la section 4.3.1.1 page 129 ci-dessous.

### 4.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

#### Rémunération versée ou attribuée aux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) au cours de l'exercice 2025 (Ex-post)

Il est rappelé ci-dessous (en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce) la politique de rémunération adoptée par Fondière INEA pour ses deux mandataires sociaux exécutifs, fondée sur le choix (fait depuis l'origine de la Société), de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement Président-Directeur général et Directrice générale déléguée, administrateurs de la Société, pour recourir à un prestataire externalisé, GEST SAS qui rémunère ces derniers, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS.

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-9 du Code de commerce, la Société déclare ainsi qu'au cours de l'exercice écoulé et conformément à la politique de rémunération des dirigeants exécutifs votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, il n'a été versé et/ou attribué par INEA au titre de l'exercice 2025 à Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler (seuls mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA) aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) et aucun avantage (de quelque nature que ce soit), ni à raison de leur mandat respectif de Président-Directeur général et de Directrice générale déléguée, ni pour leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Ils n'ont reçu, ès-qualités, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance d'INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de

performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Aucun engagement de quelque nature que ce soit du ou susceptible d'être du à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment de retraite, n'a été pris par INEA à leur bénéfice (les informations à donner, en application de l'article L22-10-9 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à INEA).

En vertu du contrat de management et de gestion administrative signé en 2024, GEST SAS facture des rémunérations à INEA en contrepartie des différentes prestations de services qui lui sont rendues, en ce compris l'ensemble des frais liés aux deux dirigeants de GEST SAS qui sont les mandataires sociaux exécutifs d'INEA et à l'équipe dédiée (composée de 7 salariés) qui, ensemble, assurent la gestion opérationnelle d'INEA.. Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

INEA entend continuer à appliquer à ses mandataires sociaux exécutifs pour l'exercice 2026 la politique de rémunération susvisée.

A la suite de la réalisation d'une mission d'expertise indépendante, le cabinet LEDOUBLE a délivré en janvier 2026 une attestation aux termes de laquelle il conclut que les dispositions du contrat de management et de gestion administrative signé en 2024 sont équitables pour les actionnaires d'INEA et conformes

aux pratiques de marché. En outre, le cabinet LEDOUBLE relève que les mécanismes de rémunérations prévus dans le contrat GEST renforcent l'alignement des intérêts de GEST avec ceux des actionnaires d'INEA.

La description du contrat et la rémunération versée au titre de l'exercice sont présentées aux paragraphes 4.3.1 et suivants.

Le Conseil d'administration du 2 décembre 2025 a confirmé que la politique de rémunération décrite était conforme à l'intérêt social et contribuait au succès de la stratégie commerciale de la foncière et de sa pérennité, retenant les facteurs suivants :

- transparence totale sur le coût de la gestion d'INEA ;

- exonération de tout passif social au niveau d'INEA ;
- niveau d'exigence requis du prestataire GEST ;
- compétitivité du coût du contrat GEST au visa du « Cost ratio EPRA » (ratio recommandé par l'European Public Real Estate Association- EPRA) qui rapporte les frais de fonctionnement des foncières cotées à leurs loyers bruts (vacance locative incluse ou non).

Sur ce dernier point, la comparaison du Cost Ratio EPRA d'INEA par rapport à celui d'un panel de 11 foncières cotées à Paris continue de traduire une excellente performance :

<b>EPRA Cost Ratio</b> <i>(excluding the costs of direct vacancy)</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Moyenne des membres EPRA SIIC France *	17,6 %	17,3 %
Foncière INEA	12,1 %	12,3 %
<i>Classement de Foncière INEA</i>	2 <sup>ème</sup>	1 <sup>ère</sup>

\* base de données EPRA / informations publiques

Liste des entreprises de l'échantillon : Icade, Selectirente, Mercialis, Covivio, Unibail Rodamco Westfield, Klepierre, Carmila, Gecina, Société de la Tour Eiffel, Paref, INEA.

Cette performance est d'autant plus à souligner que ce ratio rapporte le coût de gestion global (tous les frais généraux, dont GEST) aux loyers bruts, base qui a priori défavorise INEA car la société opère en régions sur :

- des niveaux de loyers parfois très inférieurs à ceux de ses pairs ;
- des immeubles de taille plus petite ;
- et des biens souvent occupés en multi-locataires.

En 2025, l'EPRA Cost ratio d'INEA a continué de s'améliorer pour s'élever à 12,1 %.

La gestion externalisée pratiquée par INEA parvient ainsi à allier transparence et compétitivité. Cette maîtrise porte autant sur les honoraires de gestion (GEST) que sur les frais généraux résultant de prestataires tierces.

Enfin si l'on considère la seule rémunération GEST, on constate que celle-ci représente de l'ordre de 0,6 % de la valeur du patrimoine géré :

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Management fees	0,39 %	0,36 %
Performance fees	0,21 %	0,18 %
<b>Honoraires GEST / Asset Value</b>	<b>0,60 %</b>	<b>0,54 %</b>

Par ailleurs, soucieux de répondre aux impératifs de transparence sur la rémunération qui leur est allouée par GEST SAS au titre de leur mandat social exécutif, Philippe Rosio, Président de GEST SAS et Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée de GEST SAS, communiquent (de leur plein gré) au titre de l'exercice 2025 les informations suivantes les concernant :

- rémunération fixe annuelle de Philippe Rosio, ès qualités : 474.000 euros ;
- rémunération fixe annuelle de Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités : 411.000 euros ;
- prise en charge par GEST SAS des charges sociales attachées aux rémunérations des deux dirigeants susvisés ;
- couverture de santé.

Ils confirment que les critères de performance en lien avec la part variable de la rémunération des mandataires sociaux versée par GEST n'ont pas évolué par ailleurs aux éléments fournis à ce titre dans le précédent URD (exercice 2024), ces critères étant assis sur

un objectif global de performance immobilière, financière comme extra-financière.

La performance immobilière du patrimoine est quantifiable au travers :

- du montant des loyers facturés sur l'exercice ;
- de la rentabilité immobilière perçue via le RNR ;
- de la performance environnementale des actifs.

Ainsi sont considérés :

- **Le développement de Foncière INEA et ce, au travers de l'évolution de la valeur nette comptable des actifs.**

L'objectif initial était et demeure le fait que la société se développe. La plus-value latente sur les actifs, de par sa nature, n'a pas été retenue. Tant qu'une plus-value n'est pas réalisée, elle n'entre pas dans l'assiette de rémunération. La valeur brute comptable a été considérée comme moins incitative que la valeur nette comptable qui par construction, à périmètre constant, se réduit chaque année.

- **La performance locative et ce, au travers du montant des loyers facturés sur l'exercice.**

Il est recherché le fait qu'ils croissent ce qui suppose que les prises à bail (renouvellement ou nouvelles signatures) soient à valeur de marché avec des mesures d'accompagnement peu pénalisantes. Toute franchise ou décote sur loyers seront handicapantes. Tout accroissement du taux de vacance pèsera.

A l'inverse, le maintien de locataires au travers de baux longs et l'effet positif de l'indexation de leurs loyers qui en résultera seront bénéfiques.

- **La performance financière et ce, au travers de la rentabilité perçue via le RNR.**

Au-delà de la performance locative, une gestion optimisée de l'ensemble est visée. Maîtrise des frais de fonctionnement (incluant les honoraires GEST), qualité de la gestion locative (peu d'impayés, peu de provisions) et maîtrise du coût d'endettement sont ainsi pris en compte. Cette performance financière a été considérée comme incombant aux mandataires sociaux que sont les dirigeants de la Société.

- **La performance extra-financière, et notamment environnementale des actifs.**

INEA est engagée depuis plus de 10 ans dans une démarche RSE structurée et exigeante, qui a fait d'elle un des leader du Green Bulding.

Compte tenu des résultats atteints en termes de performance extra-financière (voir le Rapport de Durabilité au chapitre 2 des présentes), il n'est pas jugé pertinent de fixer des objectifs extra-financiers chiffrés conditionnant une part variable de la rémunération des mandataires sociaux.

### Projets de résolutions concernant la politique de rémunération des deux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) (Ex-ante)

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets des résolutions six, sept, huit et neuf, liées aux informations d'une part sur les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant au titre de l'exercice écoulé et d'autre part sur la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2026 (le contenu détaillé des différentes résolutions figure au paragraphe 8.2 et dans le rapport du Conseil au paragraphe 8.3).

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit :

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
<b>Philippe Rosio</b> Président-Directeur général Début mandat : 10/05/2023 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓
<b>Arline Gaujal-Kempler</b> Directeur général délégué Début mandat : 10/05/2023 Fin mandat : AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos		✓		✓		✓		✓

INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2025 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

## 4.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS)

### Rémunération versée ou attribuées aux mandataires sociaux non exécutifs au cours de l'exercice 2025 (Ex-post)

Dans le cadre de sa politique de rémunération de ses mandataires sociaux non exécutifs, INEA verse à ces derniers (depuis l'origine) une rétribution (anciennement « jetons de présence ») au titre de leur mandat d'administrateur à l'exclusion de tout autre rémunération.

Ainsi qu'en a décidé le Conseil d'administration, lors de sa séance du 2 décembre 2025, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2026 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe d'un montant augmenté de 16 % et fixé à 177 700 euros, afin de pouvoir rémunérer les membres du Comité Stratégique, créé au cours de l'exercice 2025.

Cette politique, jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques appliquées par INEA, est proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non-dirigeants, à l'Administrateur référent, au Comité d'Audit & RSE et au Comité Stratégique (au regard de la taille de la Société, de ses enjeux, et du nombre de séances nécessaires pour traiter les décisions à prendre).

Le versement de cette (unique) rétribution (dont l'enveloppe maximale est soumise à l'aval de l'Assemblée annuelle), n'affecte pas la stratégie de la Société ni sa performance et la pérennité d'INEA.

La répartition de cette rétribution entre les différents administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration,

comme le prévoit l'article L22-10-14 (et sur renvoi, l'article L22-10-8) du Code de commerce.

Les critères de répartition sont les suivants :

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite Assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;
- niveau d'implication personnelle aux travaux du Conseil (principe de contribution effective) ;
- performances atteintes par la Société (principe de rentabilité) ;
- prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération.

Sur cette rémunération sont prélevées des sommes destinées, pour leur double charge :

- à l'Administrateur référent, à la Présidente du Comité d'Audit & RSE et à compter de 2026 au Président du Comité Stratégique ;
- aux membres du Comité d'Audit & RSE et aux membres du Comité Stratégique à compter de 2026, étant précisé que la rémunération de chacun des membres de ces instances reste conditionnée à sa présence effective aux réunions qui lui sont dédiées.

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux non dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14) est ci-dessous reproduit. Il retrace pour chaque mandataire social non-dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels, avantages en nature, y compris

sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » (par INEA) ou qui contrôlent celle-ci ou encore d'entreprises comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

**TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF) : RÉMUNÉRATIONS AU TITRE DES FONCTIONS D'ADMINISTRATEURS (ANCIENNEMENT JETONS DE PRÉSENCE) ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-DIRIGEANTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au titre de l'exercice 2025		Montants versés au titre de l'exercice 2024	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Macif (Sabine Castellan Poquet)	1 667 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 653 € (pour Conseil d'administration)	néant	5 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	12 270 €	néant	12 270 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	10 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	10 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Valérie Guillen	5 000€ (pour Administratrice Référente) 14 187 € (pour Conseil d'administration)	néant	5 000€ (pour Administratrice Référente) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Cécile de Guillebon	5 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 14 187 € (pour Conseil d'administration)	néant	12 270 €	néant
Alessandra de Picciotto	3 068 €	néant	12 270 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	14 187 €	néant	12 270 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 667 € (pour Comité d'Audit & RSE) 4 601 € (pour Conseil d'administration)	néant	5 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 9 203 € (pour Conseil d'administration)	néant
Allianz Invest Pierre (Christian Cutaya)	10 353 €	néant	12 270 €	néant
Olivier Le Bougeant	5 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	5 000 € (pour Comité d'Audit & RSE) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
<b>TOTAL</b>	<b>138 380</b>	<b>NÉANT</b>	<b>149 633 €</b>	<b>NÉANT</b>

**Projets de résolutions concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants (Ex-ante)**

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les

projets des résolutions dix, onze et douze, concernant les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant aux mandataires sociaux non exécutifs - censeur, Administrateur référent et membres du Comité d'audit inclus - relatives à la politique de rémunération de ces derniers au titre de l'exercice écoulé et de l'exercice 2026 (le contenu détaillé des différentes résolutions figure au paragraphe 8.4.1).

## 4.3 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

La Société présente dans cette partie les conventions conclues directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'INEA et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (sauf conventions portant sur des opérations courantes avec des conditions normales).

### 4.3.1 CONVENTION DE MANAGEMENT ET DE GESTION ADMINISTRATIVE

#### 4.3.1.1 Présentation de la société GEST

A sa création, INEA a confié à la société GEST la mission de management et de gestion administrative de la société, étant rappelé que GEST est une société par actions simplifiée domiciliée 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre) dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directrice générale et qu'elle est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers (au 31 décembre 2025, GEST détient individuellement 5,3 % du capital et 6,8 % des droits de vote d'INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 17,2 % du capital et 18,8 % des droits de vote d'INEA).

Ce contrat initial étant arrivé à échéance le 31 décembre 2023, la Société a conclu en 2024 un nouveau contrat de management et de gestion administrative avec la société GEST (le « Contrat »), lequel a fait l'objet d'un avenant conclu le 11 février 2026 qui prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (l'« Avenant »).

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 24 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2025 (figurant en page 174 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de Foncière INEA ([www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)), dans la rubrique Porte-Documents sur lequel, la Société, conformément à la réglementation en vigueur, publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur les conventions réglementées.

#### 4.3.1.2 Contrat et mission

##### *Raison d'être du Contrat*

La société INEA ne détient aucun effectif salarié en direct et sa gestion opérationnelle est entièrement externalisée auprès de la société GEST depuis sa création, via un contrat de management et de gestion administrative.

La conclusion du Contrat s'inscrit dans la continuité de la gestion de la Société tout en actant l'inflexion stratégique annoncée le 28 février 2024 lors de la parution des résultats 2023 de la Société, au regard à la fois de l'état des marchés immobiliers et de l'environnement actuel en matière de taux d'intérêt.

Ainsi, tout en reprenant les principales dispositions du contrat précédent, le Contrat introduit plus de flexibilité pour la Société avec des clauses de résiliation anticipée à la seule initiative de la Société (évoquées au paragraphe 4.3.1.4). Il renforce par ailleurs l'alignement des intérêts de GEST avec ceux de tous les

actionnaires d'INEA, via l'introduction du résultat financier dans les modalités de calcul de la rémunération de performance afin de rendre celle-ci dépendante des évolutions macro-économiques affectant la Société, ou encore l'ajout d'une rémunération variable en cas de réalisation d'une opération structurante.

L'adoption du Contrat permet à la Société de pérenniser la gestion externalisée auprès de GEST, qui a fait ses preuves depuis la création de la Société, est compétitive au regard des indicateurs de place (Cost Ratio EPRA) et a permis à la Société de devenir un des leaders en France du green building dans l'immobilier tertiaire en régions.

Il est précisé qu'un procédé de suivi annuel du Contrat a été mis en place et prévoit que le Directeur général fasse chaque année un compte-rendu spécifique au Conseil d'administration sur le calcul de la rémunération GEST (pour l'exercice écoulé) et ce, dans le cadre de la séance du Conseil relative à l'approbation des comptes annuels.

Le Contrat a été signé après approbation par le Conseil d'administration du 30 avril 2024 avec une prise d'effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour une durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2028, étant précisé que Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, administrateurs de Foncière INEA et dirigeants de la société GEST, n'ont pas pris part aux délibérations et au vote du Conseil d'administration portant sur l'approbation du Contrat.

Le Contrat a fait l'objet d'un Avenant qui a été approuvé par le Conseil d'administration du 11 février 2026 avec une prise d'effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (voir paragraphe 4.3.1.3 page 130).

Dans le cadre du Contrat, GEST assure ou coordonne avec l'aide de prestataires extérieurs selon le cas :

- la gestion administrative d'INEA et de ses filiales qui comprend le secrétariat juridique, le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- l'asset management qui comprend la recherche de produits d'investissements immobiliers, les dues diligences, les négociations lors des acquisitions d'immeubles avec les vendeurs, la recherche de financements dans le cadre de l'acquisition des immeubles et la constitution des dossiers de financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec les gestionnaires desdits immeubles, le suivi des travaux, les polices et dossiers d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des immeubles.

##### *Rémunération du Contrat*

Le Contrat fait l'objet d'une rémunération qui se décompose en plusieurs volets.

- Rémunération courante avec trois composantes :
  - Rémunération de gestion administrative : égale à 0,50 % du montant des loyers et charges annuels facturés aux locataires tels qu'indiqués dans les comptes sociaux d'INEA et de ses filiales,

- Rémunération d'asset management : égale à 0,50 % de la valeur nette comptable des immeubles gérés au cours de l'année tels qu'indiqués dans les comptes sociaux d'INEA et de ses filiales,
- Rémunération liée à la performance (à la suite de la signature de l'Avenant) : égale à 7,5 % du résultat net récurrent (« RNR »), correspondant à l'excédent brut d'exploitation augmenté du résultat financier (retraité des éventuels produits de participations intragroupe) et des plus-values d'arbitrages d'immeuble figurant au compte de résultat de chaque entité bénéficiant des services de GEST. Etant précisé qu'en cas de résiliation anticipée liée au non-renouvellement ou à la révocation du mandat de Directeur Général de Monsieur Philippe Rosio, la rémunération de performance restera due au titre de l'exercice en cours à la date de résiliation et des deux exercices suivants ;
- Rémunération minimale : la rémunération courante exposée ci-dessus est d'un minimum égal à 837 806 € par an. Cette

somme est indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction et est révisée annuellement à la date d'anniversaire du Contrat ;

- Rémunération exceptionnelle en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fusion visant la totalité des titres émis par INEA et à l'issue de laquelle le contrôle direct ou indirect d'INEA a été transféré à un tiers ou plusieurs tiers agissant de concert, variable selon le prix offert.

### Expertise indépendante du Contrat

Lors de sa séance du 6 novembre 2025, le Conseil d'administration a mandaté le cabinet LEDOUBLE pour la réalisation d'une expertise indépendante, afin de procéder à l'analyse des conditions et modalités du Contrat. Les conclusions du rapport ont été présentées au Conseil d'administration lors de la séance du 11 février 2026. A l'issue de ses travaux, le cabinet LEDOUBLE a conclu que les dispositions du Contrat sont équitables pour les actionnaires d'INEA.

### Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices

(en milliers d'euros)	2025	2024
Management fees	4 675	4 494
Performance fees	2 601	2 237
<b>TOTAL GEST</b>	<b>7 276</b>	<b>6 731</b>

La rémunération annuelle versée par Foncière INEA à GEST en 2025, après prise en compte de l'Avenant signé le 11 février 2026 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025, s'élève à 7 276 342 €.

#### 4.3.1.3 Avenant au Contrat

Dans le cadre de l'arrêté des comptes 2025, il a été proposé par GEST de procéder à une modification des conditions de rémunération du Contrat. En effet, à la suite de la mise en œuvre de la nouvelle stratégie d'arbitrage décidée par le Conseil d'administration en juillet 2024 (visant à accélérer les arbitrages), les plus-values de cession réalisées sur l'exercice 2025 ont été plus importantes que pour les années précédentes. Il en aurait donc résulté une forte augmentation de la quote-part de la rémunération de « performance » du contrat GEST liée aux arbitrages. Aussi, il a été considéré que la méthode de calcul devait être corrigée afin de la faire dépendre uniquement de la performance intrinsèque des arbitrages et non du calendrier de réalisation de ceux-ci qui n'a pas de fondement opérationnel. Ainsi, le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2026, a autorisé la conclusion de l'Avenant qui a pour unique objet d'amender le calcul de la « Rémunération liée à la performance de la gestion », en supprimant l'une de ses deux composantes. Dès lors, la « Rémunération liée à la performance de la gestion » due annuellement est désormais fixée à 7,50 % du RNR, au lieu de la somme égale à (i) 7,50 % du RNR et (ii) de 10% de l'accroissement de ce même RNR, tel que prévu précédemment. La quote-part liée à l'accroissement du RNR a donc été supprimée pour procéder à la correction précédemment décrite, permettant ainsi à INEA de traiter de manière pérenne

l'effet collatéral du timing des transactions et de réaliser des économies. Tous les autres termes du Contrat demeurent inchangés et l'Avenant prend effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

L'Avenant a été approuvé par le Conseil d'administration du 11 février 2026 avec une prise d'effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025, étant précisé que Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler, administrateurs de Foncière INEA et dirigeants de la société GEST, n'ont pas pris part au vote du Conseil d'administration.

Ce faisant, l'adoption de l'Avenant permet de réduire pour INEA la volatilité de cette composante de la rémunération du Contrat induite par la mise en œuvre en 2025 de la politique d'arbitrage décidée par le Conseil d'administration. Ainsi, pour l'exercice 2025, l'Avenant se traduit par une réduction de la rémunération liée à la performance de GEST (par rapport à ce qu'elle aurait été en l'absence de conclusion de l'Avenant).

En tant que nouvelle convention réglementée, l'Avenant sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires d'INEA statuant sur les comptes 2025.

#### 4.3.1.4 Conséquences liées à la cessation du Contrat

Il est à noter au préalable que le Directeur général s'oblige à convoquer le Conseil d'administration au moins neuf (9) mois avant le terme du Contrat de manière à disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur l'opportunité de renouveler ou non ledit contrat.

Le Contrat prévoit plusieurs cas de résiliation, susceptibles d'entraîner ou non le versement d'une indemnité. Cette indemnité a pour objet de couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du Contrat, notamment les coûts de licenciement des équipes GEST. Dans les situations où elle est due, INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24<sup>ème</sup> de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du Contrat dans les situations suivantes :

- non-renouvellement automatique du Contrat à son échéance contractuelle, décidé par INEA, même en l'absence de tout motif particulier, pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du Contrat (licenciements, etc.) ;
- résiliation anticipée du Contrat par INEA en cas de non-renouvellement ou de révocation du mandat de Directeur Général de Monsieur Philippe Rosio ;
- résiliation anticipée du Contrat en cas de survenance de certains événements (la cession d'au moins 2/3 du portefeuille des immeubles d'INEA sur les 12 derniers mois glissants ou une offre publique d'achat ou d'échange, fusion visant la totalité des titres émis par INEA et à l'issue de laquelle le contrôle direct ou indirect d'INEA a été transféré à un tiers ou plusieurs tiers agissant de concert) ou décès/invalidité de Monsieur Philippe Rosio) et à la seule discrétion d'INEA à tout moment.

Aucune indemnité n'est versée en cas de résiliation anticipée du Contrat par INEA, à tout moment pendant la durée du Contrat, en cas de démission de Monsieur Philippe Rosio ou d'un changement de contrôle de GEST.

En conformité avec la réglementation AMF, INEA a communiqué en page 95 ci-avant (Chapitre 3) sur le risque attaché au Contrat.

### 4.3.2 CONVENTION DE REFACTURATION DU COÛT DES ACTIONS GRATUITES ATTRIBUÉES AUX SALARIÉS DE GEST

Dans le cadre du plan d'intéressement à long terme des salariés de GEST appelés à participer à la gestion administrative d'INEA et de ses filiales ainsi qu'au développement de l'asset management, INEA attribue gratuitement des actions aux salariés de GEST. Pour cela, INEA rachète des actions sur le marché sur le fondement de son programme de rachat d'actions et les livre aux bénéficiaires du plan aux dates convenues. Afin de neutraliser les frais financiers liés à cette politique d'intéressement et aux frais de rachat, INEA et GEST ont conclu le 10 décembre 2019 (pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026) un contrat de refacturation de la totalité des coûts supportés par INEA au titre d'un total de 35.000 Actions Gratuites Foncière INEA (« AGA ») sur une durée de 6 ans, attribuées à cinq salariés de GEST par le Conseil d'administration d'INEA en date du 23 juillet 2019 (sur autorisation la 17<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2019). Ce contrat porte sur les frais d'acquisition des titres et autres frais indirects de mise en œuvre.

Au 31 décembre 2025, INEA a facturé un total de 1 341,07 euros au titre des frais liés à l'attribution en janvier 2025 d'un total de 2 064 AGA aux salariés de GEST. Il est rappelé qu'il a été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant

de 212 000 euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'AGA prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2025), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST. Cette convention fait l'objet d'une revue annuelle par le Conseil d'administration conformément aux procédures décrites précédemment.

Considérant l'arrivée à maturité du plan d'AGA mis en place en 2019, le Conseil d'administration envisage de renouveler ce plan en sollicitant une nouvelle autorisation auprès de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires d'INEA statuant sur les comptes 2025 (voir la 29<sup>e</sup> résolution présentée au Chapitre 8). Le Conseil d'administration examinera les modalités d'une nouvelle convention de refacturation qu'il conviendrait le cas échéant de mettre en œuvre afin de maintenir une prise en charge intégrale des frais associés par GEST.

### 4.3.3 PROCÉDURE DE REVUE DES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

INEA a mis en place des procédures permettant d'évaluer les conventions significatives avant leur conclusion. Conformément à l'article 2 du Règlement intérieur du Conseil d'administration, le Conseil statue sur les conventions réglementées, préalablement à leur conclusion.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur lesdites conventions réglementées fait l'objet d'un téléchargement sur le site internet dans le délai prévu par la loi sur : [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com) (rubrique Porte-Documents/Assemblées générales). Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L22-10-12 du Code de Commerce, le Conseil met en place une fois par an une procédure d'évaluation concernant les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales afin de vérifier si elles remplissent toujours ces conditions. Cette procédure consiste en :

1. Une présentation annuelle desdites conventions et revue des critères ayant permis de les qualifier de « conventions courantes conclues à des conditions normales » afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et conformes aux pratiques de marché ;
2. Une identification des personnes susceptibles d'être considérées comme « intéressées » (au sens de l'article L225-38 du Code de commerce) ;
3. Une analyse du caractère normal des conditions financières ;
4. Une exclusion lors du processus d'évaluation des personnes directement ou indirectement intéressées.

En cas de doute sur la qualification d'une convention soumise à son évaluation, la Société sollicite le cas échéant l'avis du collège des Commissaires aux Comptes.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 11 février 2026, a vérifié dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, que lesdites conventions remplit toujours ces deux conditions.

## 4.4 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Foncière INEA

2 PL DES HAUTS TILLIERS

92230 Gennevilliers

RCS : RCS 420 580 508 Nanterre

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'assemblée générale de votre société,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

#### Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### Convention

##### Avenant n° 1 au contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu avec la société GEST

###### Personnes concernées :

- La société GEST, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.
- Monsieur Philippe Rosio, Président directeur général de votre société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre société et Directeur général de GEST.

###### Nature, objet et modalités :

Votre société a conclu le 11 février 2026 un avenant (l'« **Avenant** ») au contrat cadre conclu le 15 mai 2024 avec la société GEST afin de lui confier la gestion administrative de votre société et de ses filiales, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers (le « **Contrat Cadre** »). Le Contrat Cadre a été approuvé par l'assemblée générale du 4 juin 2025 et il est mentionné dans la seconde partie du présent rapport.

L'Avenant modifie l'article 9.3 du Contrat Cadre relatif à la « Rémunération liée à performance » payée par votre société à la société GEST. Les modalités de calcul de cette rémunération annuelle hors taxes dite de performance sont modifiées pour être fixées à 7,5 % du « résultat net récurrent » (RNR) de chaque société concernée, au lieu de la somme égale (i) à 7,5 % du RNR et (ii) à 10 % de la progression annuelle de ce même RNR, tel que prévu dans le Contrat Cadre. La partie basée sur la variation du RNR est ainsi supprimée.

Les autres termes du Contrat Cadre demeurent inchangés.

Les modifications apportées par l'Avenant au Contrat Cadre entrent en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2025 et les stipulations dudit contrat ainsi modifiées sont applicables à la rémunération de la société GEST calculée sur l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, compte tenu de l'Avenant, autorisé, conclu et régularisé comptablement le 11 février 2026, la rémunération de la société GEST a été réduite de 557 milliers d'euros par rapport au Contrat Cadre et elle s'élève au total à 7 276 milliers d'euros (4 675 milliers d'euros pour la partie administration et 2 601 milliers d'euros pour la partie performance).

Motifs justifiant l'intérêt pour votre société :

L'Avenant permet de réduire pour votre société la volatilité de la composante « Rémunération de la performance », induite par la mise en œuvre en 2025 de la politique d'arbitrage décidée par votre conseil d'administration. Ainsi, pour l'exercice 2025, l'Avenant se traduit par une réduction de la rémunération dite de performance de la société GEST par rapport à ce qu'elle aurait été en l'absence de conclusion de l'Avenant.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Contrat cadre de gestion administrative et immobilière conclu avec la société GEST

Personnes concernées :

- La société GEST, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.
- Monsieur Philippe Rosio, Président directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST.

Nature, objet et modalités :

Votre société a conclu un contrat cadre avec la société GEST, le 15 mai 2024, approuvé par l'assemblée générale du 4 juin 2025, lui confiant la gestion administrative de votre société et celle de ses filiales, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers.

Ledit contrat confie à la société GEST, en exclusivité, des missions de gestion administrative (comptabilité, trésorerie, obligations fiscales, secrétariat juridique...) et d'asset management (acquisitions, suivi locatif, valorisation, cessions) pour l'ensemble du groupe. Il est conclu pour 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, renouvelable par tacite reconduction, et comporte plusieurs cas de résiliation anticipée.

La rémunération de la société GEST comprend :

- une rémunération annuelle d'administration et de gestion, égale à 0,50 % du montant des revenus locatifs facturés, et d'asset management, égale à 0,50 % de la valeur nette comptable des actifs gérés ;
- une rémunération liée à la performance de la gestion. Cette rémunération, calculée à partir des comptes sociaux de votre société et de ses filiales, était fixée à 7,50 % du résultat net récurrent (RNR) et 10 % de l'accroissement de ce même RNR dans le Contrat Cadre et a été révisée par l'avenant n° 1 présenté en première partie du présent rapport afin de supprimer la composante basée sur l'accroissement du RNR ;
- une rémunération spécifique dans l'hypothèse de la réalisation d'une opération structurante sur le capital de votre société entraînant le changement de contrôle de votre société. Cette rémunération est variable et dépend de la valorisation finale de votre société dans cette opération, sous réserve de l'atteinte de certains seuils

Les rémunérations sont facturées selon la périodicité définie (mensuelle ou trimestrielle), conformément aux stipulations contractuelles (art. 11).

Cette convention permet à votre société de

- de pérenniser la gestion externalisée auprès de GEST.
- d'introduire plus de flexibilité pour votre société avec des clauses de résiliation anticipée à la seule initiative de votre société et répondant aux cas de (i) révocation de Monsieur Philippe Rosio de son mandat de Directeur général de votre société, (ii) survenance de certains événements (décès / invalidité, démission ou perte de contrôle de GEST) pouvant l'affecter et (iii) réalisation d'une opération de cession structurante pour votre société. Certaines de ces facultés de résiliation anticipée sont assorties d'indemnités.
- de renforcer l'alignement des intérêts de GEST avec ceux de tous les actionnaires, via l'introduction du résultat financier dans les modalités de calcul de la rémunération de performance afin de rendre celle-ci dépendante des évolutions macro-économiques affectant votre société, ou encore l'ajout d'une rémunération variable en cas de réalisation d'une opération structurante pour votre société.

Au 31 décembre 2025, compte tenu de l'Avenant, autorisé, conclu et régularisé comptablement le 11 février 2026, la rémunération de la société GEST s'est élevée à 7 276 milliers d'euros.

### Convention de refacturation du coût des Actions Gratuites attribuées aux salariés de GEST conclue avec la société GEST

#### Personnes concernées :

- La société GEST, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.
- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre société et Directeur général de GEST.

#### Nature, objet et modalités :

La société GEST et votre société ont conclu, le 10 décembre 2019, pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026, un contrat dont l'objet est de déterminer les modalités et les conditions de refacturation par votre Société à la société GEST de l'ensemble des frais d'acquisition et autres frais indirects supportés par votre société au titre de l'attribution, au profit de 5 salariés de GEST, d'un total de 35.000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans. Ces AGA ont été attribués par votre conseil d'administration en date du 23 juillet 2019 sur autorisation de l'Assemblée générale du 12 juin 2019.

Cette convention permet à votre société de respecter la résolution de l'Assemblée générale imposant que les coûts liés aux AGA des salariés de GEST soient supportés par leur employeur. Elle garantit ainsi la neutralité financière pour la société en refacturant à GEST l'intégralité des coûts engagés au réel et évite tout avantage injustifié entre sociétés liées.

Au 31 décembre 2025, votre société a facturé un total de 1 341,07 euros au titre des frais liés à l'acquisition d'un total de 2 064 AGA attribuées aux salariés de GEST.

Une provision pour risques et charges d'un montant de 212 milliers d'euros ainsi qu'un produit à recevoir du même montant correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2025, ont été comptabilisés au 31 décembre 2025 au titre de cette convention.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 1<sup>er</sup> avril 2026

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Mathilde Hauswirth

**FORVIS MAZARS SA**

Baptiste KALASZ



# COMPTES CONSOLIDÉS



# COMPTES CONSOLIDÉS

# 5

<b>5.1</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>138</b>	<b>5.5</b>	<b>Notes aux états financiers</b>	<b>142</b>
<b>5.2</b>	<b>Bilan</b>	<b>139</b>	<b>5.6</b>	<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés</b>	<b>175</b>
<b>5.3</b>	<b>État des flux de trésorerie</b>	<b>140</b>			
<b>5.4</b>	<b>État de variation des capitaux propres</b>	<b>141</b>			

## 5.1 COMPTE DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>4</b>	<b>81 499</b>	<b>78 004</b>
dont Charges locatives refacturées		19 676	18 303
Charges sur immeubles	5	(23 420)	(21 678)
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>58 079</b>	<b>56 326</b>
Autres produits		2 317	1 845
Frais de fonctionnement	5	(9 820)	(9 455)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>50 576</b>	<b>48 716</b>
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(480)	(366)
Résultat des autres activités		(62)	0
Résultat de cession	10	(623)	1 016
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	10	(22 216)	(30 602)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>27 196</b>	<b>18 764</b>
Frais financiers nets	6	(22 117)	(21 786)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>5 078</b>	<b>(3 021)</b>
Impôts	7	(212)	0
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>4 867</b>	<b>(3 021)</b>
Résultat par action (euros) <sup>(1)</sup>	8	0,45	(0,28)
Résultat dilué par action (euros) <sup>(1)</sup>	8	0,45	(0,28)

(1) Légère hausse du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2024 (10 817 607 actions) et le 31 décembre 2025 (10 819 430 actions)

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Résultat net de la période</b>		<b>4 867</b>	<b>(3 021)</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat	17	1 821	(7 016)
- Couverture de flux de trésorerie		1 821	(7 016)
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		0	0
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>		<b>1 821</b>	<b>(7 016)</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>		<b>6 688</b>	<b>(10 037)</b>

## 5.2 BILAN

### ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Immobilisations incorporelles		21	1
Immobilisations corporelles	9	2 744	444
Immeubles de placement	10	1 128 603	1 158 488
Participations dans des entreprises associées	11	0	0
Autres actifs financiers	12	381	6 929
Impôts différés actifs	18	1 559	1 771
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 133 307</b>	<b>1 167 633</b>
Clients et autres débiteurs	12	19 818	17 499
Autres actifs courants	12	382	2 429
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	2 650	7 293
Actifs détenus en vue de la vente	10 et 12	8 005	2 204
<b>Total actifs courants</b>		<b>30 856</b>	<b>29 425</b>
<b>TOTAL ACTIFS</b>		<b>1 164 163</b>	<b>1 197 058</b>

### PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Notes</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital	14	155 692	155 665
Primes d'émission	14	91 184	116 592
Réserves		278 722	283 679
Résultats non distribués		4 891	(3 021)
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>		<b>530 489</b>	<b>552 916</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		13	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>530 501</b>	<b>552 916</b>
<b>Passifs</b>			
Dettes financières	15	541 896	550 033
Dépôts de garantie non courants	15	4 658	4 615
Autres passifs non courants		0	136
<b>Total passifs non courants</b>		<b>546 553</b>	<b>554 784</b>
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	20 265	15 320
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		3 991	56
Autres dettes financières	15	55 675	67 577
Dépôts de garantie courants	15	6 966	6 268
Autres passifs courants		212	136
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
<b>Total passifs courants</b>		<b>87 109</b>	<b>89 358</b>
<b>TOTAL PASSIFS</b>		<b>633 662</b>	<b>644 142</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 164 163</b>	<b>1 197 058</b>

## 5.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>4 867</b>	<b>(3 021)</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	484	366
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	22 216	30 602
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		60	131
+/- Plus et moins-values de cession		623	(1 016)
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>28 250</b>	<b>27 062</b>
+ Coût de l'endettement financier net	15	26 290	31 665
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		212	0
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>54 751</b>	<b>58 727</b>
- Impôt payé		0	0
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		214	2 038
+/- Autres variations liées à l'activité		741	879
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>55 707</b>	<b>61 644</b>
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(1 890)	(18)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(14 864)	(59 338)
+ Cession d'immeuble de placement	10	18 190	5 828
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(8)	(61)
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		141	0
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	0
+ Autres investissements financiers		5 694	(573)
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>		<b>7 263</b>	<b>(54 162)</b>
+ Augmentations de capital		0	0
- Frais imputés sur la prime d'émission		0	(5)
- Achats et reventes d'actions propres		143	404
- Résultat sur actions propres		(64)	(178)
- Intérêts payés		(26 854)	(31 665)
- Remboursements d'emprunts	15	(86 964)	(55 007)
+ Augmentation des dettes financières	15	71 406	114 229
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 214)	(29 196)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>		<b>(71 547)</b>	<b>(1 418)</b>
<b>Variation nette de trésorerie</b>		<b>(8 577)</b>	<b>6 065</b>
<b>Trésorerie nette à l'ouverture</b>		<b>7 237</b>	<b>1 172</b>
<b>Trésorerie à la clôture</b>		<b>(1 341)</b>	<b>7 237</b>
<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>		2 650	7 293
<i>Découverts bancaires</i>		(3 991)	(56)
<b>Trésorerie nette</b>		<b>(1 341)</b>	<b>7 237</b>

Les principales variations de l'état des flux de trésorerie consolidés sont explicitées en note 20 du présent document.

## 5.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>TOTAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024</b>	<b>155 565</b>	<b>140 781</b>	<b>269 758</b>	<b>4 284</b>	<b>21 539</b>	<b>591 928</b>	<b>0</b>	<b>591 928</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	(3 021)	(3 021)	0	(3 021)
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	(7 016)	0	(7 016)	0	(7 016)
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7 016)</b>	<b>(3 021)</b>	<b>(10 037)</b>	<b>0</b>	<b>(10 037)</b>
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	21 539	0	(21 539)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(24 309)	(4 962)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Opérations sur actions propres	0	0	75	0	0	75	0	75
Reclassement des dividendes sur actions propres	100	126	0	0	0	226	0	226
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(5)	0	0	0	(5)	0	(5)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>155 665</b>	<b>116 592</b>	<b>286 411</b>	<b>(2 732)</b>	<b>(3 021)</b>	<b>552 916</b>	<b>0</b>	<b>552 916</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	4 891	4 891	(24)	4 867
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	1 821	0	1 821	0	1 821
<b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 821</b>	<b>4 891</b>	<b>6 712</b>	<b>(24)</b>	<b>6 688</b>
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	(3 021)	0	3 021	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(25 460)	(3 811)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Opérations sur actions propres	0	0	57	0	0	57	0	57
Reclassement des dividendes sur actions propres	26	53	0	0	0	79	0	79
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations	0	0	(4)	0	0	(4)	37	33
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>155 692</b>	<b>91 184</b>	<b>279 632</b>	<b>(910)</b>	<b>4 891</b>	<b>530 489</b>	<b>13</b>	<b>530 501</b>

## 5.5 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

---

<b>NOTE 1</b>	Présentation générale et faits marquants	143	<b>NOTE 14</b>	Capital social et primes d'émission	162
<b>NOTE 2</b>	Principes et méthodes comptables	144	<b>NOTE 15</b>	Dettes financières	163
<b>NOTE 3</b>	Gestion des risques	152	<b>NOTE 16</b>	Autres passifs non courants et courants	167
<b>NOTE 4</b>	Produits des activités ordinaires	153	<b>NOTE 17</b>	Instruments financiers	168
<b>NOTE 5</b>	Charges locatives et frais de fonctionnement	154	<b>NOTE 18</b>	Impôts différés	170
<b>NOTE 6</b>	Frais financiers nets	154	<b>NOTE 19</b>	Dettes Fournisseurs et autres créditeurs	170
<b>NOTE 7</b>	Impôts sur le résultat	155	<b>NOTE 20</b>	Notes sur le tableau des flux de trésorerie	171
<b>NOTE 8</b>	Résultat par action	156	<b>NOTE 21</b>	Dividendes par action	172
<b>NOTE 9</b>	Immobilisations corporelles	157	<b>NOTE 22</b>	Honoraires des Commissaires aux comptes	172
<b>NOTE 10</b>	Immeubles de placement	157	<b>NOTE 23</b>	Engagements hors bilan	173
<b>NOTE 11</b>	Participations dans les entreprises associées	161	<b>NOTE 24</b>	Informations relatives aux parties liées	174
<b>NOTE 12</b>	Actifs financiers	161	<b>NOTE 25</b>	Événements post clôture	174
<b>NOTE 13</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie	162			

## NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

La société mère et tête de Groupe, INEA, est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 2 place des Hauts Tilliers à Gennevilliers (Hauts de Seine), France.

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Elle a pour objet à titre secondaire, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique.

La SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Le capital social d'INEA est de 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Ces 10 841 080 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

### Faits marquants

#### Consolidation des deux nouvelles filiales

Au titre de son objet secondaire, le groupe a créé mi 2024 deux filiales, SERENEA et SERENYFLEX, afin de déployer la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) sur son parc immobilier. Ces sociétés ont été créées en partenariat avec le groupe SERENYSUN, prestataire en charge de la mise en place et de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

Au cours de l'exercice 2025, deux premières centrales photovoltaïques détenues par SERENEA sont entrées en exploitation et le déploiement du parc photovoltaïque s'est poursuivi sur les deux filiales.

Ces deux filiales, contrôlées de manière exclusive par le groupe, ont été consolidées pour la première fois au 31 décembre 2025.

Leur résultat opérationnel net est comptabilisé dans le compte de résultat sur la ligne « Résultat des autres activités » pour un montant de (62) milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Les centrales photovoltaïques sont comptabilisées au bilan dans le poste « immobilisations corporelles » pour un montant net de 2 494 milliers d'euros.

### Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 – Immeubles de placement)

#### Livraisons :

Au cours de l'exercice 2025, la filiale FLEX PARK a pris livraison de ses 3 derniers parcs d'activité, pour un montant global de 31 188 milliers d'euros

- le 6 juin, le parc d'activité Denis Papin à Trappes ;
- le 25 juillet, la 2<sup>ème</sup> tranche du parc d'activités Innovospace à Chalifert ;
- le 25 août, le parc d'activités Hennequin à Trappes.

#### Cessions :

Durant l'exercice, le Groupe a cédé plusieurs actifs pour un prix total de 19 317 milliers d'euros :

- le 28 mars, le lot C14 de l'ensemble de bureaux Baronnie à Marseille ;
- le 13 juin, l'immeuble La Durance à Strasbourg ;
- le 26 septembre, l'immeuble de bureaux Brabois Plaza A à Nancy ;
- le 28 octobre, le lot C11 de l'ensemble de bureaux Baronnie à Marseille ;
- le 18 décembre, le parc d'activités Staci IV détenu par Flex Park et situé à Saint-Ouen-l'Aumône.

À noter que ce montant inclut la revente le 23 juin d'un ensemble de travaux photovoltaïques en cours par INEA à sa filiale SERENEA pour 409 milliers d'euros,

#### Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2025, deux actifs sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 8 005 milliers d'euros :

- L'immeuble de bureaux Wittelsheim, détenu par INEA ;
- L'ensemble d'activité Staci I, détenu par Flex Park.

Le détail des mouvements sur immeubles de placement de la période est donné à la note 10 du présent document, relative aux immeubles de placement.

#### Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) :

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée sur l'exercice.

La prime d'émission inscrite au bilan diminue de 25 407 milliers d'euros sur l'exercice du fait :

- De la distribution de prime d'émission décidée lors de l'assemblée générale mixte du 4 juin 2025 pour un montant de 25 460 milliers d'euros ;
- Des opérations sur actions auto-détenues pour 53 milliers d'euros.

## Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

### Souscriptions

Le 10 juillet 2025, SERENYFLEX, filiale à 51 % de FLEX PARK, a souscrit :

- un emprunt corporate d'un montant maximum de 1 520 milliers d'euros, remboursable sur 20 ans incluant un différé de paiement initial de 6 mois, tiré entièrement à la clôture ;
- Un crédit TVA d'un montant maximum de 300 milliers d'euros, d'une durée de 12 mois, tiré à hauteur de 268 milliers d'euros à la clôture.

Sur les lignes de financement existant à l'ouverture de l'exercice, le Groupe a procédé aux tirages suivants au cours de l'exercice :

- 51 000 milliers d'euros correspondant à la seconde tranche du Sustainability Linked Loan 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros ;
- 8 000 milliers d'euros sur un crédit corporate LCL, portant l'encours total de cet emprunt à 8 000 milliers d'euros ;
- 11 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2023 de Flex Park, portant l'encours total de cet emprunt à 40 000 milliers d'euros.

### Remboursements

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a procédé à aucun remboursement de dettes avant leur échéance finale.

Cinq emprunts sont arrivés à échéance sur la période à savoir :

- La seconde tranche de l'Euro PP 2018, dont le solde s'élevait à 51 000 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;

- L'emprunt Bordeaux Signal dont le solde s'élevait à 117 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- L'emprunt BPI Marseille dont le solde s'élevait à 2 508 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- L'emprunt Oséo Staci IV dont le solde s'élevait à 66 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- L'emprunt CFF Locindus dont le solde s'élevait à 6 798 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- La première tranche du Pool Corporate Revolving BECM dont le solde s'élevait à 2 000 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

### Opérations de Couverture

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a diminué de 35 348 milliers d'euros, à la suite de différents mouvements :

- L'arrivée à échéance de 8 instruments de couverture d'un notionnel cumulé de 95 000 milliers d'euros ;
- La diminution du notionnel d'un instrument de couverture à hauteur 348 milliers d'euros ;
- La souscription de 5 nouveaux instruments de couverture représentant un notionnel cumulé de 60 000 milliers d'euros, et présentant au bilan une position active de 285 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

À noter que les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements, afin de garantir l'efficacité desdits instruments. Le taux de couverture de la dette contre le risque de fluctuation de taux s'élève à 78 % au 31 décembre 2025.

## NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 Principes généraux

#### 2.1.1 Base de préparation des états financiers

##### Déclaration de conformité

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du Groupe INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(Endorsement - EFRAG)

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du Groupe INEA.

##### Évolution des principes comptables :

Les principes comptables au 31 décembre 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

Cet amendement ne trouve pas à s'appliquer pour le Groupe INEA.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Il existe des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 31 décembre 2025 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

## 2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et de certains actifs financiers qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement de la société mère et de ses filiales.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 11 février 2026.

## 2.1.3 Principes de consolidation

### *Périmètre de consolidation*

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales. Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Cet ensemble forme le Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont comptabilisées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote de la filiale.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont présentées au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe perd le contrôle sur elles.

### *Regroupement d'entreprises*

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est composée de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

À la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont, en général, évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent de la contrepartie transférée sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. À l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les goodwills ne générant pas de flux de trésorerie de façon indépendante, ils sont testés au sein de l'UGT (unité génératrice de trésorerie) à laquelle ils sont affectés. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2025.

### *Entreprises associées*

Les goodwills des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

### *Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs*

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs, et qui ne relève pas au sens d'IFRS 3, d'un regroupement d'entreprises, la transaction est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

Un regroupement d'entreprises étant défini par IFRS 3 comme une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

En application d'IFRS 3, INEA considère les critères suivants afin de déterminer si une transaction fait partie de l'échange portant sur l'entreprise acquise ou au contraire si la transaction est distincte du regroupement d'entreprises :

- Les motifs de la transaction ;
- Qui a lancé la transaction ;
- Le timing de la transaction.

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2025.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2025		31/12/2024	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	99 %
SAS SERENEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	70 %	NA	NA
SAS SERENYFLEX	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	51 %	NA	NA

IG : Intégration globale.

Les filiales SERENEA et SERENYFLEX, non significatives au 31 décembre 2024, ont été intégrées dans le périmètre de consolidation en 2025.

#### 2.1.4 Information sectorielle

INEA considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul segment opérationnel (bureaux / activités / logistique urbaine) : la France.

Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8 § 12. Ils ont tous la même nature, sont de taille similaire et sont dits « de rendement ». Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon ; aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- INEA acquiert ou fait construire des biens immobiliers dans les principales métropoles régionales, en vue de les louer nus à des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché d'un bien est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre. Il faut préciser que le patrimoine d'INEA n'est pas concentré sur un secteur géographique particulier ;
- Le choix des clients est uniforme. Il s'agit de sociétés ou d'organismes connus. INEA n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier ;
- La méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers) ;
- Aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion ;
- Les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais donc de regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

#### 2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'évènements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

##### Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écarts par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.

##### Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

##### Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

#### 2.1.6 Impacts financiers des risques environnementaux

Dans le cadre de l'arrêté comptable, INEA présente dans ses comptes les enjeux liés au changement climatique et au développement durable, au cœur de la stratégie d'INEA, au travers notamment :

- De ses modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe en application des normes IAS 40 et IAS 36. Au 31 décembre 2025, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique ;
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur) détaillée dans le chapitre 2 du document d'enregistrement universel ;
- De sa stratégie de financement, avec la signature d'emprunts verts à impact (Green Loan ou Sustainability Linked Loan) alignés avec les objectifs de sa feuille de route RSE ;

- De l'ensemble des actions mises en place par INEA pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, détaillées dans le chapitre 2 du document d'enregistrement universel (comprenant le suivi de sa feuille de route RSE 2026-2030) ;
- De sa gestion des risques climatiques détaillée au chapitre 3 du document d'enregistrement universel ;
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans le document précité les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine, détaillés au chapitre 2 du document d'enregistrement universel.

À noter que la société déploie depuis plus de 10 ans une stratégie RSE active et engagée, assortie d'une démarche volontaire de reporting extra-financier.

Elle a ainsi choisi de publier son premier Rapport de Durabilité (à paraître en 2026 sur la base des données 2025), malgré l'évolution des seuils CSRD (loi Omnibus) qui la dispense de toute obligation réglementaire. S'agissant d'une première publication volontaire, ce rapport s'inspirera de la méthodologie requise par les ESRS et certaines données clés seront attestées par le cabinet Forvis Mazars SA.

Lors de l'assemblée générale du 4 juin 2025, ses deux Commissaires aux Comptes ont ainsi été nommés Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité.

## 2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

### 2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés initialement de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

#### *Détermination de la juste valeur des immeubles de placement*

Selon IAS 40 'Immeubles de placement', deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

#### Juste valeur selon IFRS 13

INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

La valorisation des immeubles détenus par INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles d'INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc. Etant précisé que la méthode retenue est constante.

Au regard des données utilisées, les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble, du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictees par IFRS 13.

#### Méthode retenue pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2025, les expertises des immeubles détenus par INEA et ses filiales ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises, tous deux certifiés RCIS et REV.

La répartition du patrimoine, tient compte de la politique de rotation adoptée par la Société (changement d'expert au bout de cinq ans), entre les deux experts est la suivante :

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2025	31/12/2024
BNP Paribas Real Estate Valuation	66 %	58 %
BPCE Expertises	34 %	42 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier d'INEA.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison, indépendamment de leur typologie.

La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révélerait pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

Le rapport détaillé des experts immobiliers figure au chapitre 9 du document d'enregistrement universel.

#### Hypothèses de valorisation et sensibilité

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de décembre 2025, la Société a fourni aux experts immobiliers, de manière volontaire l'ensemble des données ESG disponibles relatives à ses immeubles, en application des recommandations de l'AFREXIM de mars 2023.

Ainsi, en plus des données susmentionnées, la Société a fourni pour chaque actif expertisé les indicateurs de performance ESG suivants, afin que les experts puissent refléter les impacts du changement climatique et des contraintes réglementaires dans leur valorisation des immeubles de placement d'INEA :

- réglementation thermique / normes ;
- labels et certifications ;
- consommation énergétique de la dernière année écoulée (kWhEF /m<sup>2</sup> et kWhEP /m<sup>2</sup>) ;
- émission de GES de la dernière année écoulée (KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) ;
- alignement avec le Décret Tertiaire (respect du seuil 2030 applicable à l'immeuble) ;

- présence de panneaux photovoltaïques ;
- mobilité douce : desserte par les transports en commun, présence de local vélos et bornes de recharge de véhicules électriques ;
- systèmes de gestion de l'eau ;
- politique de gestion des déchets.

En outre, compte tenu de la performance du patrimoine d'INEA en matière de consommation énergétique (près de 90 % du parc respecte déjà les seuils 2030 du Décret Tertiaire), la Société a indiqué aux experts que les CAPEX « green » à mettre en œuvre pour respecter la réglementation, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire, étaient peu significatifs.

Pour leurs évaluations, les experts immobiliers sont amenés à mentionner un « taux de rendement potentiel » qu'ils définissent comme suit :

#### **Loyers en cours (locaux loués) + valeur locative (locaux vacants)**

#### **Valeur vénale droits inclus\***

\* ou H.T. frais inclus pour les immeubles soumis au régime de la TVA immobilière

En application de la norme IFRS 13, les données ci-dessous correspondent aux données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers.

Au 31 décembre 2025 :

- La fourchette du taux de rendement potentiel déterminée par les experts est comprise entre 5,25 % et 9,89 % (elle était comprise entre 5,10 % et 9,47 % au 31 décembre 2024) ;
- Le taux de rendement potentiel moyen du patrimoine expertisé ressort à 6,50 % (contre 6,41 % en 2024). Il est en moyenne de 6,67 % (contre 6,51 % en 2024) sur le périmètre bureaux et de 5,82 % (contre 6,02 % en 2024) sur le périmètre activité.

		<b>Taux de rendement potentiel</b>	<b>Loyer potentiel* €/m<sup>2</sup></b>
Bureaux	Max	9,89 %	264
	Min	5,41 %	101
	Moyenne pondérée	6,67 %	197
Activité	Max	8,89 %	169
	Min	5,25 %	54
	Moyenne pondérée	5,87 %	126

\* Loyers en cours (pour les locaux loués) + valeur locative (pour les locaux vacants)

Une augmentation du taux de rendement potentiel ou une baisse du loyer potentiel – partiellement déterminés par les conditions de marché - feront diminuer la valeur d'expertise. Ainsi :

- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de rendement potentiel de 0,50 % est de - 7,2 % ;
- elle est de - 1 % pour une baisse du loyer potentiel de 1 %.

	Hausse du taux de rendement potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50 %	- 7,0 %	(67 185)
Activité	0,50 %	- 7,9 %	(19 368)

	Baisse du loyer potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	(9 607)
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	(2 467)

Les actifs en cours de développement à la clôture de l'exercice sont soit évalués au coût, si la juste valeur du bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement n'est pas déterminable de manière fiable compte tenu des critères d'avancement et de commercialisation, soit à la juste valeur lorsque le montant de l'immobilisation devient déterminable de manière fiable ou lors de l'achèvement de la construction. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés, évalués au coût, au 31 décembre 2025 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesses de vente ou VEFA non expertisées, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2026.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des variations de valeur des immeubles de placement ».

### 2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Centrales photovoltaïques	Linéaire	12 à 30 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

### 2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur - Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;
- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date de clôture. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat », à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques, dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

### 2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IFRS 16.

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à l'IFRS 16.

#### Vente des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle

l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

#### *Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15*

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

#### *Intérêts*

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

#### *Dividendes*

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

### 2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur prix de transaction, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à leur prix de transaction tels que défini selon IFRS 15.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées selon un modèle de pertes attendues.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Dettes fournisseurs et autres créditeurs ».

### 2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

### 2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

- à la date de signature de la promesse de vente ;
- ou, en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives ;
- ou, en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2025.

### 2.2.8 Résultat par action

#### *Résultat par action*

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net - part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

#### *Résultat net dilué par action*

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

### 2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location simple si significatifs. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23R (Cf. 2.2.10. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

### 2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 23R. Pour les emprunts spécifiques le montant capitalisé est déterminé à partir des frais financiers payés et pour emprunts généraux il est calculé sur la base du taux moyen pondéré des passifs en question. Au cours de l'exercice aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût d'actif.

### 2.2.11 Instruments financiers dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur, et les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat, à l'exception de celles concernant les instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des *swaps* de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces *swaps*, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en autres éléments du résultat global pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace ;
- des *caps* et *collar KI* sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (strike). Ces *caps* lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrée en autres éléments du résultat global.

À chaque clôture, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

#### ***Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concernant les instruments de couverture de taux***

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 17).

#### ***Techniques d'évaluation utilisées***

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis, il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) *via* l'intermédiaire de brokers financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations.

En effet, de nombreux « spreads » sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

#### ***Niveau de Hiérarchie de juste valeur***

Les valorisations sont établies au moyen de techniques d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 12.1 ci-après.

#### **2.2.12 Contrats de location**

##### ***Application IFRS 16 – Locaux Opéra***

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable dans les immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros, relative à l'occupation des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

La valeur restant à amortir au 31 décembre 2025 s'élève à 12 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La durée exécutoire du contrat de location est de 6 ans.

Le taux d'endettement marginal du preneur est de 1,12 %.

#### **2.2.13 Provisions**

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque clôture, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

#### **2.2.14 Impôts**

##### ***Impôts courants***

Depuis le 14 février 2007, INEA a opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEX PARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il est en de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes. Les filiales SERENEA et SERENYFLEX, créées en 2024, sont soumises à l'impôt sur les sociétés au taux normal.

##### ***Impôts différés***

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2025.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

#### *Impôt de sortie*

L'imposition des plus-values latentes à 16,5 %, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes de INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à INEA à fin décembre 2008).

#### *Tableau de résultat global*

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

#### 2.2.15 Fournisseurs et autres créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

#### 2.2.16 Compte de résultat

L'Excédent Brut d'Exploitation désigne le bénéfice avant intérêts, impôts sur les bénéfices, dépréciations et amortissements, variations de juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions.

Il peut se traduire, ici, par la création de valeur liée à la gestion locative par INEA de ses immeubles de placement.

## NOTE 3 GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

### Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme ;
- les contrats de location conclus sont de longue durée ;
- la société évolue essentiellement dans les marchés régionaux, moins volatiles que le marché francilien.

### Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la

réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive et négative sur l'année 2025.

Les informations relatives au risque de liquidité sont présentes dans les notes suivantes :

- Dettes financières : note 15 ;
- Autres passifs non courants et courants : note 16 ;
- Dettes fournisseurs et autres créditeurs : note 19.

### Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux ou de cap de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 3,6 % (contre 3,8 % en 2024).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 2,7 ans au 31 décembre 2025.

L'endettement de la Société est soit à taux fixe soit à taux variable couverts très majoritairement. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société est de mettre en place des instruments de couverture (*swap* ou *cap*), souvent pour la majeure partie du montant et de la durée des emprunts.

La dette du 31 décembre 2025 est ainsi couverte à 78 % contre le risque de fluctuation des taux.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2025, et d'un taux Euribor 3 mois de 2,026 % à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,25 % (soit un E3M applicable de 2,19 % ou 1,69 %) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de + 1.065 et 704 milliers d'euros sur une base annualisée.

Une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,5 % (soit un E3M applicable de 2,53 % ou 1,53 %) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de + 2.093 et + 543 milliers d'euros sur une base annualisée (la baisse de Euribor 3 mois peut en effet avoir un effet haussier sur les charges d'intérêt en cas d'activation de barrières associées à certains instruments de couverture de type *Collar Kl*).

De plus l'impact d'une variation d'Euribor 3 mois sur la juste valeur au bilan des instruments financiers de couverture se traduit comme suit :

#### Sensibilité de la juste valeur des instruments de couverture

*(en milliers d'euros)*

Euribor 3 mois	1,03 %	2,03 % (au 31/12/2025)	3,03 %
Juste valeur active	165	595	4 851
Juste valeur passive	12 697	1 505	0

Ces couvertures sont principalement jugées efficaces au regard d'IFRS 9, la variation de valeur de marché des instruments de couverture serait inscrite au bilan en autres éléments du résultat global (réserves recyclables).

## NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

### Composition des produits des activités ordinaires

Les revenus locatifs bruts correspondent essentiellement à des loyers (IFRS 16) et charges locatives (IFRS 15) refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 81 499 milliers d'euros (contre 78 004 au 31 décembre 2024).

Les revenus locatifs nets correspondent au revenu net de charges locatives engagées par INEA, refacturées ou non aux locataires et de charges propriétaires non refacturables.

#### Décomposition des revenus locatifs brut au 31 décembre 2025

*(en milliers d'euros)*

Loyers - IFRS 16	61 823
Refacturations des charges locatives - IFRS 15	19 676
<b>Total</b>	<b>81 499</b>

### Contrats de location simple – Bailleurs

INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

#### PAIEMENTS MINIMA FUTURS À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Moins d'1 an	55 337	56 807
De 1 à 5 ans	93 348	102 055
Plus de 5 ans	15 296	18 461
<b>PAIEMENTS MINIMAUX</b>	<b>163 980</b>	<b>177 323</b>

## NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
<b>Charges locatives refacturées</b>	<b>(19 676)</b>	<b>(18 303)</b>
<b>Charges non refacturées</b>	<b>(3 744)</b>	<b>(3 375)</b>
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>(9 820)</b>	<b>(9 455)</b>
<i>dont frais généraux</i>	(1 249)	(1 112)
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	(6 734)	(6 731)
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	(743)	(715)
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	(141)	(127)
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	(396)	(394)
<i>dont frais bancaires</i>	(62)	(61)
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	(441)	(247)
<i>dont jetons de présence</i>	(138)	(150)
<i>dont autres produits</i>	83	83
<b>TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>(33 240)</b>	<b>(31 133)</b>

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présence des administrateurs, les impôts et taxes et les pertes sur créances douteuses nettes des dotations et reprises sur dépréciations.

## NOTE 6 FRAIS FINANCIERS NETS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Rémunération des placements	1 231	1 664
Produits liés aux attributions gratuites d'actions	261	521
Part inefficace sur instruments de couverture	0	(3)
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (CVA/DVA)	(39)	38
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(1)	(3)
Intérêts des couvertures	2 681	7 656
Intérêts sur emprunts bancaires	(25 989)	(31 138)
Charges liées aux attributions d'actions gratuites	(261)	(521)
<b>TOTAL</b>	<b>(22 117)</b>	<b>(21 786)</b>

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés, négociés auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA (859 k€), des intérêts courus sur un emprunt obligataire de type OBSA (276 k€) et des intérêts des cautions octroyées par INEA à sa filiale captive Flex Park (23 k€).

Les intérêts d'emprunts bancaires, nets des gains sur instruments de couverture, s'élevaient à 23 308 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 23 482 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

## NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

### 7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Résultat avant impôt	5 078	(3 021)
Impôt théorique calculé au taux légal de 25 %	(1 270)	755
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	1 058	(755)
Actif d'impôt non activé		
<b>Impôt effectif</b>	<b>(212)</b>	<b>0</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Impôts courants	0	0
Impôt différés	(212)	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>(212)</b>	<b>0</b>
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
<b>Charges ou produits d'IS en compte de résultat</b>	<b>(212)</b>	<b>0</b>

### 7.2 Le régime fiscal des SIIC

#### Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc INEA, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et

par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI ALPHA 11 MARBEUF.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95 %, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au *pro rata* des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA 11 MARBEUF et de Flex Park.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 7 mars 2016. Cette option porte effet au 17 décembre 2015, date du début de l'exercice correspondant à la date de constitution de la société.

La détermination du résultat fiscal de Flex Park conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

### Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfiques provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

### Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 19 % sur les plus-values au moment d'entrer dans le régime sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 19 %. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

### 7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 19 % s'appliquera sur cette base.

## NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

### Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
<b>Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires</b>	<b>4 891</b>	<b>(3 021)</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 819 430	10 817 607
Résultat de base par action <i>(en euro/action)</i>	0,45	(0,28)

### Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	4 891	(3 021)
Ajustements par type d'actions dilutives		
<b>Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué <i>(en milliers d'euros)</i></b>	<b>4 891</b>	<b>(3 021)</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 819 430	10 817 607
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
<b>Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué</b>	<b>10 819 430</b>	<b>10 817 607</b>
<b>Résultat dilué par action <i>(en euro/action)</i></b>	<b>0,45</b>	<b>(0,28)</b>

## NOTE 9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation				Impact IFRS 16	Autres	31/12/2025
	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variation JV			
Total immobilisations incorporelles	444	1 819			(163)	643	2 744
dont IFRS 16	175				(163)		12

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 31 décembre 2025 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 12 milliers d'euros.

Les autres mouvements représentent le solde des immobilisations corporelles de SERENEA et SERENYFLEX au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

## NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT

L'évaluation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement a été catégorisée de niveau 3 au vu des données utilisées au titre des techniques d'évaluation.

Au 31 décembre 2025 <i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (Juste valeur) (1)</b>	<b>194 437</b>	<b>925 022</b>	<b>39 028</b>	<b>0</b>	<b>1 158 488</b>
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>191 676</b>	<b>808 864</b>	<b>39 085</b>	<b>2 281</b>	<b>1 041 907</b>
Virement interne (2)	5 024	20 528	(32 932)	7 380	0
Augmentations (2)	0	0	15 436	0	15 436
Diminutions (2)	(1 743)	(11 981)	(410)	(2 281)	(16 415)
<b>À la clôture 31 décembre 2025 – (valeurs brutes)</b>	<b>194 957</b>	<b>817 412</b>	<b>21 178</b>	<b>7 380</b>	<b>1 040 928</b>
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2024 (+)		7 133			7 133
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2024 (-)		(27 988)			(27 988)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		(60)			(60)
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		0			0
<b>Variation de JV au 31 décembre 2025 (3)</b>	<b>0</b>	<b>(20 915)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(20 915)</b>
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2025 (-) (4)		(3 977)		78	(3 899)
Honoraires de commercialisation		244			244
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2025 (5)		(625)		(5 176)	(5 801)
Cumul amortissements au 1 <sup>er</sup> janvier 2025					0
Virement interne					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 467			1 467
<b>À la clôture au 31 décembre 2025 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>197 719</b>	<b>909 763</b>	<b>21 121</b>	<b>0</b>	<b>1 128 603</b>

Principales augmentations au cours de l'exercice 2025 :

- Livraisons / acquisitions (mise en exploitation), en valeur brute :
  - Le 6 juin 2025, le parc d'activité Denis Papin situé à Trappes pour un montant total de 4 114 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 1 842 milliers d'euros sur l'exercice,
  - Le 25 juillet, la 2<sup>ème</sup> tranche 2 du parc d'activités Innovespace à Chalifert pour un montant total de 28 021 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 5 214 milliers d'euros sur l'exercice,
  - Le 25 août, le parc d'activités Hennequin à Trappes pour un montant total de 12 731 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 5 731 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse), en valeur brute :
  - Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 19 773 milliers d'euros, en augmentation de 20 milliers d'euros sur l'exercice ;
- Principales diminutions, en valeur brute :
  - Le lot C14 de l'ensemble de bureaux les Baronniees situé à Marseille pour un montant de 206 milliers d'euros, suite à sa cession le 28 mars 2025,

- L'immeuble de bureaux La Durance situé à Strasbourg pour un montant de 1 351 milliers d'euros, suite à sa cession le 13 juin 2025,
- L'immeuble de bureaux Brabois Plaza A situé à Nancy pour un montant de 2 077 milliers d'euros, suite à sa cession le 26 septembre 2025,
- Le lot C11 de l'ensemble de bureaux les Baronniees situé à Marseille pour un montant de 297 milliers d'euros, suite à sa cession le 28 octobre 2025,
- Le parc d'activités Staci IV, situé à Saint-Ouen pour un montant de 10 435 milliers d'euros, suite à sa cession le 18 décembre 2025,
- Les autres diminutions enregistrées en valeur brute sur l'exercice concernent des mises au rebut à la suite de travaux, ainsi que la cession par INEA à sa filiale SERENEA d'un ensemble de travaux photovoltaïques en cours pour un montant de 409 milliers d'euros (et comptabilisé en immobilisations corporelles chez cette dernière).

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (Juste valeur) (1)</b>	<b>181 168</b>	<b>897 052</b>	<b>58 671</b>	<b>0</b>	<b>1 136 892</b>
<b>À l'ouverture (valeurs brutes)</b>	<b>178 407</b>	<b>753 565</b>	<b>58 728</b>	<b>0</b>	<b>990 701</b>
Virement interne (2)	14 237	20 817	(37 335)	2 281	0
Augmentations (2)		40 432	17 692		58 124
Diminutions (2)	(967)	(5 951)			(6 918)
<b>À la clôture 31 décembre 2024 - (valeurs brutes)</b>	<b>191 676</b>	<b>808 864</b>	<b>39 085</b>	<b>2 281</b>	<b>1 041 907</b>
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2023 (+)		1 422		(71)	1 351
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2023 (-)		(31 784)			(31 784)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		524			524
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement					0
<b>Variation de JV au 31 décembre 2024 (3)</b>	<b>0</b>	<b>(29 838)</b>	<b>0</b>	<b>(71)</b>	<b>(29 909)</b>
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2024 (-) (4)		100			100
Honoraires de commercialisation		397			397
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2024 (5)		7		(2 210)	(2 204)
Cumul amortissements au 1 <sup>er</sup> janvier 2024					0
Virement interne					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 006			2 006
<b>À la clôture au 31 décembre 2024 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>194 437</b>	<b>925 022</b>	<b>39 028</b>	<b>0</b>	<b>1 158 488</b>

## 10.1 Tableau de rattachement du patrimoine (expertise externe/situation comptable)

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois ou si sa commercialisation est bien avancée. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours

de construction dans l'un de ces deux cas font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût. L'évaluation au coût étant une approximation satisfaisante de la juste valeur.

Au 31 décembre 2025, tous les immeubles du groupe sont expertisés.

TABLEAU DE RACCORDEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	750 660	686 760
BPCE Expertises	390 600	496 480
<b>Actifs non expertisés : rénovation / honoraires de commercialisation</b>	<b>641</b>	<b>397</b>
<b>Corrections d'actifs expertisés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>(32 580)</b>	<b>(80 975)</b>
<b>Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues</b>	<b>1 109 321</b>	<b>1 102 663</b>
<b>Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues</b>		
> Montpellier Nexus	19 282	19 682
> Trappes Prowima	0	8 509
> Trappes Papin	0	2 707
> Innovespace Chalifert	0	24 927
<b>VEFA livraisons &lt; 6 mois</b>	<b>19 282</b>	<b>55 825</b>
<b>Actifs non expertisés évalués au coût</b>		
<b>Actifs livraisons &gt; 6 mois</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immeubles de placement au bilan en IFRS</b>	<b>1 128 603</b>	<b>1 158 488</b>
<b>Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS</b>	<b>8 005</b>	<b>2 204</b>
<b>Totaux au bilan en IFRS</b>	<b>1 136 608</b>	<b>1 160 691</b>

Une réunion de restitution sur les expertises a eu lieu le 8 décembre 2025 en présence des deux experts immobiliers, des membres du Comité d'Audit d'INEA et des Commissaires aux Comptes.

### 10.1.1 Valeur des immeubles de placement par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Expertise	875 040	899 399
Actifs non livrés	19 282	19 682
Travaux locataires immobilisés	0	0
<b>Total Bureau</b>	<b>894 322</b>	<b>919 081</b>
Expertise	241 645	205 070
Actifs non livrés	0	36 143
Travaux locataires immobilisés	0	0
<b>Total Activité</b>	<b>241 645</b>	<b>241 213</b>
Honoraires de commercialisation	641	397
<b>Valeur des Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 136 608</b>	<b>1 160 691</b>

Le tableau ci-dessus inclut les actifs détenus en vue de la vente.

### 10.1.2 Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Société intégrée Globalement</b>	<b>Quote-part dans les sociétés mises en équivalence</b>	<b>Total</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2024</b>	<b>1 136 892</b>	<b>0</b>	<b>1 136 892</b>
Variation des valeurs brutes	51 206		51 206
Variation de la juste valeur	(29 909)		(29 909)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	100		100
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2024	(2 204)		(2 204)
Honoraires de commercialisation	397		397
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 006		2 006
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>1 158 488</b>	<b>0</b>	<b>1 158 488</b>
<b>1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	<b>1 158 488</b>	<b>0</b>	<b>1 158 488</b>
Variation des valeurs brutes	(6 078)		(6 078)
Variation de la juste valeur	(20 915)		(20 915)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(3 977)		(3 977)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2025	(625)		(625)
Honoraires de commercialisation	244		244
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 467		1 467
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>1 128 603</b>	<b>0</b>	<b>1 128 603</b>

### 10.1.3 Résultat des cessions d'actifs

Cette rubrique correspond au résultat de cession des actifs déterminé selon les éléments suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Prix de cession	19 317	5 839
Juste valeur des immeubles cédés	(18 813)	(4 813)
Frais de cession des éléments cédés	(1 127)	(11)
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>(623)</b>	<b>1 016</b>
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Autres	0	0
<b>RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>(623)</b>	<b>1 016</b>

## NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

### 11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant

### 11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

## NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

### 12.1 Autres actifs financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Titres non consolidés	8	61
Créances rattachées aux participations	0	690
Instruments financiers de couverture	205	316
Autres actifs financiers	168	5 862
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>6 929</b>

### 12.2 Clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	9 486	7 531
Produits à recevoir	451	251
Fournisseurs débiteurs	253	248
Avances sur charges locatives et compte de gérance	757	1 179
Charges constatées d'avance	6 643	5 594
Autres créances d'exploitation	616	535
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	212	272
Créances sur l'État - TVA	1 401	1 888
<b>SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS</b>	<b>19 818</b>	<b>17 499</b>
<i>Carry back</i>		
Créances sur l'État - Acomptes d'IS		
<b>SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19 818</b>	<b>17 499</b>

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI ALPHA 11 MARBEUF au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

À l'ouverture de l'exercice, la dépréciation du poste client était de 396 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 437 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2025. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 87 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 747 milliers d'euros à la clôture.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST, soit un montant de 212 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

### 12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2025, deux actifs sont détenus en vue de la vente pour un total de 8 005 milliers d'euros :

- L'immeuble de bureaux Wittelsheim ;
- L'ensemble d'activité Staci I.

## NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	1 331	1 527
Disponibilités	1 319	5 766
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>2 650</b>	<b>7 293</b>

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont principalement des produits d'OPCVM.

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
<b>TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>2 650</b>	<b>7 293</b>
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(3 991)	(56)
Variation de juste valeur		
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>(1 341)</b>	<b>7 237</b>

## NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capital social	156 003	156 003
• actions propres	(312)	(338)
<b>Capital</b>	<b>155 692</b>	<b>155 665</b>
Prime d'émission	91 184	116 592
<b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b>	<b>246 876</b>	<b>272 257</b>
<b>Nombre d'actions (hors actions propres)</b>	<b>10 819 430</b>	<b>10 817 607</b>
<b>Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)</b>	<b>10 819 430</b>	<b>10 817 607</b>

Au 31 décembre 2025, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 21 650 au 31 décembre 2025 (contre 23 473 actions au 31 décembre 2024), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

## NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2025	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2025
Emprunts et instruments de couverture	550 018	73 660 <sup>(a)</sup>	(26 122) <sup>(b)</sup>	(50 660) <sup>(c)</sup>	541 896
Dépôts reçus non courant	4 615	1 607	0	(1 564)	4 658
Passif de location non courant (IFRS 16)	15	0	0	(15)	0
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT</b>	<b>554 648</b>	<b>75 267</b>	<b>(26 122)</b>	<b>(57 239)</b>	<b>546 553</b>
Emprunts et autres dettes financières	67 400	0	(67 400) <sup>(b)</sup>	55 660	55 660
Dépôts reçus courant	6 268	0	(866)	1 564	6 966
Passif de location courant (IFRS 16)	177	0	(177)	15	15
Concours bancaires courants	56	3 991	(56)	0	3 991
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT</b>	<b>73 901</b>	<b>3 991</b>	<b>(68 499)</b>	<b>57 239</b>	<b>66 632</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>628 549</b>	<b>79 258</b>	<b>(94 621)</b>	<b>0</b> <sup>(d)</sup>	<b>613 185</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 293)	0	4 643	0	(2 650)
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>621 256</b>	<b>79 258</b>	<b>(89 978)</b>	<b>0</b>	<b>610 535</b>

(a) Augmentation – les principales émissions/souscriptions de l'exercice sont les suivantes :

- Tirage du crédit SLL 2023 pour 11 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2024 pour 51 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit corporate LCL 8M€ pour 8 000 milliers d'euros ;
- Tirage de l'emprunt corporate NEF Serenyflex pour 1 520 milliers d'euros ;
- Tirage de l'emprunt TVA NEF Serenyflex pour 268 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2025 pour 2 250 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour (379) milliers d'euros.

(b) Diminution – les principaux remboursements de l'exercice sont les suivants :

- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
  - Seconde tranche de l'Euro PP 2018 pour 51 000 milliers d'euros,
  - Bordeaux Signal pour 117 milliers d'euros,
  - BPI Marseille pour 2 400 milliers d'euros,
  - Oséo Staci IV pour 66 milliers d'euros,
  - CFF Locindus (tranches 1 et 2) pour 6 298 milliers d'euros,
  - Tranche 1 du Pool Corporate Revolving BECM pour 2 000 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 2 405 milliers d'euros ;
- Remboursements de tirages sur crédits corporate revolving :
  - Pool Corporate Green Loan 2020 pour 9 500 milliers d'euros,
  - Pool Corporate Green Loan 2021 pour 13 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2024 pour 4 010 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour (1 155) milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 3 881 milliers d'euros ;

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

(d) Reclassement des dettes des actifs non courants destinés à être cédés

Au 31 décembre 2024 :

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2024
Emprunts et instruments de couverture	495 700	121 916	(198)	(67 400) <sup>(c)</sup>	550 018
Dépôts reçus non courants	4 682	1 551	0	(1 618)	4 615
Passif de location non courant (IFRS 16)	193	0	0	(177)	15
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT</b>	<b>500 575</b>	<b>123 467</b>	<b>(198)</b>	<b>(69 195)</b>	<b>554 648</b>
Emprunts et autres dettes financières	60 489	0	(60 489) <sup>(b)</sup>	67 400	67 400
Dépôts reçus courant	5 322	0	(672)	1 618	6 268
Passif de location courant (IFRS 16)	175	0	(175)	177	177
Concours bancaires courants	4 500	56	(4 500)	0	56
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES - COURANT</b>	<b>70 486</b>	<b>56</b>	<b>(65 836)</b>	<b>69 195</b>	<b>73 901</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>571 061</b>	<b>123 523</b>	<b>(66 034)</b>	<b>0</b> <sup>(d)</sup>	<b>628 549</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 672)	(1 621)		0	(7 293)
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>565 389</b>	<b>121 902</b>	<b>(66 034)</b>	<b>0</b>	<b>621 256</b>

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
Emprunts corporate	46 295	491 782	490 535	1 247	538 077
Emprunts hypothécaires	6 654	49 108	49 108	0	55 763
Autres dettes financières	9 692	5 663	4 746	918	15 355
<b>Dettes financières</b>	<b>62 641</b>	<b>546 554</b>	<b>544 389</b>	<b>2 165</b>	<b>609 195</b>

Nature	Nb de lignes	Solde au 31/12/25	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen*
Emprunts hypothécaires à taux variable	3	48 997	2,8	variable	3,3 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	6 766	1,8	fixe	2,2 %
Crédits corporates	7	534 310	2,8	variable	3,8 %
dont crédit corporate "non green"	2	46 000	0,7	variable	3,3 %
dont Green Loan	2	182 023	2,2	variable	3,2 %
dont Sustainability Linked Loan	3	306 286	3,4	variable	4,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>590 072</b>	<b>2,7</b>		<b>3,6 %</b>

\* avec couvertures de taux attachées

### Critères extra-financiers attachés aux dettes "Green"

Emprunts green (k€)	Début du contrat	Critères extra-financiers	Impact sur la marge
Green Loan (105 M€)	2020	Respect de la Taxonomie Européenne (RT 2012-20 % et/ou label E+C-)	• Bonus de 5 bps sur 50 % du crédit si 50 % des immeubles financés obtiennent le label E+C-
Green Loan (100 M€)	2021	Sur-Performance de 10 % à 20 % par rapport au seuil de consommation ( <i>en kwh</i> ) prévu par le Dispositif éco-energie tertiaire (DEET)	• Bonus de 5 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = - 10 % du seuil 2030 du DEET • Bonus de 10 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = - 20 % du seuil 2030 du DEET
Sustainability Linkel Loan (170 M€)	2022	• Réduction de la consommation énergétique du patrimoine ( <i>Kwhef/m<sup>2</sup></i> ) • Réduction du taux de déchets enfouis	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (50 M€) - Flex Park	2023	• Réduction de la consommation énergétique du patrimoine ( <i>Kwhef/m<sup>2</sup></i> ) • Réduction du taux de déchets enfouis	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (100 M€)	2024	• Réduction de la consommation énergétique du patrimoine ( <i>Kwhef/m<sup>2</sup></i> ) • Réduction du taux de déchets enfouis	Bonus ou malus de 5 bps par critère

Sur l'exercice 2025, compte tenu des montants tirés sur ces emprunts et des proratas temporis applicables, l'économie de charges financières générée par les bonus sur marge obtenus s'élève à 255 milliers d'euros.

### Clauses covenant au 31 décembre 2025

INEA est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios :

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage à compter de dates prévues contractuellement.

Le ratio *loan-to-value* (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine. Il est ici calculé tel que défini dans les contrats de prêts, il diffère donc du LTV EPRA communiqué par ailleurs dans les différentes publications financières d'INEA.

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

	Covenants	31/12/2025	31/12/2024
LTV	< 55 %	52,3 %	51,5 %
DSCR	> 1,2	2,5	2,2
ICR	> 2,0	2,8	2,7

Au 31 décembre 2025, INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 592 064 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (608 063 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

### Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capital	50 590	55 790
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	3 943	6 200
<b>TOTAL</b>	<b>54 533</b>	<b>61 990</b>

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes de crédit hors contrats revolving, green loan et risque de crédit (IFRS 13).

### Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Capital	6 682	62 115
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	1 994	2 768
<b>TOTAL</b>	<b>8 676</b>	<b>64 883</b>

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes bancaires hors contrats revolving, green loan, concours bancaires courants et risque de crédit (IFRS 13).

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (Cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 23 « Engagements hors bilan »).

Les emprunts immobiliers souscrits, libellés en euros, sont soit à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

INEA détient, au 31 décembre 2025, 34 instruments de couverture pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 78 %.

Ces instruments couvrent un encours de 453 878 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 489 226 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Ces *swaps* au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, la part efficace a été constaté en autres éléments du résultat global pour un montant de 65 milliers d'euros. La part inefficace étant nulle, le montant comptabilisé en résultat l'est également ;
- Ces *Cap* et *collar KI* en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des *Cap* et *collar KI* a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant net de (975) milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture. La part inefficace a quant à elle été comptabilisée en résultat pour 0 milliers d'euros.

### Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par INEA (augmenté des dépôts de garanties des locataires) s'élève contractuellement à 607.729 milliers d'euros (623.147 milliers d'euros en 2024).

(en milliers d'euros)	31/12/2025	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	8 542	1 %	1 %
Dette à taux variable	585 298	99 %	
<i>dont couverte</i>	453 878	78 %	76 %
<i>dont non couverte</i>	131 420	22 %	
<b>CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS</b>	<b>593 840</b>	<b>97 %</b>	<b>78 %</b>
Intérêts courus	2 250	0 %	
Dépôts	11 624	2 %	
Instruments de couverture	1 466	0 %	
Passif de location	15	0 %	
Concours bancaires courants	3 991	1 %	
<b>DETTE TOTALE BRUTE</b>	<b>613 186</b>	<b>100 %</b>	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 650)	0 %	
<b>DETTE TOTALE NETTE</b>	<b>610 535</b>	<b>100 %</b>	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières et dépôts de garantie "non courants" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 547 894 milliers d'euros au 31 décembre 2025, contre 547 411 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2025 s'élève à 8 542 milliers d'euros contre 58 672 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2025 s'élève à 585 298 milliers d'euros contre 549 391 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Les échéances des emprunts, pour leurs parts non courantes, se présentent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Entre 1 et 5 ans	544 389	504 835
Plus de 5 ans	2 165	49 813
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT</b>	<b>546 553</b>	<b>554 648</b>

#### *Flux de trésorerie couverts*

Les emprunts sont couverts à 78 % contre le risque de taux (contre 90 % au 31 décembre 2024).

## **NOTE 16 AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Autres passifs non courants – Provision AGA	0	136
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	212	136
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>212</b>	<b>272</b>

Le 12 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé, dans sa 17<sup>ème</sup> résolution, le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

#### Périodes d'acquisition :

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'actions gratuites initialement attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

INEA s'est engagée auprès de la société Gest à lui céder 35 000 actions. Un fois acquises, Gest les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

Une provision pour risques et charges a donc été comptabilisée à la mise en place du plan pour l'ensemble des actions à attribuer pour un montant global de 1 435 000 euros, la partie distribuée l'année suivante étant classée en passif courant chez INEA.

Cette même provision est mise à jour au fur et à mesure de l'attribution des actions et des variations observées sur le cours INEA.

Du fait de la convention de refacturation signée le 10 décembre 2019 par INEA et GEST un produit à recevoir a été constaté pour le même montant ainsi que pour les divers frais liés à l'opération, l'ensemble des coûts de cette opération étant supportés par GEST.

L'impact au niveau du compte de résultat est donc neutre pour INEA, les charges financières étant couvertes par des produits équivalents de même nature.

Au 31 décembre 2025, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 212 milliers d'euros contre 272 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le solde des actions restant à distribuer s'élève à 6 188, évaluées au cours de clôture soit 34,20 €.

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 212 k€ au 31 décembre 2025, pour une partie courante à 212 k€.

## NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2025				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
<b>Actifs non courants</b>	<b>381</b>	<b>381</b>			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	205	205	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	176	176	Niveau 3	Résultat	Oui
<b>Actifs courants</b>	<b>22 851</b>	<b>22 851</b>			
Clients et autres débiteurs	19 818	19 818	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	382	382	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 650	2 650	Niveau 2		Non
<b>Passifs non courants</b>	<b>546 553</b>				
Dettes financières	546 553	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
<i>dont instruments de couverture de taux</i>	<i>1 006</i>	<i>1 006</i>	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
<b>Passifs courants</b>	<b>87 109</b>				
Fournisseurs et autres créiteurs	20 265	20 265	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	3 991	3 991	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	62 641	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	212	212	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
<b>Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 606 127 milliers d'euros au 31 décembre 2025 contre 622 415 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

### Couverture de flux de trésorerie (CFH) – synthèse de la couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2025			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y.c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	595	1 505	1 906	453 878
Autres				
<b>TOTAL COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>595</b>	<b>1 505</b>	<b>1 906</b>	<b>453 878</b>

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat s'élève à 0 milliers d'euros.

Couverture de flux de trésorerie (CFH) – résultat de la comptabilité de couverture

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)		IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>			
Taux d'intérêt	1 821	0	0
Change	0	0	0
Matières premières	0	0	0
Autres	0	0	0
<b>TOTAL DE LA COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE</b>	<b>1 821</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Description des instruments de couvertures utilisés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
<b>Couverture de flux de trésorerie</b>						
Taux d'intérêt	595	1 505	453 878	2 757	5 429	489 226
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE</b>	<b>595</b>	<b>1 505</b>	<b>453 878</b>	<b>2 757</b>	<b>5 429</b>	<b>489 226</b>

Opérations sur instruments dérivés de couverture

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025						31/12/2024
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel
	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans		≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans		
		> 5 ans	> 5 ans		> 5 ans		
<b>Autres instruments</b>							
Autres			92 000	361 878		453 878	489 226
<b>TOTAL NOTIONNEL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE</b>			<b>92 000</b>	<b>361 878</b>		<b>453 878</b>	<b>489 226</b>

## NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
<b>AU 1<sup>er</sup> JANVIER</b>	<b>1 770</b>	<b>1 770</b>
<b>Enregistré au compte de résultat</b>		
Reprise d'impôt différé	(211)	
Impôt différé actif de l'exercice	1 559	1 770
<b>Enregistré en capitaux propres</b>		
Reprise d'impôt différé		
<b>À LA CLÔTURE</b>	<b>1 559</b>	<b>1 770</b>

## NOTE 19 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs	8 105	6 405
Dettes fiscales et sociales	1 490	803
Autres dettes diverses	6 660	5 115
Produits constatés d'avance	0	40
Dettes sur immobilisations	4 010	2 957
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>20 265</b>	<b>15 320</b>

L'intégralité des dettes fournisseurs à une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restant à verser aux promoteurs des immeubles acquis par INEA.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Moins d'un an	20 265	15 320
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS</b>	<b>20 265</b>	<b>15 320</b>

## NOTE 20 NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

### Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Produits des cessions	19 317	5 839
Frais sur cessions	(1 127)	(11)
Variation des créances sur cessions	0	0
<b>ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES</b>	<b>18 190</b>	<b>5 828</b>

### Décaissements sur acquisitions d'immeubles de placement

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Acquisitions d'immeubles de placement	17 806	58 665
Variation des dettes sur immeubles de placement	(1 052)	673
<b>DECAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>16 754</b>	<b>59 338</b>

### Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Variation des créances d'exploitation	(3 619)	982
Variation des dettes d'exploitation	3 832	1 056
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ</b>	<b>214</b>	<b>2 038</b>

### Variation des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières à l'ouverture	617 610	556 557
Dettes financières à la clôture	597 571	617 610
<b>VARIATION DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>(20 039)</b>	<b>61 053</b>
Tirages sur dettes financières	71 406	114 229
Remboursement de dettes financières	(86 964)	(55 007)
Impact TIE	1 158	1 109
Variation sur intérêts courus non échus	(1 759)	(1 075)
Autres variations	(3 881)	1 797
<b>VARIATION DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>(20 039)</b>	<b>61 053</b>

### Autres flux liés à l'activité

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Encaissements sur dépôts de garantie	1 607	1 551
Décaissements sur dépôts de garantie	(866)	(672)
<b>VARIATION DES DEPOTS DE GARANTIE SUR L'EXERCICE</b>	<b>741</b>	<b>879</b>

## Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dividende par action (en euros)	2,70	2,70
Nombre d'actions (hors auto-détenues à date de versement)	10 820 130	10 813 380
<b>DIVIDENDES VERSES AUX ACTIONNAIRES DE LA MÈRE (EN MILLIERS D'EUROS)</b>	<b>29 214</b>	<b>29 196</b>

## NOTE 21 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2023 au titre de l'exercice 2022 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 82 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2024 au titre de l'exercice 2023 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 75 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1<sup>er</sup> semestre 2025 au titre de l'exercice 2024 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 57 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2025	2024	2023
Dividende net par action	2,70	2,70	2,70

Le dividende proposé au vote lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires s'élève à 2,70 € par action.

## NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

(en euros)	Forvis Mazars SA	%	PWC	%
<b>AUDIT :</b>				
Honoraires de certification des comptes <sup>(1)</sup>	110 999		131 573	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>110 999</b>	<b>81 %</b>	<b>131 573</b>	<b>94 %</b>
<b>HONORAIRES SACC :</b>				
SACC <sup>(2)</sup>	26 000		7 825	
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>19 %</b>	<b>7 825</b>	<b>6 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>136 999</b>	<b>100 %</b>	<b>139 398</b>	<b>100 %</b>

(1) Dont 224 673 € pour INEA et 17 899 € pour FLEX PARK.

(2) Dont 2 060 € pour INEA et 5 765 € pour FLEX PARK. Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations

## NOTE 23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 23.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/25	
	Montant garanti	Montant tiré *
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés	97 924	56 191
• Hypothèques		
• Immeubles non livrés		

\* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 56 191 milliers d'euros au 31 décembre 2025 (64 705 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Le montant des gages sur centrales photovoltaïques s'élève à 463 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- Cession Dailly loyer ;
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- Cession Dailly assurances perte de loyers ;
- Cession Dailly Garanties locatives ;
- Nantissement du contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte commissaire ;
- Nantissement de comptes à terme ;
- Privilège de prêteur de deniers ;
- Nantissement des actions SERENYFLEX détenues par FLEX PARK.

### 23.2 Autres engagements donnés

#### INEA

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2025 s'élève à 10 618 milliers d'euros ;
- Dans le cadre des trois dernières VEFA signées par Flex Park, INEA s'était portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA. Au 31 décembre 2025, le montant de l'engagement total est désormais nul. La rémunération versée par Flex Park à INEA (0,35 % l'an) a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 23 milliers d'euros.

### 23.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

### 23.4 Engagements reçus

- 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt SLL 2023 (Flex Park), d'un montant total de 50 000 milliers d'euros ;
- 9 500 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt Green Loan 2020, d'un montant total de 105 000 milliers d'euros ;
- 13 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt Green Loan 2021, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros ;
- 32 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur le crédit TVA sur Serenyflex, d'un montant total de 300 milliers d'euros.

## **NOTE 24** **INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES**

---

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence. INEA a comptabilisé la somme de 7 276 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 653 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 33 milliers d'euros à Alpha.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 138 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société INEA.

## **NOTE 25** **ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE**

---

En date du 11 février 2026, signature d'un avenant au contrat cadre de gestion administrative et immobilière signé avec le prestataire GEST, visant à amender la formule de calcul de la rémunération liée à la performance, avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025. L'application de cet avenant a eu un effet minorant de 557 milliers d'euros de la rémunération due par INEA à GEST au titre de l'exercice 2025.

Le 5 février 2026, le groupe a signé une promesse de vente pour l'immeuble Reims Eureka bâtiment A.

## 5.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée générale

**Foncière INEA**

2, place des Hauts Tilliers

92230 Gennevilliers

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FONCIERE INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit & RSE.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014

#### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

### Évaluation des immeubles de placement

#### Risque identifié

Au 31 décembre 2025, la valeur des immeubles de placement s'élève à 1 128,6 millions d'euros soit près de 97 % de l'actif consolidé de Foncière Inéa. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de - 22 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13), les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

La détermination de la juste valeur d'un actif immobilier implique le recours à une part significative de jugement pour définir les hypothèses et estimations appropriées, comme détaillé dans les notes 2.2.1 et 10 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés.

Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques telles que la nature de l'actif, l'emplacement, le loyer potentiel, le taux de vacance, le taux de rendement potentiel, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous considérons l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inéa ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement potentiel, loyer potentiel) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier avec les données de marché disponibles ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Comparer les valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyser les écarts éventuels et leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

### Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

#### Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

#### Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FONCIERE INEA par l'assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars SA et par l'acte constitutif de Foncière Inéa en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 2ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 28ème, dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

### Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit & RSE de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

### Rapport au Comité d'Audit & RSE

Nous remettons au Comité d'Audit & RSE un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit & RSE figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit & RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit & RSE des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 1<sup>er</sup> avril 2026

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Mathilde Hauswirth  
Associée

**Forvis Mazars SA**

Baptiste Kalasz  
Associé

# COMPTES ANNUELS



# COMPTES ANNUELS

# 6

<b>6.1</b>	<b>Compte de résultat</b>	<b>180</b>	<b>6.5</b>	<b>Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b>	<b>211</b>
<b>6.2</b>	<b>Bilan</b>	<b>182</b>			
<b>6.3</b>	<b>Notes aux états financiers</b>	<b>184</b>			
<b>6.4</b>	<b>Informations complémentaires</b>	<b>207</b>			

## 6.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2025 (RFA)

(en euros)	2025	2024	%
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>			
Vente de marchandises			
Loyers nets	50 031 442	47 680 138	4,93
Charges refacturées	16 511 339	15 110 532	9,27
Autres activités accessoires	53 787		
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>66 596 568</b>	<b>62 790 670</b>	<b>6,06</b>
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions		6 607	(100,00)
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	36 494	509 318	(92,83)
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	4 128 141		
Autres produits	3 976 283	2 888 137	37,68
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>74 737 487</b>	<b>66 194 732</b>	<b>12,91</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>			
Achats de marchandises			
Variation de stock			
Achats de matières premières & autres approvisionnement			
Variation de stock			
Autres achats et charges externes	29 512 551	27 954 436	5,57
Impôts, taxes et versements assimilés	152 837	155 412	1,66
Salaires et traitements			
Cotisations sociales	27 676	29 927	(7,52)
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	18 525 076	18 858 562	(1,77)
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 299 026	18 803 504	(2,68)
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	226 049	55 058	310,57
Dotations aux provisions			
Valeurs comptables des immobilisations corporelles et incorporelles cédées	3 453 542		
Autres charges	178 378	170 488	4,63
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>51 850 060</b>	<b>47 168 825</b>	<b>9,92</b>
<b>Résultat d'exploitation (I-II)</b>	<b>22 887 427</b>	<b>19 025 907</b>	<b>20,30</b>
<b>Quotes-parts sur opérations faites en commun</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
De participation <sup>(3)</sup>	6 910 466	2 726 412	153,46
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés <sup>(3)</sup>	2 802 473	7 791 960	(64,03)
Reprises sur dépréciations et provisions	202 869	343 784	(40,99)
Différences positives de changes			
Produits des cessions d'immobilisations financières	32 105	9 239	247,48
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>9 947 914</b>	<b>10 871 395</b>	<b>(8,49)</b>

<i>(en euros)</i>	2025	2024	%
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Dotations aux amortissements et provisions	982 278	43 506	NA
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>	21 852 745	27 247 482	(19,80)
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	64 261	177 763	(63,85)
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement			
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>	<b>22 899 284</b>	<b>27 468 751</b>	<b>(16,64)</b>
<b>Résultat financier (V-VI)</b>	<b>(12 951 369)</b>	<b>(16 597 354)</b>	<b>21,97</b>
<b>Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>9 936 057</b>	<b>2 428 551</b>	<b>309,14</b>
Produits exceptionnels (VII)		5 838 956	(100,00)
Charges exceptionnelles (VIII)	70 172	4 334 245	(98,38)
<b>Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	<b>(70 172)</b>	<b>1 504 711</b>	<b>(104,66)</b>
Participation des salariés (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>84 685 401</b>	<b>82 905 083</b>	<b>2,15</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>74 819 515</b>	<b>78 971 821</b>	<b>(5,26)</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>9 865 886</b>	<b>3 933 262</b>	<b>150,83</b>
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>			
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>			
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	6 948 740	2 844 532	
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	12 660		

## 6.2 BILAN

### ACTIF

<i>(en euros)</i>	<b>Brut</b>	<b>Amortissements Dépréciations</b>	<b>Net au 31/12/2025</b>	<b>Net au 31/12/2024</b>
<b>Capital souscrit non appelé (I)</b>				
<b>Frais d'établissement (II)</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	248 451	231 213	17 238	1 043
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations en cours, avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	166 191 420		166 191 420	166 883 589
Constructions	673 536 316	139 580 156	533 956 160	552 797 947
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	578 402	348 626	229 776	259 036
Immobilisations en cours, avances et acomptes	21 172 025		21 172 025	20 617 258
<b>Immobilisations financières <sup>(1)</sup></b>				
Participations	77 023 904		77 023 904	77 023 904
Créances rattachées à des participations	850 673		850 673	8 198 802
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	113 482		113 482	489 027
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)</b>	<b>939 714 674</b>	<b>140 159 995</b>	<b>799 554 679</b>	<b>826 270 607</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens et services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>166 668</b>		<b>166 668</b>	<b>179 731</b>
<b>Créances <sup>(2)</sup></b>				
Créances clients comptes rattachés	6 140 676	261 338	5 879 338	3 679 967
Autres créances	2 085 182		2 085 182	2 685 393
Charges constatées d'avance	6 050 187		6 050 187	5 265 791
Capital souscrit – appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>2 039 446</b>		<b>2 039 446</b>	<b>2 301 760</b>
Actions propres	708 253		708 253	774 609
Autres titres	1 331 194		1 331 194	1 527 151
Instruments financiers à terme et jetons détenus				36 840
Disponibilités	670 760		670 760	3 477 963
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)</b>	<b>17 152 920</b>	<b>261 338</b>	<b>16 891 582</b>	<b>17 627 446</b>
Frais d'émission des emprunts (V)	1 884 099		1 884 099	2 483 361
Prime de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
<b>TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>958 751 693</b>	<b>140 421 332</b>	<b>818 330 360</b>	<b>846 381 413</b>
<i>(1) Dont à moins d'un an</i>			15 238	392 716
<i>(2) Dont à moins d'un an</i>			14 276 044	11 566 777

PASSIF

<i>(en euros)</i>	Net au 31/12/2025	Net au 31/12/2024
Capital [ <i>dont versé 156 003 141</i> ]	156 003 141	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	91 895 773	117 355 801
Écarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
<b>Réserves</b>		
Réserve légale	5 015 549	4 818 885
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	57 065	74 790
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>9 865 886</b>	<b>3 933 262</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 501 136	1 430 965
<b>Total des Capitaux propres (I)</b>	<b>265 085 290</b>	<b>284 363 583</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	211 630	272 316
<b>Total des Provisions (II)</b>	<b>211 630</b>	<b>272 316</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		35 464 582
• Emprunts	511 837 135	505 837 604
• Découverts et concours bancaires	3 990 843	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	515 827 978	505 837 604
Emprunts et dettes financières diverses <sup>(1)</sup>	23 528 612	8 294 562
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 123 814	3 365 851
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 010 447	5 550 705
• Personnel		
• Organismes sociaux	27 676	29 927
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	995 420	438 475
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	185 101	171 351
Dettes fiscales et sociales	1 208 197	639 753
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 005 803	1 530 640
Autres dettes	1 328 589	1 021 588
Produits constatés d'avance		40 229
<b>Total des Dettes <sup>(2)</sup> (III)</b>	<b>553 033 441</b>	<b>561 745 514</b>
Écarts de conversion et différence d'évaluation - Passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+II+III+IV)</b>	<b>818 330 360</b>	<b>846 381 413</b>
<i>(1) Dont emprunts participatifs</i>		
<i>(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)</i>	74 738 336	79 500 014

## 6.3 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS

### NOTE 1 INFORMATIONS GÉNÉRALES ET FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE COMPTABLE ÉCOULÉ

La société mère et tête de Groupe, INEA, est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts de Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 2 place des Hauts Tilliers à Gennevilliers (Hauts de Seine, France).

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Elle a pour objet à titre secondaire, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique.

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Le capital social d'INEA est de 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Ces 10 841 080 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

#### 1.1 Événements concernant les actifs corporels

##### 1.1.1 Immeubles livrés

Aucun immeuble n'a été livré au cours de l'exercice 2025.

##### 1.1.2 Travaux et encours

Un seul immeuble est en cours de construction au 31 décembre 2025. Il s'agit de l'immeuble de bureaux « Nexus » situé à Montpellier et dont l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA le 28 juin 2022 pour un montant de 30 338 milliers d'euros. Le montant figurant en encours au 31 décembre 2025 s'élève à 19 773 milliers d'euros.

##### 1.1.3 Cessions d'immeubles

- Cession du lot C14 de l'immeuble de Marseille les Baronniees en date du 28 mars 2025 pour un montant de 223 877 euros.
- Cession de l'immeuble de Strasbourg la Durance en date du 13 juin 2025 pour un montant de 1 120 000 euros.
- Cession de l'immeuble de Nancy Brabois Plaza le 26 septembre 2025 pour un montant de 2 050 000 euros.
- Cession du lot C11 de l'immeuble de Marseille les Baronniees en date du 28 octobre 2025 pour un montant de 325 000 euros.

##### 1.1.4 Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la société.

#### 1.2 Événements concernant les emprunts

Au cours de l'exercice 2025, INEA a procédé aux tirages complémentaires suivants :

- Tirage de 51 000 milliers d'euros sur le SLL 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 8 000 milliers d'euros sur l'emprunt LCL/CRCA, portant l'encours total de cet emprunt à 8 000 milliers d'euros.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, INEA a procédé au remboursement des emprunts qui sont arrivés à échéance :

- Au 20 février 2025, arrivée à l'échéance de l'Euro PP 2019 et de la seconde tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 51 000 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Bordeaux Signal dont le solde s'élevait à 117 milliers d'euros.
- Au 30 juin 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Marseille Docks Libres dont le solde s'élevait à 2 508 milliers d'euros.
- Au 10 novembre 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Toulouse Hills Plaza tranche 1 et 2 dont le solde cumulé s'élevait à 6 298 milliers d'euros.

##### Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a diminué de 35 000 milliers d'euros à la suite de l'arrivée à l'échéance de huit instruments de couverture représentant un notionnel de 95 000 milliers d'euros et la souscription de cinq nouveaux instruments de couverture pour 60 000 milliers d'euros.

Les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements afin de garantir l'efficacité desdits instruments.

#### 1.3 Événement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le 12 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé, dans sa 17<sup>ème</sup> résolution, le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50 % des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social de la Société.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions sont supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

**Période d'acquisition :**

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prennent fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'actions gratuites initialement attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

INEA s'est engagée auprès de la société Gest à lui céder 35 000 actions. Un fois acquises, Gest les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

Une provision pour risques et charges a donc été comptabilisée à la mise en place du plan pour l'ensemble des actions à attribuer pour un montant global de 1 435 000 euros, la partie distribuée l'année suivante étant classée en passif courant chez INEA.

Cette même provision est mise à jour au fur et à mesure de l'attribution des actions et des variations observées sur le cours INEA.

Du fait de la convention de refacturation signée le 10 décembre 2019 par INEA et GEST un produit à recevoir a été constaté pour le même montant ainsi que pour les divers frais liés à l'opération, l'ensemble des coûts de cette opération étant supportés par GEST.

L'impact au niveau du compte de résultat est donc neutre pour INEA, les charges financières étant couvertes par des produits équivalents de même nature.

Au 31 décembre 2025, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 212 milliers d'euros contre 272 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2025, le solde des actions restant à distribuer s'élève à 6 188, évaluées au cours de clôture soit 34,20 €.

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 212 k€ au 31 décembre 2025, pour une partie courante à 212 k€.

## NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 Textes appliqués

L'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement ANC n° 2022-06 du 5 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général. Ces nouvelles dispositions sont applicables pour la première fois aux comptes annuels d'INEA ('la Société') pour l'exercice couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Ce changement de réglementation se traduit par des reclassements au sein des produits et charges d'exploitation mentionnés ci-dessous.

A noter que les comptes du 31 décembre 2024 sont présents en note 6 Bilan et compte de résultat 2024 arrêté et publié en n-1 en page 203

#### 2.1.1 Reclassement des produits et des charges exceptionnels

A la suite de la réforme ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le plan comptable général, sont comptabilisés en résultat exceptionnel les éléments suivants :

- Les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'exercer une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas

produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

- Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel.
- Les changements de méthode comptable que l'entité est amenée à comptabiliser en résultat, plutôt qu'en capitaux propres, en raison de l'application de règles fiscales.
- Les corrections d'erreurs sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

Conformément aux dispositions de l'ANC, les produits et les charges exceptionnels constatés dans le compte de résultat 2024 tel qu'il a été arrêté et publié sont présentés, dans la colonne « 2024 », dans les rubriques « Produits exceptionnels » et « charges exceptionnelles ».

Les produits exceptionnels d'un montant de 5 838 956 euros correspondent au prix de cessions des immeubles vendus et les charges exceptionnelles d'un montant de 4 334 245 euros correspondent principalement à la valeur nette comptable des immeubles cédés.

Au 31 décembre 2025, le résultat exceptionnel d'INEA ne comprend uniquement que les écritures comptables d'origine purement fiscales relatives aux amortissements dérogatoires comptabilisés pour des raisons fiscales liées aux rachats de crédit-bail pour un montant de 70 171 euros.

Les produits des cessions des immeubles réalisées en 2025 ont été comptabilisés dans le résultat d'exploitation pour un montant de 4 128 141 euros. La valeur nette comptable des immeubles cédés a également été classée en résultat d'exploitation pour un

total de 2 826 687 euros. Enfin, la valeur nette comptable des immobilisations mises au rebut a également été comptabilisée dans le résultat d'exploitation pour un montant de 626 854 euros.

### 2.1.2 Reclassement de la dotation aux amortissements des frais d'émission des emprunts depuis les charges d'exploitation en charges financières

Conformément aux nouvelles dispositions de l'ANC 2022-06, la dotation aux amortissements des frais d'émission des emprunts a été reclassée en charges financières en 2025 pour un montant de 916 262 euros alors qu'elle était classée dans le résultat d'exploitation en 2024 pour un montant de 926 135 euros.

### 2.1.3 Suppression de la technique des transferts de charges

À la suite de la suppression de la technique des transferts de charges en 2025, le règlement ANC 2022-06 prévoit leur reclassement en 2024 dans le poste « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions ».

Cette présentation était déjà celle effectuée par la société au cours de l'exercice précédent. Les transferts de charges de l'exercice 2024 étaient présentés sur la ligne « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » pour un montant de 509 318 euros. Aucun reclassement n'a donc été effectué par la société en 2025.

Les frais d'émission d'emprunt d'un montant 317 000 euros relatifs à l'exercice 2025, ont été enregistrés à l'actif du bilan en rubrique « Frais d'émission des emprunts ».

### 2.1.4 Distinction sur deux lignes à l'actif du bilan des participations et des créances rattachées à des participations

En accord avec le nouveau règlement, les participations et les créances rattachées à des participations ont été distinguées en 2025 sur deux lignes pour des montants respectifs de 77 023 904 euros et 850 673 euros, alors qu'elles figuraient en 2024 sur une seule et même ligne pour un montant global de 85 222 707 euros.

### 2.1.5 Reclassement des avances et acomptes à l'actif du bilan du poste divers de l'actif circulant aux stocks et en-cours

Les avances et acomptes versées sur les commandes en cours figurant dans le poste divers de l'actif circulant en 2024, ont été reclassées en adéquation avec le nouveau règlement dans le poste avances et acomptes versés sur commande figurant dans le poste des stocks et en-cours pour un montant de 166 668 euros au 31 décembre 2025.

### 2.1.6 Reclassement des charges constatées d'avance du poste « divers » de l'actif circulant au poste « créances » de l'actif

Les charges constatées d'avance figuraient en 2024 dans le poste « divers » à l'actif du bilan pour un montant de 5 265 791 euros. Elles figurent au 31 décembre 2025 dans le poste « créances » pour un montant de 6 050 187 euros, conformément au nouveau règlement.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- Continuité d'exploitation ;

- Permanence des méthodes comptables ;
- Indépendance des exercices.

## 2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

## 2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

### 2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société.

Au 31 décembre 2025, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

### 2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les ventes en l'état futur d'achèvement sont activées au moment de la livraison.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles. Les frais d'emprunts sont inclus dans le coût d'acquisition des immeubles pendant la période de production.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

**Immeubles « centre-ville » :**

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

**Immeubles « périphérie » :**

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

**Immeubles « Activités » :**

- gros œuvre : 50 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 15 % ;
- agencements : 10 %.

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles « centre-ville »	Gros œuvre	70 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « périphérie »	Gros œuvre	65 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « activités »	Gros œuvre	60 ans
	Clos et couvert	30 ans
	Installations générales et techniques	20 ans
	Aménagements	15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

### 2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2022-06 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits. Les immeubles sont évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie. La valeur retenue est une moyenne des deux premières méthodes déterminées à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et certifiés RICS, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

### 2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

### 2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque participation et prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (voir 2.3.3). Lorsque la Société est tenue de supporter des pertes au-delà du montant de sa participation, une provision pour dépréciation est constituée en priorité sur les créances rattachées à sa participation, puis sur les titres.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

### 2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Les actions propres détenues par la Société au travers d'un contrat de liquidité sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Une provision pour dépréciation des actions propres est comptabilisée en cas de moins-value latente sur la base du cours de l'action du dernier jour du mois.

## 2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

## 2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés *pro rata temporis*.

Les loyers sont comptabilisés selon les échéances contractuelles. Aucun produit n'est comptabilisé pendant la période de franchise.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

## 2.6 Impôt et régime SIIC

INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

## 2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *pro rata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments.

## NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

### 3.1 Actif immobilisé

#### 3.1.1 Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations			
		Virements		Entrées	
	en début d'exercice	De poste à Poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports Créations
<b>Cadre A : immobilisations (en euros)</b>					
Frais d'établissement et de développement					
<b>TOTAL 1</b>					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	224 728			23 722	
<b>TOTAL 2</b>	<b>224 728</b>			<b>23 722</b>	
Terrains	166 883 588	400			
Constructions sur sol propre	672 040 732	1 577 856			
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions, installations générales, agencement.	4 576 311	71 267			
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements, aménagements divers	328 489				
Autres matériels de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier	244 148			5 764	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours	20 617 258			2 613 555	
Avances et acomptes					
<b>TOTAL 3</b>	<b>864 690 528</b>	<b>1 649 523</b>		<b>2 619 319</b>	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations	85 222 706			1 784 300	
Autres titres immobilisés					
Prêts & autres immobilisations financières	489 026			17 172	
<b>TOTAL 4</b>	<b>85 711 733</b>			<b>1 801 472</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>950 626 990</b>	<b>1 649 523</b>		<b>4 444 513</b>	

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions				Mises hors services	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Virements		Sorties			
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions		
Frais d'établissement et de développement							
<b>TOTAL 1</b>							
Autres postes d'immo. Incorporelles						248 451	
<b>TOTAL 2</b>						<b>248 451</b>	
Terrains				692 568		166 191 420	
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sur sol propre</li> <li>• sur sol d'autrui</li> <li>• Inst. gales., agencts. et am. const.</li> </ul>			2 831 669	1 459 219	669 327 702	
Installations techniques matériel et outillage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inst. gales., agencts., aménagement divers</li> <li>• matériel de transport</li> <li>• matériel de bureau &amp; informatique</li> <li>• emballages récupérables &amp; divers</li> </ul>			438 965		4 208 613	
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations corporelles en cours		1 649 523		409 264		21 172 025	
Avances & acomptes							
<b>TOTAL 3</b>		<b>1 649 523</b>		<b>4 372 466</b>	<b>1 459 219</b>	<b>861 478 163</b>	
Participations évaluées par mise en équivalence							
Autres participations				9 132 430		77 874 576	
Autres titres immobilisés							
Prêts & autres immobilisations financières				392 716		113 482	
<b>TOTAL 4</b>				<b>9 525 146</b>		<b>77 988 059</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>1 649 523</b>		<b>13 897 612</b>	<b>1 459 219</b>	<b>939 714 674</b>	

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles.

### 3.1.2 Amortissements

Cadre A (en euros)	Durée d'utilisation	Mode d'amortissement	Situations et mouvements de l'exercice			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
			Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions	
<b>Immobilisations amortissables</b>						
Frais d'établissement et de développement						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	1 à 3 ans	Linéaire	223 685	7 526		231 212
<b>TOTAL 1</b>			<b>223 685</b>	<b>7 526</b>		<b>231 212</b>
Terrains						
Constructions						
• sur sol propre	42 à 47 ans	Linéaire	121 609 185	17 970 609	2 217 138	137 362 656
• sur sol d'autrui						
• installations générales	15 ans	Linéaire	2 209 911	285 865	278 277	2 217 499
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
• installations générales						
• matériel de transport	5 à 15 ans	Linéaire	98 374	20 763		119 138
• matériel de bureau						
• emballages récupérables	3 ans	Linéaire	215 226	14 261		229 488
Autres immobilisations corporelles						
<b>TOTAL 2</b>			<b>124 132 698</b>	<b>18 291 499</b>	<b>2 495 415</b>	<b>139 928 781</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2)</b>			<b>124 356 384</b>	<b>18 299 026</b>	<b>2 495 415</b>	<b>140 159 994</b>

Dotations de l'exercice (en euros)	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
<b>Immobilisations amortissables</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles			7 526	
<b>TOTAL 1</b>			<b>7 526</b>	
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre			17 970 609	
• sur sol d'autrui				
• installations générales			285 865	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
• installations générales			20 763	
• matériel de transport				
• matériel de bureau			14 261	
• emballages récupérables				
Autres immobilisations corporelles				
<b>TOTAL 2</b>			<b>18 291 499</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2)</b>			<b>18 299 026</b>	

Diminutions de l'exercice (en euros)	Ventilation des diminutions	
	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments mis hors services
<b>Immobilisations amortissables</b>		
Frais d'établissement et de développement		
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles		
<b>TOTAL 1</b>		
Terrains		
Constructions		
• sur sol propre	1 384 450	832 688
• sur sol d'autrui		
• installations générales	278 277	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		
• installations générales		
• matériel de transport		
• matériel de bureau		
• emballages récupérables		
Autres immobilisations corporelles		
<b>TOTAL 2</b>	<b>1 662 727</b>	<b>832 688</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2)</b>	<b>1 662 727</b>	<b>832 688</b>

### 3.2 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements hors taxes du dernier exercice clos	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Résultats (bénéfice ou perte) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
			Brute	Nette						
<b>A. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES FILIALES (+ DE 50 % DU CAPITAL DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ)</b>										
<b>1. Renseignements détaillés pour chaque filiale</b>										
SCI PA	(36 201)	99	151	151	30 285			(2 498)		
SCI ALPHA	921 145	100	2 779 845	2 779 845	181 421	655 463	234 614			
SAS FLEX PARK	76 333 952	99,99	74 208 908	74 208 908		13 363 297	7 976 320	6 910 466		
SAS SERENEA	6 848	70	35 000	35 000	638 967	8 000	(40 086)			
<b>2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1</b>										
<b>A. Total des filiales</b>			<b>77 023 904</b>	<b>77 023 904</b>	<b>850 673</b>				<b>6 910 466</b>	
<b>B. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTICIPATIONS (10 À 50 % DU CAPITAL DÉTENU PAR LA SOCIÉTÉ)</b>										
<b>1. Renseignements détaillés pour chaque participation</b>										
<b>2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1</b>										
<b>B. Total des participations</b>										
<b>C. TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A+B)</b>										
			<b>77 023 904</b>	<b>77 023 904</b>	<b>850 673</b>				<b>6 910 466</b>	

### 3.3 Tableau des dépréciations de l'actif circulant

Situations et mouvements	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Stocks et encours				
Créances clients et comptes rattachés	71 782	226 049	36 494	261 338
Actions propres	76 167		76 167	
Autres titres				

Au 31 décembre 2025 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 226 milliers d'euros tandis qu'une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée pour un montant de 36 milliers d'euros.

Les actions propres de la société ont été évaluées au cours de bourse au 31 décembre 2025. Cette valeur étant supérieure à la valeur des actions figurant à l'actif, une reprise de provision a été comptabilisée pour 76 167 euros.

### 3.4 Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	850 672 <sup>(1)</sup>		850 672
Prêts			
Autres immobilisations financières	113 482	15 238	98 243
<b>Total des créances de l'actif immobilisé (I)</b>	<b>964 154</b>	<b>15 238</b>	<b>948 915</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>			
Clients douteux ou litigieux	377 222	377 222	
Autres créances clients	5 763 453	5 763 453	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
• impôt sur les bénéfices			
• taxe sur la valeur ajoutée	555 858	555 858	
• autres impôts, taxes et versements assimilés	79 653	79 653	
• divers			
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 449 671 <sup>(2)</sup>	1 449 671	
<b>Total des créances de l'actif circulant (II)</b>	<b>8 225 857</b>	<b>8 225 857</b>	
<b>Charges constatées d'avance (III)</b>	<b>6 050 187</b>	<b>6 050 187</b>	
<b>TOTAUX (I+II+III)</b>	<b>15 240 200</b>	<b>14 291 283</b>	<b>948 915</b>
Montant des Prêts et avances consentis aux associés			
• prêts accordés en cours d'exercice			
• remboursements obtenus en cours d'exercice			

(1) Les créances rattachées à des participations correspondent principalement à des avances de trésorerie auprès de ses filiales SERENEA pour 639 k€ et SCI ALPHA pour 181 k€.

(2) Dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 211 630 € ; Dont intérêts du cautionnement d'INEA envers sa filiale FLEX PARK pour 220 257 € ; Dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 177 636 € ; Dont compte de gestion des immeubles pour 344 909 € ; Dont intérêts des fonds versés dans le cadre des VEFA pour 132 802 €.

### 3.5 Charges constatées d'avance

<i>(en euros)</i>	<b>Charges</b>
Charges d'exploitation	6 050 187
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
<b>TOTAL</b>	<b>6 050 187</b>

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 272 231 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 5 777 956 euros.

### 3.6 Valeurs mobilières de placement

<b>Nombre et valeur</b> <i>(en euros)</i>	<b>A l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Mouvements intervenus au cours de l'exercice</b>			<b>A la clôture de l'exercice</b>
		<b>Acquisitions</b>	<b>Cessions</b>	<b>Reclassement</b>	
<b>Nombre de FCP</b>	<b>572,06</b>	<b>160,30</b>	<b>(254,41)</b>		<b>477,95</b>
Valeur brute	1 325 852	385 021	(580 977)		1 129 896
Dépréciation					
Valeur nette	1 325 852	385 021	(580 977)		1 129 896
<b>Nombre de SICAVS</b>	<b>19,19</b>				<b>19,19</b>
Valeur brute	201 299				201 299
Dépréciation					
Valeur nette	201 299				201 299

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Au 31 décembre 2025, il n'existe aucune moins-value latente sur VMP.

### 3.7 Frais d'émission d'emprunts

<b>Cadre C</b> <i>(en euros)</i>	<b>Mouvements de l'exercice affectant les frais d'émission des emprunts</b>			
	<b>Montant net au début de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Dotations de l'exercice aux amortissements</b>	<b>Montant net à la fin de l'exercice</b>
Frais d'émission des emprunts	2 483 360	317 000	916 262	1 884 099
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été comptabilisés à l'actif pour un montant de 317 000 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondants. Au 31 décembre 2025 ils ont été amortis à hauteur de 916 262 euros.

### 3.8 Capital

	Actions et parts sociales émises pendant l'exercice			Nombre d'actions à la clôture de l'exercice
	Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	
<b>Actions INEA</b>	<b>10 841 080</b>			<b>10 841 080</b>

Le capital de la société s'élève à 156 003 141,19 €. Il se compose de 10 841 080 actions ordinaires entièrement libérées de 14,39 € de nominal.

### 3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (amortissements dérogatoires)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	156 003 141							156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	117 355 801		(25 460 027)					91 895 773
Ecart de réévaluation								
Ecart d'équivalence								
Réserve légale	4 818 885		196 663					5 015 549
Réserves statutaires ou contractuelles	746 740							746 740
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	74 790		(17 725)					57 065
Résultat de l'exercice	3 933 262		(3 933 262)			9 865 886		9 865 886
Subventions d'investissement								
Provisions réglementées	1 430 965						70 172	1 501 136
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>284 363 583</b>		<b>(29 214 351)</b>			<b>9 865 886</b>	<b>70 172</b>	<b>265 085 290</b>

Les provisions réglementées correspondent au cumul des amortissements fiscaux pratiqués sur les immobilisations initialement financées en crédit-bail mais dont la levée d'option a eu lieu depuis.

### 3.10 Actions propres

Nombre et valeur (en euros)	A l'ouverture de l'exercice	Mouvements intervenus au cours de l'exercice			A la clôture de l'exercice
		Acquisitions	Cessions	Reclassement	
<b>Nombre d'actions propres</b>	<b>23 473</b>	<b>11 826</b>	<b>(13 649)</b>		<b>21 650</b>
Valeur brute	850 776	394 278	(536 802)		708 252
Dépréciation	76 167				
Valeur nette	774 609	394 278	(536 802)		708 252

Au cours de l'exercice 2025, la société a acquis 11 826 de ses propres actions et en a vendu 13 649. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2025 est de 34,20 euros.

### 3.11 Amortissements dérogatoires et autres provisions

Rubriques (en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisée	Non-utilisée	
Amortissements dérogatoires	1 430 964	70 171			1 501 136
<b>Provisions règlementées</b>	<b>1 430 964</b>	<b>70 171</b>			<b>1 501 136</b>

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails.

Rubriques (en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisée	Non-utilisée	
Provisions pour risques	272 316	66 016	126 702		211 629
Provisions pour charges					
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>272 316</b>	<b>66 016</b>	<b>126 702</b>		<b>211 629</b>

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de

1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2025, la provision pour risques et charges financières s'élève à 211 629 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de bourse au 31 décembre 2025.

Il est rappelé qu'INEA n'emploie aucun effectif au sein de la société.

### 3.12 Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

<b>Cadre B (en euros)</b>	<b>Montant brut</b>	<b>À un an au plus</b>	<b>À plus d'un an et 5 ans au plus</b>	<b>À plus de cinq ans</b>
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	3 990 842	3 990 842		
• à plus d'1 an à l'origine	511 837 135	54 954 707	456 882 428	
Emprunts et dettes financières divers	23 528 612	5 239 749	2 730 045	15 558 816
Fournisseurs et comptes rattachés	7 010 447	7 010 447		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	27 676	27 676		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	995 419	995 419		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	185 101	185 101		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 005 803 <sup>(1)</sup>	1 005 803		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 328 589 <sup>(2)</sup>	1 328 589		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAUX</b>	<b>549 909 627</b>	<b>74 738 336</b>	<b>459 612 473</b>	<b>15 558 816</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	61 145 692			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	86 720 495			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte clients créditeurs pour 1 178 103 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 136 519 euros.

### 3.13 Emprunts

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES NETTES (en milliers d'euros) :

<b>Nature</b>	<b>Nombre de lignes</b>	<b>Solde au 31/12/2025</b>	<b>Duration moyenne (ans)</b>	<b>Type de taux</b>	<b>Taux d'intérêt moyen <sup>(1)</sup></b>
Emprunts hypothécaires à taux variable	2	4 384	2,9	variable	4,0 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	6 766	1,8	fixe	2,2 %
Crédits corporate	6	496 310	2,9	variable	3,9 %
dont crédit corporate "classique"	1	8 000	0,4	variable	3,7 %
dont Green Loan	2	182 023	2,1	variable	3,2 %
dont Sustainability Linked Loan	3	306 286	3,4	variable	4,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>507 460</b>	<b>2,9</b>		<b>3,9 %</b>

(1) avec couvertures de taux attachées

**Souscriptions :**

- Tirage de 51 000 milliers d'euros sur le SLL 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 8 000 milliers d'euros sur l'emprunt LCL/CRCA, portant l'encours total de cet emprunt à 8 000 milliers d'euros.

**Remboursements :**

- Au 20 février 2025, arrivée à l'échéance de l'Euro PP 2019 et de la seconde tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 51 000 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Bordeaux Signal dont le solde s'élevait à 117 milliers d'euros.
- Au 30 juin 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Marseille Docks Libres dont le solde s'élevait à 2 508 milliers d'euros.
- Au 10 novembre 2025, arrivée à l'échéance de l'emprunt Toulouse Hills Plaza tranche 1 et 2 dont le solde cumulé s'élevait à 6 298 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et swaps comptabilisés pour 21 595 milliers d'euros.

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élevaient à 317 000 euros. La dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt d'un montant de 916 milliers d'euros a été reclassée en charges financières en 2025 conformément au règlement ANC 2022-06.

Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus de sa filiale FLEX PARK pour 6 910 milliers d'euros, aux intérêts perçus et à percevoir des instruments de couvertures pour 2 264 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 345 milliers d'euros.

**3.14 Précisions sur les dettes**

**3.14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières**

Nature de l'opération	Montant des risques et avantages attendus de l'opération	Garanties données (suretés réelles)	Autres informations significatives
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>			
• Emprunts hypothécaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant des emprunts tirés au 31/12/2025 : 11 191 k€</li> <li>• Charges financières futures : 563 k€</li> <li>• Loyers attendus sur la durée résiduelle des baux : 5 040 k€</li> </ul>	• 48 424 k€	• Echéance finale des emprunts concernés prévue en 2030

Par ailleurs des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- cession Dailly loyer ;
- cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- cession Dailly assurances perte de loyers ;
- cession Dailly garanties locatives ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte comissoire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 11 191 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA.

Cette garantie est arrivée à échéance au 30 septembre 2025 et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés en 2025 pour 23 milliers d'euros (0,35 % l'an).

**3.15 Clauses covenants au 31 décembre 2025**

INEA est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios :

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage à compter de dates prévues contractuellement ;
- maintien d'un ratio de fonds propres par rapport aux fonds empruntés.

Le ratio *loan-to-value* (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine.

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

	<b>Covenants</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
LTV	< 55 %	52,3 %	51,5 %
DSCR	> 1,2	2,5	2,2
ICR	> 2,0	2,8	2,7

Au 31 décembre 2025 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

### 3.16 Produits constatés d'avance

<i>(en euros)</i>	<b>Produits</b>
Produits d'exploitation	n/a
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
<b>TOTAL</b>	<b>N/A</b>

## NOTE 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1 Loyers et créances locataires

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 66 543 milliers d'euros en 2025 contre un montant de 62 791 milliers d'euros en 2024. Ces loyers ne concernent que des actifs situés en France

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 50 031 milliers d'euros en 2025 contre un montant de 47 680 milliers d'euros en 2024.

Au 31 décembre 2025 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 226 milliers d'euros tandis qu'une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée pour un montant de 36 milliers d'euros. Une créance irrécouvrable figure dans les comptes de la société pour un montant de 37 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

### 4.2 Produits à recevoir

<i>(en euros)</i>	<b>Montant</b>
Clients factures à établir	4 724 708 <sup>(1)</sup>
Intérêts courus sur créances immobilisées	15 238
Autres produits à recevoir	485 466 <sup>(2)</sup>
Intérêts courus à recevoir sur les CAPS	177 636 <sup>(3)</sup>
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 403 048</b>

(1) Dont refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 2 023 249 euros, dont comptabilisation d'une indemnité de retard de livraison de l'immeuble de Montpellier Nexus à percevoir pour 1 218 865 euros, dont comptabilisation d'une indemnité de remise en état des locaux des immeubles de Bordeaux N2 Office et Merignac Wooden Parc pour 865 803 euros, dont comptabilisation de la garantie locative du 4ème trimestre 2025 de l'immeuble de Aix Atravaia pour 317 059 euros et dont la refacturation de la taxe foncière 2025 aux locataires de l'immeuble de Le Mans Auriga pour 184 661 euros.

(2) Dont refacturation des frais liés à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 211 630 euros et comptabilisation des intérêts du cautionnement par INEA à sa filiale FLEX PARK pour 220 257 euros.

(3) Les intérêts courus à recevoir sur les CAPS correspondent aux intérêts des couvertures à percevoir

### 4.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 16 511 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 3 127 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2025, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 7 276 milliers d'euros.

### 4.4 Charges à payer

<i>(en euros)</i>	<b>Montant</b>
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 145 692 <sup>(1)</sup>
Emprunts et dettes financières diverses	8 391
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 980 127 <sup>(2)</sup>
Dettes fiscales et sociales	212 777 <sup>(3)</sup>
Clients avoirs à établir	9 589
<b>TOTAL</b>	<b>8 356 576</b>

(1) Dont intérêts courus sur emprunt auprès des établissements de crédit de 2 145 692 euros.

(2) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 4 020 665 €. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 1 124 473 €. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(3) Dont provision CVAE et C3S 2025 pour 152 918 €. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 27 676 €

### 4.5 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal ont été comptabilisés pour 227 milliers d'euros au 31 décembre 2025. Ils sont répartis de la façon suivante :

<b>Commissaires aux comptes</b>	<b>Pricewaterhousecoopers Audit</b>	<b>Forvis Mazars SA</b>
Honoraires afférents à la certification des comptes	113 674 euros	110 999 euros
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	2 060 euros	26 000 euros
<b>TOTAL</b>	<b>115 734 EUROS</b>	<b>136 999 EUROS</b>

Les services autres que la certification des comptes concernent principalement, le contrôle des données extra-financières et diverses attestations.

### 4.6 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 138 380 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2025.

d'euros et de la cession du contrat de travaux de centrales photovoltaïques à Serenysun pour 409 milliers d'euros. La valeur nette comptable des immobilisations cédées se compose notamment de la valeur nette comptable des immeubles et contrats cédés pour un montant de 2 677 milliers d'euros et des travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2025 pour un montant de 627 milliers d'euros.

### 4.7 Résultat de cessions des immeubles

Les produits de cessions d'immobilisations sont notamment composés des prix de cession des lots 11 et 14 du bâtiment C de Marseille les Baronnies vendus au cours de l'année 2025 pour un montant de 549 milliers d'euros, du prix de cession de Strasbourg la Durance cédé pour un montant de 1 120 milliers d'euros, du prix de cession de Nancy Brabois Plaza cédé pour 2 050 milliers

### 4.8 Résultat exceptionnel

Au 31 décembre 2025, le résultat exceptionnel d'INEA ne comprend uniquement que les écritures comptables d'origine purement fiscales relatives aux amortissements dérogatoires comptabilisés pour des raisons fiscales liées aux rachats de crédit-bail pour un montant de 70 171 euros.

## NOTE 5 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Informations relatives aux parties liées

#### Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées (en euros)

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
SAS GEST	Actionnaire	7 276 342	Prestations annuelles

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

INEA a comptabilisé la somme de 7 276 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 653 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 33 milliers d'euros à Alpha.

#### Informations au titre des opérations réalisées avec les principaux actionnaires et les organes d'administration, de direction ou de surveillance (en euros)

Désignation du tiers	Nature de la relation avec le tiers	Montant des transactions réalisées avec le tiers au cours de l'exercice	Autres informations
Conseil d'administration	Membres du conseil	138 380	Jetons de présence

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 138 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société INEA.

terme de la 2ème période triennale (date de la première sortie possible au 1<sup>er</sup> février 2026) s'élèvent à 18 milliers d'euros.

- Nantissement de la moitié de l'indemnité d'immobilisation à hauteur de 155 000 euros versée par le bénéficiaire de la promesse de vente de l'immeuble de Reims Eureka bâtiment A signée le 11 février 2026.

### 5.2 Engagements hors-bilan

#### 5.2.1 Engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2025 s'élève à 10 618 milliers d'euros et est relatif à l'immeuble de Montpellier Nexus.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1<sup>er</sup> et restant à décaisser jusqu'au

#### 5.2.2 Engagements reçus

- 2 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt Pool Corporate Revolving BECM d'un montant total de 40 000 milliers d'euros.
- 9 500 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt Green Loan 2020 d'un montant total de 105 000 milliers d'euros.
- 13 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2025 sur l'emprunt Green Loan 2021 d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.

Montant des loyers à percevoir sur la durée ferme résiduelle des baux :

	A moins d'un an	De un an à cinq ans	A plus de cinq ans
Montant des loyers (en euros)	44 417 667	77 805 517	13 466 791

### 5.3 Crédit-Bail

Néant

### 5.4 Attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17ème résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en janvier 2025 de 2 064 actions INEA, représentant 0,02 % du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 33,20 euros et moyennant des frais de négociation de 246,68 euros, pour les livrer en totalité aux salariés de GEST.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Au 31 décembre 2025, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 6 188, évaluées au cours de clôture soit 34,20 €.

### 5.5 Instruments de couverture

#### 5.5.1 Stratégies de couverture et nature des instruments

La Société utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir le risque de taux d'intérêt lié à ses emprunts à taux variable. Les instruments de couverture sont détenus jusqu'à leur échéance. Seuls les intérêts (différentiels de taux) sont comptabilisés en produits et charges financiers. Les variations de valeur des instruments de couverture ne sont pas reconnues au bilan. Les stratégies de couverture poursuivies visent principalement à sécuriser le coût de l'endettement de la société en :

- Transformant certains emprunts à taux variable en emprunts à taux fixe (*Swaps* de taux) ;
- Plafonnant le taux d'intérêt au-delà d'un certain niveau (*Caps*) ;
- Encadrant l'évolution du taux dans une fourchette prédéfinie (*Collars KI*).

Ces instruments sont adossés aux emprunts financiers de la société (dettes financières à taux variable) et ont pour principal objectif de limiter l'exposition à une hausse des taux d'intérêts futurs.

### 5.5.2 Volume et nature des instruments

Au 31 décembre 2025, les principaux instruments dérivés se présentent comme suit :

- Tunnel de taux d'intérêts (*Collar KI*) : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2025, le nombre de contrats de Collar dans la société est de 23 pour un notionnel de 282 878 milliers d'euros, arrivant à échéance entre 2027 et 2029. La juste valeur globale est de négative de 1 134 k€.
- *Caps* de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2025, le nombre de contrats de *Cap* dans la société est de 3 pour un notionnel de 65 000 milliers d'euros, avec des dates d'échéance comprises entre 2026 et 2027. La juste valeur globale est positive de 203 k€.
- *Swaps* de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2025, le nombre de contrats de *Swap* dans la société est de 5 pour un notionnel de 50 000 milliers d'euros, avec des maturités comprises entre 2028 et 2029. La juste valeur globale est positive de 65 k€.

Les sous-jacents sont constitués exclusivement de dettes financières de la société, indexées sur des taux de référence du marché monétaire (Euribor 3 mois), pour lesquelles les dérivés assurent une transformation en taux fixe, un plafonnement du taux ou un encadrement du taux (tunnel).

La juste valeur des instruments dérivés est déterminée à partir des valorisations communiquées par les banques, fondées sur les courbes de taux observables sur le marché et des méthodes d'actualisation usuelles.

### 5.6 Événements post-clôture

En date du 11 février 2026, signature d'un avenant au contrat cadre de gestion administrative et immobilière signé avec le prestataire GEST, visant à amender la formule de calcul de la rémunération liée à la performance, avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025. L'application de cet avenant a eu un effet minorant de 557 milliers d'euros de la rémunération due par INEA à GEST au titre de l'exercice 2025.

Le 5 février 2026 le groupe a signé une promesse de vente pour l'immeuble Reims Eureka bâtiment A.

## NOTE 6 BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT 2024 ARRÊTÉ ET PUBLIÉ EN N-1

### 6.1 Bilan

#### ACTIF

<i>(en euros)</i>	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2024
<b>Capital souscrit non appelé</b>			
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevet et droits assimilés	224 729	223 686	1 043
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	166 883 589		166 883 589
Constructions	676 617 044	123 819 097	552 797 947
Installations techniques, matériel et outillage			
Autres immobilisations corporelles	572 638	313 601	259 036
Immobilisations corporelles en cours	20 617 258		20 617 258
Avances et acomptes			
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations	77 023 904		77 023 904
Créances rattachées à des participations	8 198 802		8 198 802
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières	489 027		489 027
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>950 626 991</b>	<b>124 356 384</b>	<b>826 270 607</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
<b>Stocks et en-cours</b>			
Matières premières et autres approvisionnements			
En cours de production de biens et services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes	179 731		179 731
<b>Créances <sup>(1)</sup></b>			
Créances clients comptes rattachés	3 751 749	71 782	3 679 967
Autres créances	2 685 393		2 685 393
Capital souscrit – appelé, non versé			
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>2 377 927</b>	<b>76 167</b>	<b>2 301 760</b>
Actions propres	850 776	76 167	774 609
Autres titres	1 527 151		1 527 151
Instruments de trésorerie *	36 840		36 840
Disponibilités	3 477 963		3 477 963
Charges constatées d'avance	5 265 791		5 265 791
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>17 775 395</b>	<b>147 949</b>	<b>17 627 446</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 483 361		2 483 361
Prime de remboursement des emprunts			
Écarts de conversion – Actif			
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>970 885 747</b>	<b>124 504 334</b>	<b>846 381 413</b>

(1) Dont à plus d'un an

136 158

\* Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des Caps étalées sur la durée de ces CAPS

PASSIF

<i>(en euros)</i>	<b>Net au 31/12/2024</b>
Capital social ou individuel	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	117 355 801
Écarts de réévaluation	
Réserve légale	4 818 885
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	746 740
Autres réserves	
Report à nouveau	74 790
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3 933 262</b>
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	1 430 965
<b>Capitaux propres</b>	<b>284 363 583</b>
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
<b>Autres fonds propres</b>	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	272 316
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>272 316</b>
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	35 464 582
• Emprunts	505 837 604
• Découverts et concours bancaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	505 837 604
Emprunts et dettes financières diverses	8 294 562
Emprunts et dettes financières diverses – Associés	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 365 851
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 550 705
• Personnel	
• Organismes sociaux	29 927
• État, Impôts sur les bénéfiques	
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	438 475
• État, Obligations cautionnées	
• Autres dettes fiscales et sociales	171 351
Dettes fiscales et sociales	639 753
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640
Autres dettes	1 021 588
Instruments de trésorerie	
Produits constatés d'avance	40 229
<b>Dettes <sup>(1)</sup></b>	<b>561 745 514</b>
Écarts de conversion – Passif	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>846 381 413</b>
<i>(1) Dont à plus d'un an</i>	<i>478 879 648</i>

## 6.2 Compte de résultat

<i>(en euros)</i>	<b>2024</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION <sup>(1)</sup></b>	
Vente de marchandises	
Loyers nets	47 680 138
Charges refacturées	15 110 532
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>62 790 670</b>
Production stockée	
Production immobilisée	
Subventions d'exploitation	6 607
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	509 318
Autres produits	2 888 137
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>66 194 732</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION <sup>(2)</sup></b>	
Achats de marchandises	
Variation de stock (m/ses)	
Achats de matières premières & autres approvisionnement	
Variation de stock (matières premières)	
Autres achats et charges externes	27 954 436
Impôts, taxes et versements assimilés	155 412
Salaires et traitements	
Charges sociales	29 927
Dotations aux amortissements et provisions	
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 803 504
Sur immobilisations : dotations aux provisions	
Sur actif circulant : dotations aux provisions	55 058
Pour risques et charges : dotations aux provisions	
Autres charges	170 488
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>47 168 825</b>
<b>Résultat d'exploitation (I-II)</b>	<b>19 025 907</b>
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	
Bénéfice ou perte transférée (III)	
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
De participation <sup>(3)</sup>	2 726 412
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	
Autres intérêts et produits assimilés	7 791 960
Reprises sur provisions et transfert de charges	343 784
Différences positives de changes	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 239
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>10 871 395</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Dotations aux amortissements et provisions	43 506
Intérêts et charges assimilées <sup>(4)</sup>	27 247 482
Différences négatives de change	
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	177 763
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>27 468 751</b>

<i>(en euros)</i>	<b>2024</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(16 597 354)</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>2 428 551</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	5 838 956
Reprises sur provisions et transferts de charges	
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>5 838 956</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Sur opérations de gestion	0
Sur opérations en capital	4 264 073
Dotations aux amortissements et provisions	70 172
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 334 245</b>
Résultat exceptionnel	1 504 711
Participation des salariés aux résultats	
Impôts sur les bénéfices	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>82 905 083</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>78 971 821</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>3 933 262</b>
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>	
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>	
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	2 844 532
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	

## 6.4 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 6.4.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS

#### Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2025

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2025 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, à savoir :
  - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
  - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
  - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,
  - 70 % du capital de la SASV SERENEA, société par actions simplifiée à capital variable de 50 000 euros sise 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 930 611 660 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 165 des présentes.

#### Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2025

Néant

#### Relations entre la société mère et ses filiales

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par INEA et gérées par elle) sont des structures *ad hoc* monodéentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny-sur-Marne.

Flex Park est une filiale créée en 2016 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 10 actifs en exploitation et 5 en cours de construction ou d'acquisition.

Sérénea est une filiale créée en 2024 dont l'objectif est de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique notamment par l'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie au sein des programmes immobiliers de la société INEA.

### 6.4.2 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2025

#### Filiales :

- SCI PA (détenue à 99 %), société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre ;
- SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100 %), société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre ;
- SAS Flex Park (détenue à 99,99 %), société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- SASV Serenea (détenue à 70 %), société par actions simplifiée au capital variable de 50 000 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 930 611 660 RCS Nanterre.

#### Participations :

Néant

Pour plus d'informations, il convient de se reporter au Chapitre 6.2 « comptes sociaux » de l'URD, paragraphes 3.2 (page 192) ainsi qu'au 6.2.4 page 207 .

### 6.4.3 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES OU CÉDÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2025

Néant

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure au Chapitre 5 « comptes consolidés » de l'URD sous la note 2 « Principes et méthodes comptables », paragraphe 2.1.3 « Principes de consolidation » (page 145) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » (page 161). Il y est fait renvoi exprès.

### 6.4.4 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
<b>A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE</b>					
1. Capital social	121 680	156 003	156 003	156 003	156 003
2. Nombre d'actions émises	8 455 859	10 841 080	10 841 080	10 841 080	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
<b>B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES</b>					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	43 566	47 695	56 059	62 791	66 597
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	21 404	22 931	22 500	22 562	29 204
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	7 866	7 763	5 141	3 933	9 866
5. Montant des bénéfices distribués	22 831	29 271	29 271	29 271	29 271
<b>C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)</b>					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,53	2,12	2,08	2,08	2,69
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	0,93	0,72	0,47	0,36	0,91
3. Dividende distribué par action	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
<b>D. PERSONNEL (NA) *</b>					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

\* Comme expliqué en page 65, INEA n'emploie aucun salarié.

## 6.4.5 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients d'INEA en application des articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

Article D. 441-14 : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D. 441-6 : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
					Total						Total
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>											
Nombre de factures concernées											
Montant total des factures concernées HT											
	58 929	15 749	65 698	75 650		8 374	1 257 539			213 294	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT											
	0,42 %	0,11 %	0,47 %	0,54 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT											
						0,01 %	1,56 %			0,26 %	
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>											
Nombre des factures exclues											
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)											
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article D 441-6 du Code de commerce)</b>											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement											
<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (Préciser)					<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (Préciser)						
<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours					<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours						

## 6.4.6 BILAN

Au 31 décembre 2025, le total du bilan d'INEA s'élève à 818,3 millions d'euros, en légère baisse de 3,3 % sur douze mois (846,4 millions d'euros au bilan 2024). Les capitaux propres à fin 2025, d'un montant de 265,08 millions d'euros sont à comparer au montant de 284,4 millions d'euros au 31 décembre 2024.

## 6.4.7 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2025 s'élève à 66,6 millions d'euros, contre 62,8 millions d'euros pour l'exercice 2024. Le résultat net comptable au 31 décembre 2025 est en nette hausse, avec un bénéfice de 9,9 millions d'euros contre 3,9 millions d'euros l'an dernier.

## 6.4.8 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2025 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

#### 6.4.9 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Rappelons (en application de l'article L. 232-1 du Code de commerce) que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2025 (comme précédemment) – son activité qui consiste à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers ne donne pas lieu à la R&D. Elle ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (étant propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

#### 6.4.10 PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive d'INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable – à la société FAP Aménagement (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire de 5 millions d'euros émis par la SAS FAP Aménagement. Cet emprunt obligataire a été intégralement remboursé au cours de l'exercice 2025.

## 6.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

---

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale

### **Foncière INEA**

2 place des Hauts Tilliers  
92230 Gennevilliers

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit & RSE.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 2.1 « Textes appliqués » de la note 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

#### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

#### Risque identifié

Au 31 décembre 2025, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 721,5 millions d'euros, soit 88 % de l'actif de Foncière Inéa. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

Les notes 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et 2.3.3 « Dépréciation des actifs corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables suivies par Foncière Inéa au titre de la comptabilisation, de la répartition par composants, des modalités d'amortissement et de l'évaluation des biens immobiliers. Les

actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la valeur de marché des actifs. La valeur de marché des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

A chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

La détermination de la valeur des actifs immobiliers implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées. Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques telles que la nature de l'actif, l'emplacement, la valeur locative de marché, le taux de vacance, le taux de capitalisation, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et le risque de perte de valeur comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

### Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inéa ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeur locative de marché) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier avec les données de marché disponibles ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Rapprocher les valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et le cas échéant, vérifier le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 2.3.2 et 2.3.3 de l'annexe aux comptes annuels.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

## Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société FONCIERE INEA par l'assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars SA et par l'acte constitutif de Foncière Inéa en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 2ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 28ème, dont 20 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit & RSE de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

### Rapport au Comité d'Audit & RSE

Nous remettons au Comité d'Audit & RSE un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit & RSE figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit & RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit & RSE des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 1<sup>er</sup> avril 2026

Les Commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Mathilde Hauswirth  
Associée

**Forvis Mazars SA**

Baptiste Kalasz  
Associé



# ACTIONNARIAT ET DISTRIBUTION



# ACTIONNARIAT ET DISTRIBUTION



<b>7.1 Données boursières</b>	<b>218</b>	<b>7.5 Information sur le capital social</b>	<b>226</b>
7.1.1 Fiche identité de l'action	218	7.5.1 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	226
7.1.2 Données clés sur 3 ans	218	7.5.2 Titres donnant accès au capital	226
7.1.3 Cours de Bourse et transactions mensuelles au cours de l'année 2025	218	7.5.3 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31 décembre 2025)	228
<b>7.2 Relation avec les investisseurs</b>	<b>219</b>	7.5.4 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	228
7.2.1 Échanges avec les actionnaires	219	7.5.5 Rachats d'actions propres	229
7.2.2 Calendrier prévisionnel de communication financière	220	7.5.6 Bilan annuel 2025 du contrat de liquidité	231
7.2.3 Contact	220	7.5.7 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	231
<b>7.3 Dividendes</b>	<b>220</b>	7.5.8 Nantissements, garanties et sûretés	231
7.3.1 Politique de distribution de dividendes	220		
7.3.2 Proposition d'affectation du résultat	220		
<b>7.4 Actionnariat</b>	<b>222</b>		
7.4.1 Principaux actionnaires	222		
7.4.2 Informations complémentaires sur l'actionnariat	225		
7.4.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	225		

## 7.1 DONNÉES BOURSIÈRES

### 7.1.1 FICHE IDENTITÉ DE L'ACTION

Code ISIN : FR0010341032

Code LEI : 9695000H29HRRE478062

Mnémonique : INEA

Code Reuters : INEA.PA

Code Bloomberg : INEA FP

Marché : Euronext Paris – Compartiment B

Nombre d'actions au 31 décembre 2025 : 10 841 080

Capitalisation au 31 décembre 2025 : 370,8 millions d'euros

### 7.1.2 DONNÉES CLÉS SUR 3 ANS

	2025	2024	2023
Capitalisation boursière au 31 décembre (€)	370 764 936	357 755 640	411 961 040
Nombre d'actions	10 841 080	10 841 080	10 841 080
Cours de clôture au 31 décembre (€)	34,2	33,0	38,0
Cours le plus haut (€)	37,4	37,8	43,5
Cours le plus bas (€)	30,2	28,4	33,1
Cours moyen en clôture (€)	34,0	32,3	39,0

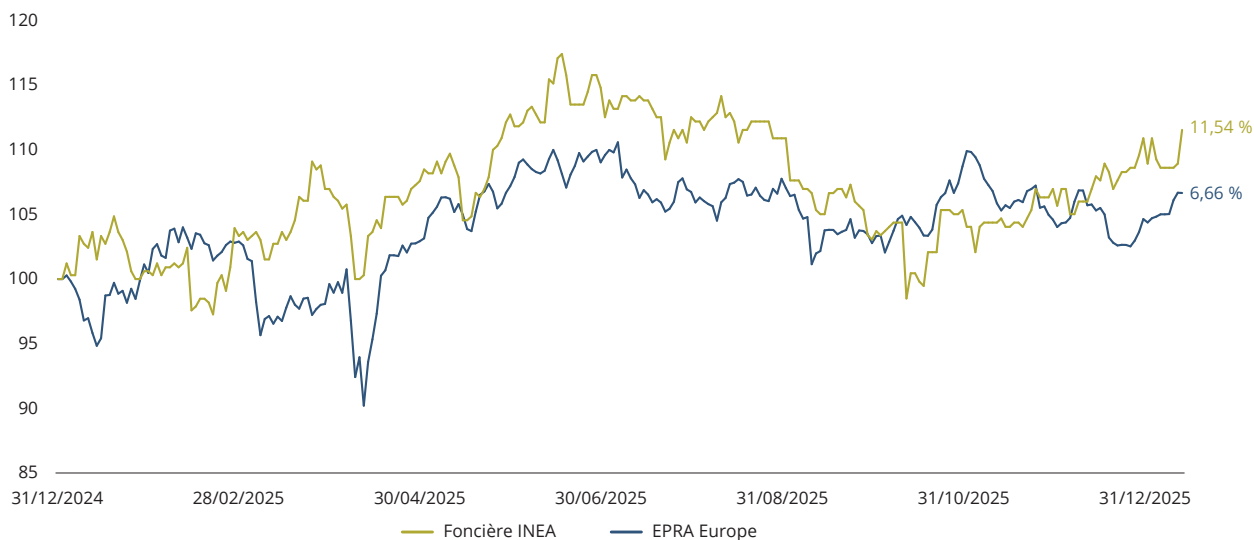
### 7.1.3 COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

2025	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	34,6	33,0	33,4	13 004
Février	34,3	32,1	34,2	13 998
Mars	36,0	33,5	35,1	537 591
Avril	35,8	33,0	35,7	10 489
Mai	37,2	34,5	37,0	11 053
Juin	37,4	34,5	34,7	20 165
Juillet	35,0	33,5	34,5	9 047
Août	35,0	32,8	32,8	9 682
Septembre	32,9	31,6	32,0	21 350
Octobre	32,3	30,2	32,0	26 312
Novembre	32,8	31,9	32,5	10 382
Décembre	34,2	32,5	34,2	11 640

Le cours de l'action INEA a clôturé l'année à 34,2 €, en hausse de 4 % sur 12 mois.

Dividende réinvesti, la variation sur 12 mois s'élève à +11,54 %, surperformant l'indice du secteur immobilier (indice EPRA Europe +6,66 %).

ÉVOLUTION DE FONCIÈRE INEA ET DE L'INDICE EPRA EUROPE EN DIVIDENDES RÉINVESTIS DEPUIS LE 31/12/2024 (BASE 100 AU 31/12/2024)



Source : Bloomberg

## 7.2 RELATION AVEC LES INVESTISSEURS

### 7.2.1 ÉCHANGES AVEC LES ACTIONNAIRES

La Société reste à la disposition de ses actionnaires, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels, avec lesquels elle reste attentive à construire une relation de confiance. Elle a créé (notamment à cette fin) en 2023 un poste d'Administrateur Référent, assuré depuis cette date par Valérie Guillen (administratrice indépendante), dont l'une des missions est de prendre connaissance des demandes des actionnaires en matière de gouvernance. Celle-ci peut donc être contactée par les actionnaires par courrier (adressé à son attention) à Foncière INEA – 21 avenue de l'Opéra – 75001 Paris, et est en mesure le cas échéant de restituer au Conseil d'administration tous commentaires et suggestions formulés par les actionnaires en matière de gouvernance. Elle veille à ce qu'il leur soit répondu ou le cas échéant, à la demande de la direction générale, leur répond directement.

Au cours de l'exercice écoulé, l'Administrateur Référent n'a pas été sollicité.

L'Administrateur Référent est habilité à organiser des rencontres avec les agences de recommandations de vote et/ou les départements gouvernance de certains grands investisseurs et rend compte au Conseil de leurs attentes dans le domaine de la gouvernance.

Toute l'information réglementaire concernant INEA est mise à disposition sur le site internet de la Société – [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com) – et est actualisée régulièrement. La

Société publie également sur son site tous les communiqués de presse qu'elle diffuse au gré de son actualité.

Par ailleurs, la Société a été suivie en 2025 par trois analystes indépendants - Invest Securities, Oddo et Degroof Petercam – qui analysent son titre de manière à livrer aux investisseurs une information indépendante et détaillée sur la Société leur permettant de mieux appréhender les performances actuelles et à venir d'INEA et de faciliter leurs prises de décision sur le titre INEA.

Enfin, la réunion de présentation des résultats annuels et l'Assemblée générale de la Société, qui se tiennent chaque année respectivement au cours du premier et du deuxième trimestre, sont les deux moments clés de la relation actionnariale, puisqu'elles permettent un échange direct entre l'équipe dirigeante, les analystes financiers et les actionnaires. La Société peut également ajouter un moment d'échange avec ses actionnaires en février lors de sa présentation de ses résultats annuels (réunion physique et webcast audio), et éventuellement en juillet lors de la présentation de ses résultats semestriels (webcast audio).

Au-delà de ces événements, l'équipe dirigeante prend à cœur d'expliquer la stratégie poursuivie et les opérations réalisées à travers des interviews régulières accordées à la presse nationale et régionale.

## 7.2.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

Principales publications réglementaires prévues au cours de l'année 2026 :

- Chiffre d'affaires 2025 : 14 janvier 2026 ;
- Résultats de l'exercice 2025 : 17 février 2026 ;
- Document Universel d'Enregistrement 2025 : 2 avril 2026 ;
- Chiffre d'affaires du premier trimestre 2026 : 15 avril 2026 ;
- Assemblée générale : 20 mai 2026 ;
- Chiffre d'affaires du deuxième trimestre 2026 : 9 juillet 2026 ;
- Résultats du premier semestre 2026 : 23 juillet 2026 ;
- Rapport financier Semestriel 2026 : 23 juillet 2026 ;
- Chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année : 14 octobre 2026.

## 7.2.3 CONTACT

Pour toute question, les investisseurs peuvent s'adresser au Président-Directeur Général de la Société, Philippe Rosio, par mail (p.rosio@fonciere-inea.com) ou par téléphone (01 42 86 64 46).

Un formulaire de contact est également disponible sur le site internet de la Société (www.fonciere-inea.com).

## 7.3 DIVIDENDES

### 7.3.1 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes est régie par les règles liées au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) pour lequel INEA a opté, telles qu'indiquées au paragraphe 7.2 page 155 du Document d'enregistrement universel.

Ces règles prévoient que INEA doit distribuer :

- au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles ;
- au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC ; et

- 100 % des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC.

Cette obligation fiscale est néanmoins plafonnée au résultat social distribuable, le surplus devant être distribué sur le premier exercice bénéficiaire suivant et les exercices ultérieurs autant que de besoin.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par INEA.

### 7.3.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires de statuer sur la proposition de résolution suivante :

**"Affectation du résultat de l'exercice 2025 - montant de la distribution - Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents"**

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, constatant :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2025 d'un montant de 9 865 885,67 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 57 065,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros ; et
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2025 à 91 895 773,16 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 19 841 259,61 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros, formerait un résultat distribuable de 29 764 210,28 euros ;

d'affecter ce résultat total distribuable de 29 764 210,28 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 493 294,28 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 9 429 656,39 euros) ; et
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
  - en premier lieu, distribution d'un montant de 9 429 656,39 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
  - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 19 841 259,61 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1 du Code général des impôts, ne sont pas imposables, les remboursements d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéficiaires et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2025 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 1,83 (1,8302) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,87 (0,8698) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2026 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité, et
  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 28 mai 2026.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2026 (soit 0,87 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2026 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

- sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI ; et
- avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2026, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 31,4 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2025, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2024 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La loi de finances pour 2026 n°2026-103 du 19 février 2026 a pérennisé la contribution différentielle sur les hauts revenus prévue à l'article 224 nouveau du Code général des impôts. Le dividende distribué à des actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France pourrait être assujéti à cette contribution sous certaines conditions de niveaux d'imposition et de revenus.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,87 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	10 813 380	10 813 380	10 810 569
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
<b>DIVIDENDE TOTAL</b>	<b>29 196 126</b>	<b>29 196 126</b>	<b>29 188 536</b>

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

## 7.4 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2025, le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

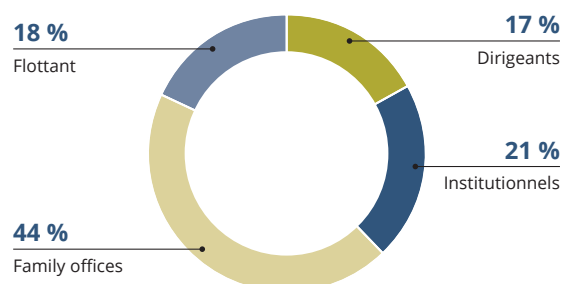
À ces 10 841 080 actions (incluant 21 650 titres autodétenus) sont attachés 16 776 500 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres auto-détenus susvisés).

Les droits de vote exerçables attachés au 10 819 430 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 21 650 actions auto-détenues au 31 décembre 2025 privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2025 à 16 754 850.

La Société n'a réalisé aucun renforcement de ses fonds propres en 2025, et l'actionnariat est resté stable sur l'exercice.

### 7.4.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat d'INEA est équilibrée entre les dirigeants-fondateurs (17 %), des investisseurs institutionnels (21 %), des family offices (44 %), et un flottant de 18 %.



#### 7.4.1.1 Actionnariat d'INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
<b>31/12/2025</b>						
BANOKA	959 595	8,9 %	1 557 798	9,3 %	1 557 798	9,3 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,9 %	1 494 414	8,9 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	510 000	3,0 %	510 000	3,0 %
<b>CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK</b>	<b>2 225 843</b>	<b>20,5 %</b>	<b>3 637 212</b>	<b>21,7 %</b>	<b>3 637 212</b>	<b>21,7 %</b>
GEST	577 120	5,3 %	1 133 579	6,8 %	1 133 579	6,8 %
GEST Invest	1 282 314	11,8 %	2 022 877	12,1 %	2 022 877	12,1 %
<b>CONCERT GEST/GEST INVEST</b>	<b>1 859 434</b>	<b>17,1 %</b>	<b>3 156 456</b>	<b>18,9 %</b>	<b>3 156 456</b>	<b>18,9 %</b>
SCI Allianz Invest Pierre	572 643	5,3 %	572 643	3,4 %	572 643	3,4 %
SCI Allianz Cantons Régions-ACR	256 410	2,4 %	512 820	3,1 %	512 820	3,1 %
<b>SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION (1)</b>	<b>829 053</b>	<b>7,6 %</b>	<b>1 085 463</b>	<b>6,5 %</b>	<b>1 085 463</b>	<b>6,5 %</b>
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,7 %	1 799 996	10,7 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,3 %	555 552	3,3 %
CARGO INVESTMENT BV	513 610	4,7 %	899 367	5,4 %	899 367	5,4 %
<b>SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES &gt; 5 %</b>	<b>6 883 490</b>	<b>63,5 %</b>	<b>11 134 046</b>	<b>66,4 %</b>	<b>11 134 046</b>	<b>66,5 %</b>
Autres actionnaires	3 935 940	36,3 %	5 620 804	33,5 %	5 620 804	33,5 %
Actions auto-détenues	21 650	0,2 %	21 650	0,1 %	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 841 080</b>	<b>100 %</b>	<b>16 776 500</b>	<b>100 %</b>	<b>16 754 850</b>	<b>100 %</b>

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2025 :

- ALLIANZ CANTONS REGIONS-ACR, MACIF, FEDORA, DIABOLO HOLDING et GEST ont des droits de vote double ;
- GEST INVEST, CARGO INVESTMENT BV et BANOKA détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Catherine AUGENBLICK et SURAVENIR ont des droits de vote simple.

#### 7.4.1.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2024, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

<b>31/12/2024</b>	<b>Actions ordinaires</b>	<b>% en capital</b>	<b>Droits de vote théoriques</b>	<b>% en droits de vote théoriques</b>	<b>Droits de vote exerçables en AG</b>	<b>% en droits de vote exerçables</b>
BANOCA	959 595	8,9 %	1 557 798	8,8 %	1 557 798	8,8 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,4 %	1 494 414	8,4 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	510 000	2,9 %	510 000	2,9 %
<b>CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK</b>	<b>2 225 843</b>	<b>20,5 %</b>	<b>3 637 212</b>	<b>20,5 %</b>	<b>3 637 212</b>	<b>20,6 %</b>
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	6,5 %	1 154 240	6,5 %
GEST Invest	1 003 681	9,3 %	1 848 252	10,4 %	1 848 252	10,4 %
<b>CONCERT GEST/GEST INVEST</b>	<b>1 580 801</b>	<b>14,6 %</b>	<b>3 002 492</b>	<b>16,9 %</b>	<b>3 002 492</b>	<b>17,0 %</b>
SCI Allianz Cantons Régions-ACR	256 410	2,4 %	512 820	2,9 %	512 820	2,9 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,4 %	256 410	1,4 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,5 %	444 438	2,5 %
<b>SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION <sup>(1)</sup></b>	<b>829 053</b>	<b>7,6 %</b>	<b>1 213 668</b>	<b>6,9 %</b>	<b>1 213 668</b>	<b>6,9 %</b>
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,2 %	1 799 996	10,2 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	8,8 %	1 559 286	8,8 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,1 %	555 552	3,1 %
CARGO INVESTMENT BV	513 610	4,7 %	899 367	5,1 %	899 367	5,1 %
<b>SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES &gt; 5 %</b>	<b>7 384 500</b>	<b>68,1 %</b>	<b>12 667 573</b>	<b>71,5 %</b>	<b>12 667 573</b>	<b>71,6 %</b>
Autres actionnaires	3 456 580	31,9 %	5 048 648	28,5 %	5 025 175	28,4 %
Actions auto-détenues	23 473	0,2 %	23 473	0,1 %	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 841 080</b>	<b>100 %</b>	<b>17 716 221</b>	<b>100 %</b>	<b>17 692 748</b>	<b>100 %</b>

*(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.*

Au 31 décembre 2023, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2023	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	959 595	8,9 %	1 557 798	9,2 %	1 557 798	9,2 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,8 %	1 494 414	8,8 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	255 000	1,5 %	255 000	1,5 %
<b>CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK</b>	<b>2 225 843</b>	<b>20,5 %</b>	<b>3 382 212</b>	<b>19,9 %</b>	<b>3 382 212</b>	<b>19,9 %</b>
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	6,8 %	1 154 240	6,8 %
GEST Invest	858 807	7,9 %	1 414 960	8,3 %	1 414 960	8,4 %
<b>CONCERT GEST/GEST INVEST</b>	<b>1 435 927</b>	<b>13,2 %</b>	<b>2 569 200</b>	<b>15,1 %</b>	<b>2 569 200</b>	<b>15,2 %</b>
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,6 %	444 438	2,6 %
SCI Allianz Immobilier Durable 18	256 410	2,4 %	512 820	3,0 %	512 820	3,0 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,5 %	256 410	1,5 %
<b>CONCERT IMMOVALOR GESTION <sup>(1)</sup></b>	<b>829 053</b>	<b>7,6 %</b>	<b>1 213 668</b>	<b>7,2 %</b>	<b>1 213 668</b>	<b>7,2 %</b>
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,6 %	1 799 996	10,6 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	9,2 %	1 559 286	9,2 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,3 %	555 552	3,3 %
<b>SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES &gt; 5 %</b>	<b>6 726 016</b>	<b>62,0 %</b>	<b>11 079 914</b>	<b>65,3 %</b>	<b>11 079 914</b>	<b>65,4 %</b>
Autres actionnaires	4 084 627	37,7 %	5 853 330	34,5 %	5 853 330	34,6 %
Actions auto-détenues	30 437	0,3 %	30 437	0,3 %	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 841 080</b>	<b>100 %</b>	<b>16 963 681</b>	<b>100 %</b>	<b>16 933 244</b>	<b>100 %</b>

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

### Participation des salariés au capital

La Société n'a aucun salarié et n'a donc pas à fournir l'information requise par l'article L. 225-102 du Code de commerce (relative au pourcentage de capital social détenu collectivement par les salariés).

## 7.4.2 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L’ACTIONNARIAT

### 7.4.2.1 Participations significatives et franchissements de seuils

#### Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Les participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce sont décrites dans le tableau d'actionariat ci-dessus (voir le paragraphe 7.4.1.1).

### Franchissement de seuils légaux et franchissements de seuils statutaires

La Société a été informée au titre de l'exercice 2025 des franchissements de seuils suivants prévus par les dispositions légales (article L. 233-7 du Code de commerce) et statutaires (article 10 des statuts), dont les extraits ci-dessous ressortent des déclarations publiées sur le site de l'AMF (auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations), à savoir :

Déclarant(s)	Date du franchissement	Avis AMF	Nombre d'actions détenues après franchissement de seuil	Nombre de droits de vote détenus après franchissement de seuil	Franchissement de seuil (en % capital)	Franchissement de seuil (en % droits de vote)
Serimnir <sup>(1)</sup>	16 janvier 2025	225C0149	519 643 (4,79 %)	1 039 286 (5,95 %)	5 % (baisse)	n.a.
Gest Invest <sup>(2)</sup>	16 janvier 2025	225C0172	1 840 801 (16,98 %)	3 262 492 (18,42 %)	15 % (hausse)	n.a.
Allianz Invest Pierre <sup>(3)</sup>	15 janvier 2025	225C0178	829 053 (7,65 %)	829 053 (4,71 %)	5 % (hausse)	n.a.
Serimnir <sup>(1)</sup>	3 mars 2025	225C0435	0	0	n.a.	5 % (baisse)

<sup>(1)</sup> Contrôlée par Mme Véronique Beaufour-François

<sup>(2)</sup> Contrôlée par la société Allianz Vie

<sup>(3)</sup> Contrôlée par la société Gest SAS

### 7.4.2.2 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

À la date du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2025), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

### 7.4.2.3 Pactes d'actionnaires

La Société fait renvoi exprès à la déclaration du 4 février 2020 publiée sur le site de l'AMF sous le n°220C0465, aux termes de laquelle il est annoncé le retrait du pacte d'actionnaires d'INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous la référence 207C1080) de certains actionnaires historiques de la Société -retrait à la suite duquel ce pacte ne regroupe plus que 2,30 % des actionnaires (en capital) d'INEA.

## 7.4.3 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Sont communiqués ci-dessous les éléments usuels relatifs aux transactions réalisées pour le compte des dirigeants et personnes mentionnées aux articles L. 621-18-2 et R 621- 43-1 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice 2025 sur les actions de la Société.

Au cours de l'exercice 2025, seule GEST INVEST est répertoriée (au travers des informations reçues par l'Emetteur à ce titre), en

qualité de personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, pour avoir effectué des acquisitions d'actions INEA dans les conditions suivantes :

- Nombre d'actions acquises : 281 857 ;
- Prix moyen unitaire d'acquisition : 32,71 euros ;
- Montant global d'acquisition : 9 218 527,31 euros.

## 7.5 INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL

### 7.5.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2025), le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros. Il est divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
24 juin 2022	Augmentation de capital	2 385 221	34 323 330,19	30,61	73 011 614,81	45,00	156 003 141,19

### 7.5.2 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

#### 7.5.2.1 Attributions d'Actions Gratuites

Le rapport spécial du Conseil d'administration (ci-dessous reproduit) visé par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce fait état de toutes informations pour l'exercice 2025 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées et mises en place en 2019.

#### 7.5.2.2 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous rendre compte des opérations réalisées au cours de l'exercice 2025 en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l'attribution d'Actions Gratuites d'INEA (ci-après la « Société »).

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration de la Société du 23 juillet 2019 (sur délégation de compétences de l'Assemblée générale du 12 juin 2019 dans sa 17<sup>ème</sup> résolution) a voté la mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite sur 6 ans au profit des cinq salariés (à la date précitée) de la société GEST (société liée à la Société) (ensemble ou séparément les « Bénéficiaires »), portant sur un total de 35.000 actions INEA existantes (les « Actions Gratuites ») représentant (à la date précitée) 0,42 % du capital de la Société (la 17<sup>e</sup> résolution ayant limité l'attribution à 1 % maximum du capital social d'INEA à la date de ladite Assemblée générale) et ce, sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance à remplir par les Bénéficiaires.

Les Bénéficiaires doivent conserver 50 % des Actions Gratuites pendant une durée minimale de 1 an et 50 % pendant une durée minimale de 2 ans à compter de chaque acquisition définitive (les « Périodes de Conservation »), étant rappelé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette attribution d'Actions Gratuites aux salariés de GEST sont supportés par GEST.

## Identité des bénéficiaires des Actions Gratuites

	Nombre d'Actions Gratuites attribuées	Valeur unitaire des actions (en euros)
Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés chez Foncière INEA, par Foncière INEA et par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.	néant	néant
Actions attribuées à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code précité.	néant	néant
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à chacun des dix salariés de Foncière INEA non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé.	n.a	n.a
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires.	35 000 actions attribuées par Foncière INEA au profit de 5 salariés de GEST (sans distinction de catégorie de bénéficiaire) le 23 juillet 2019 dont 19 333 actions soumises à des conditions de performance.	42 € (cours d'ouverture le 23 juillet 2019).

## Actions Foncière INEA attribuées gratuitement aux salariés de GEST et acquises définitivement par ces derniers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025

	2025
Date de l'AG (1)	12 juin 2019
Date du CA (2)	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST arrêté par le CA	5
Nombre d'actions initialement attribuées par le CA sur 6 ans (2019-2026) aux Bénéficiaires sous condition de présence des Bénéficiaires avec une partie des actions soumise à conditions de performance	35 000
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au 31 décembre	2 064
Nombre d'actions acquises (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le premier quota et pour le second quota, tous deux sous condition de présence à la date d'acquisition mais sans conditions de performance	2 064 30 avril 2025 33,30 €
Nombre d'actions acquises (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le second quota sous conditions de présence et de performance à la date d'acquisition (atteinte des objectifs du plan stratégique notifié aux Bénéficiaires)	687 30 avril 2025 33,30 €
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre	2 064
Période de conservation	1 an pour la moitié des 2 064 soit 1 033 2 ans pour les 1 031 restants
Nombre cumulé d'actions acquises ensemble par les Bénéficiaires depuis 2019	29 456
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	1 418

(1) AG signifie Assemblée générale de Foncière INEA ayant décidé de l'attribution d'Actions Gratuites INEA à plus de 50 % (à la date de l'AG) des salariés de GEST (société liée à la Société) et ayant délégué ses compétences à cet effet au CA.

(2) CA signifie Conseil d'administration de Foncière INEA ayant mis en œuvre sur délégation de compétences de l'AG un plan d'attribution gratuite au profit des cinq salariés (à la date du CA) de GEST, portant sur une période de six (6) ans et sur un total de 35.000 Actions Gratuites INEA sous condition de présence et, pour partie, sous conditions de performance.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 20 mai 2026.

Le Conseil d'administration.

### 7.5.3 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL (AU 31 DÉCEMBRE 2025)

Néant.

### 7.5.4 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte des actionnaires a renouvelé en date du 22 mai 2024 au Conseil d'administration différentes délégations de compétences financières lui permettant de procéder à des émissions de valeurs mobilières pour lever des fonds nécessaires aux besoins de son développement.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Ces délégations financières devenant caduques le 22 juillet 2026, il sera proposé à l'Assemblée générale appelée à se réunir le 20 mai 2026 de renouveler ces autorisations pour une durée similaire de 26 mois (soit jusqu'au 20 juillet 2028), sous réserve de certains ajustements exposés dans le Chapitre 8 « Assemblée générale ».

#### 7.5.4.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

<b>Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 mai 2024 (ci-après « l'AGM 2024 ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée</b>	<b>Montant maximal</b>	<b>Durée de la délégation à compter du 22 mai 2024</b>	<b>Utilisation</b>
<b>1.</b> Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (17e résolution de l'AGM 2024).	100 000 000 € <sup>(1)</sup>	26 mois	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<b>2.</b> Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, nominal immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (24e résolution de l'AGM 2024), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (18e résolution de l'AGM 2024).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences
<b>3.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (19e résolution de l'AGM 2024) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23e résolution de l'AGM 2024), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (24e résolution de l'AGM 2024).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup>	26 mois	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

<p><b>4.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L.411.2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (20e résolution de l'AGM 2024) dans la limite de 10 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23e résolution de l'AGM 2024) d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (24e résolution de l'AGM 2024).</p>	<p>Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émises) <sup>(3)</sup></p>	<p>26 mois</p>	<p>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</p>
<p><b>5.</b> Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (21e résolution de l'AGM 2024).</p>	<p>Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émises) <sup>(3)</sup></p>	<p>26 mois</p>	<p>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</p>
<p><b>6.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (22e résolution de l'AGM 2024) avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23e résolution de l'AGM 2024).</p>	<p>200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émises) <sup>(3)</sup></p>	<p>26 mois</p>	<p>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</p>
<p><b>7.</b> Délégation de compétence au Conseil d'administration en cas d'émission de nouvelles actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. (25e résolution de l'AGM 2024)</p>	<p>Dans la limite de 10 % du capital par an et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émises) <sup>(3)</sup></p>	<p>18 mois</p>	<p>Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</p>

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'Actions Gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 200 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (26e résolution de l'AGM 2024).

(3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 200 000 000 € (26e résolution de l'AGM 2024).

## 7.5.5 RACHATS D' ACTIONS PROPRES

### 7.5.5.1 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2025 (article L 225-211 du Code de commerce)

Les rachats d'actions ci-dessous décrits sont intervenus, dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 22 mai 2024 (aux termes de sa 15ème résolution).

#### Rachat d'actions aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes d'INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) en janvier 2025 de 2 064 actions INEA représentant, sur la base du nombre d'actions (10 841 080) composant le capital social à cette date, 0,02 % du capital, au cours de 33,20 € et moyennant des frais de négociation (0,36 % TTC) de 246,68 € (l'ensemble ayant été refacturé à GEST).

Ces 2 064 actions INEA ont ensuite été transférées aux Bénéficiaires présents (quatre salariés de GEST) dans le cadre et selon les modalités du plan d'Actions Gratuites existantes créé en 2019 (voir le paragraphe 7.5.3 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès).

La Société, à la date du présent document d'enregistrement universel (exercice 2025), détient 2 064 actions propres qui ont été acquises en vue de la couverture du plan d'Actions Gratuites pour la prochaine échéance contractuelle fixée à la fin avril 2026.

### Rachat d'actions aux fins d'animation du Contrat de liquidité d'INEA

La Société a confié en mars 2019 un contrat de liquidité à la banque Rothschild Martin Maurel.

La somme allouée au compte de liquidité est inférieure au plafond de 2.000.000 €.

Le bilan annuel du contrat de liquidité est communiqué au paragraphe 7.5.6 ci-dessous.

#### 7.5.5.2 Renouvellement de l'autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions – Descriptif du programme de rachat d'actions

##### Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

L'autorisation donnée par l'Assemblée du 4 juin 2025 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société a une durée de 18 mois expirant en décembre 2026. Il sera demandé aux actionnaires (dans les termes de la 18<sup>e</sup> résolution soumise à leurs suffrages) de la renouveler, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant le 19 novembre 2027 (minuit), et ce, dans la limite de 10 % du capital social (ajusté le cas échéant de toute modification au titre d'opérations pouvant l'affecter, survenue postérieurement à cette autorisation et pendant sa durée) et pour un prix d'achat maximum (hors frais) de 60 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

##### Descriptif du programme de rachat d'actions

Sous réserve du vote favorable de l'Assemblée du 20 mai 2026, la Société communique ci-dessous (en application de l'article 241-1 et suivant du règlement général de l'AMF et du règlement délégué UE 2016/1052 art. 2, 1) un ensemble d'éléments constitutifs du descriptif du programme de rachat d'actions propres (le "Programme de rachat") pendant la durée d'autorisation précitée expirant le 19 novembre 2027 à minuit (la "Durée du Programme de rachat"), étant rappelé au préalable qu'au 31 décembre 2025 la Société détient 21.650 actions propres affectées à l'animation du titre sur le marché Euronext Paris dans le cadre du contrat de liquidité (avenant inclus) conforme au cadre juridique en vigueur conclu avec Rothschild Martin Maurel.

### 1. Objectifs du Programme de rachat

La Société entend pouvoir faire usage des possibilités d'intervention sur ses propres actions avec pour objectifs :

- d'assurer l'animation du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 suiv. et L.22-10-59 et suiv. du Code de commerce, étant précisé que la Société envisage de mettre en oeuvre un nouveau plan d'Actions Gratuites (sur le modèle de celui mis en oeuvre le 23 juillet 2019 et arrivant à maturité en avril 2026) pour une durée (rachat inclus) expirant en mai 2032 ;
- de conserver les titres pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;

plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur

### 2. Montant pécuniaire maximal alloué au Programme de rachat

Le prix maximal d'achat est de 60 € hors frais par action à acquérir, étant précisé que ce prix maximum d'achat pourrait être ajusté en cas d'opération sur le capital ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (conformément à l'autorisation donnée par la 18<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée du 20 mai 2026). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 31 décembre 2025 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 65 046 480 €.

### 3. Nombre maximal d'actions pouvant être acquises

Le programme de rachat porte sur une possibilité de rachat ne pouvant pas excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à l'autorisation et pendant la période d'autorisation au titre d'opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 1 084 108. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pour la durée du Programme de rachat soumis au vote de l'Assemblée du 20 mai 2026 et expirant le 19 novembre 2027 ressort à 36 375 actions (hors éventuels ajustements contractuels).

#### 4. Durée du Programme de rachat

La durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 20 mai 2026, expirant le 19 novembre 2027 minuit

#### 5. Modalités des rachats

La Société se réserve la faculté d'utiliser l'intégralité du Programme de rachat. L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres, sur le marché ou hors marché, en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. La part du Programme de rachat qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société (et jusqu'à la fin de la période d'offre). Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

### 7.5.6 BILAN ANNUEL 2025 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2025 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 21.650 actions INEA ;
- 1.161.685 €.

Au 31 décembre 2025 (au titre du second semestre 2025), il a été négocié :

- à l'achat, un total de 6 080 actions (de 14,39 € de valeur nominale chacune), représentant 1 012 transactions, pour 198 319 € (achetées à un cours moyen de 32,62 €) ;
- et à la vente, un total de 3 765 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 289 transactions, pour 122 716 € (vendues à un cours moyen de 32,59 €).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2025 faisait ressortir les moyens suivants :

- 19.335 actions INEA ;
- 1.540.415 €.

Au 30 juin 2025 (au titre du premier semestre 2025) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 5 746 titres (959 transactions) pour 195 958 € (achetées à un cours moyen de 34,10 €) ; et
- à la vente un total de 9 884 titres (540 transactions) pour 350 443 € (vendues à un cours moyen de 35,46 €).

### 7.5.7 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Il est rappelé ci-dessous en conformité avec l'article L22-10-11 du code de commerce les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, savoir :

- l'existence d'un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire ;
- l'attribution en 2019 d'un pourcentage d'actions gratuites existantes de Foncière INEA représentant un maximum de 1 % du capital social d'INEA au profit de salariés de GEST (sur une période expirant en 2026, étant précisé qu'il sera demandé à l'Assemblée générale du 20 mai 2026 d'autoriser la mise en oeuvre d'un nouveau plan) ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 22 mai 2024 en cours de validité dont il sera demandé le renouvellement à la prochaine Assemblée, permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat unitaire de 60 € hors frais) ;
- le versement potentiel d'une indemnité à la charge d'INEA prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST (dans les conditions visées au paragraphe 4.3.1.4 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès) ;
- l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle.

### 7.5.8 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous expose les nantissements significatifs d'actions d'INEA dont elle a connaissance au 31 décembre 2025 :

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	CIC	127 000	1,17 %
GEST INVEST	CABP	258 709	2,39 %
GEST INVEST	LCL	487 541	4,50 %
GEST	BPRP	67 236	0,62 %
GEST	LCL	401 536	3,70 %

Il n'est fait état d'aucun nantissement d'actifs au titre de l'exercice 2025.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



# 8

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

<b>8.1</b>	<b>Ordre du jour</b>	<b>234</b>	<b>8.3</b>	<b>Rapport du Conseil d'administration à l'Assemblée mixte du 20 mai 2026</b>	<b>251</b>
8.1.1	De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	234	8.3.1	Comptes annuels, affectation du résultat, conventions réglementées	251
8.1.2	De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	234	8.3.2	Rémunération des mandataires sociaux	251
<b>8.2</b>	<b>Projets de résolutions</b>	<b>235</b>	8.3.3	Gouvernance	252
8.2.1	De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	235	8.3.4	Rachat d'actions	252
8.2.2	De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	240	8.3.5	Pouvoirs pour formalités	253
			8.3.6	Délégations financières	253

La prochaine assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) d'INEA se tiendra le 20 mai 2026 à 10 heures au siège administratif de la Société, 21 avenue de l'Opéra - 75001 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour décrit ci-dessous.

## 8.1 ORDRE DU JOUR

### 8.1.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025. **(1ère résolution)**
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2025. **(2ème résolution)**
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2025. **(3ème résolution)**
- Affectation du résultat de l'exercice 2025 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents. **(4ème résolution)**
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, avenant à la convention avec la société GEST. **(5ème résolution)**
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. **(6ème résolution)**
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2026. **(7ème résolution)**
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. **(8ème résolution)**
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2026. **(9ème résolution)**
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. **(10ème résolution)**
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants – membres du Comité d'audit et du Comité stratégique et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2026. **(11ème résolution)**
- Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit & RSE et du Comité stratégique et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social. **(12ème résolution)**
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Philippe Rosio. **(13ème résolution)**
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Arline Gaujal-Kempler. **(14ème résolution)**
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Dominique Potier Bassoulet. **(15ème résolution)**
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF. **(16ème résolution)**
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société SIPARI. **(17ème résolution)**
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société. **(18ème résolution)**
- Pouvoirs pour les formalités. **(19ème résolution)**

### 8.1.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission. **(20ème résolution)**
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances. **(21ème résolution)**
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances. **(22ème résolution)**
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs

mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés. **(23ème résolution)**

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 15 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. **(24ème résolution)**
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en

rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société. **(25ème résolution)**

- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. **(26ème résolution)**
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre. **(27ème résolution)**
- Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres. **(28ème résolution)**
- Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires en application des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce. **(29ème résolution)**

## 8.2 PROJETS DE RÉSOLUTIONS

### 8.2.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### **Première résolution (Approbaton des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration (incluant le rapport de gestion du Groupe et les autres rapports et documents prévus par le Code de commerce) qui lui sont présentés ainsi que du rapport général des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 9 865 885,67 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte du fait que les comptes de l'exercice 2025 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l'article 39-4 du Code général des impôts ni charge non déductible du résultat fiscal.

#### **Deuxième résolution (Approbaton des comptes consolidés de l'exercice 2025)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au

31 décembre 2025 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

#### **Troisième résolution (Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2025)**

L'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### **Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2025 – Montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)**

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, constatant :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2025 d'un montant de 9 865 885,67 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 57 065,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros ; et
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2025 à 91 895 773,16 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 19 841 259,61 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros, formerait un résultat distribuable de 29 764 210,28 euros ;

d'affecter ce résultat total distribuable de 29 764 210,28 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 493 294,28 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 9 429 656,39 euros) ; et
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
  - en premier lieu, distribution d'un montant de 9 429 656,39 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
  - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 19 841 259,61 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1 du Code général des impôts, ne sont pas imposables, les remboursements d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéficiaires et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2025 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 1,83 (1,8302) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,87 (0,8698) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2026 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
  - en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité, et
  - dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 28 mai 2026.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2026 (soit 0,87 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2026 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 31,4 % (PFU), sans

abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :

- sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI, et
- avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 18,6 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2026, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 31,4 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2025, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2024 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La loi de finances pour 2026 n°2026-103 du 19 février 2026 a pérennisé la contribution différentielle sur les hauts revenus prévue à l'article 224 nouveau du Code général des impôts. Le dividende distribué à des actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France pourrait être assujéti à cette contribution sous certaines conditions de niveaux d'imposition et de revenus.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,87 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022
Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	10 813 380	10 813 380	10 810 569
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
<b>DIVIDENDE TOTAL</b>	<b>29 196 126 €</b>	<b>29 196 126 €</b>	<b>29 188 536 €</b>

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

**Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce – Avenant à la convention avec la société GEST)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte que le rapport spécial précité ne fait mention d'aucune convention nouvelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 autre que l'avenant à convention avec la société GEST (précédemment autorisée par le Conseil d'administration) qu'elle approuve ainsi que le rapport spécial précité dans toutes ses dispositions.

**Sixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Monsieur Philippe Rosio à raison de son mandat de Président-Directeur général, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit -montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

**Septième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, sous réserve de l'adoption de la 13ème résolution de la présente Assemblée générale, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2026 par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2025) de la Société, chapitre 4 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 4.2.1 « Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) », étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2026 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

**Huitième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Madame Arline Gaujal-Kempler à raison de son mandat de Directeur général délégué, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

**Neuvième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, sous réserve de l'adoption de la 14ème résolution de la présente Assemblée générale, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2026 par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2025) de la Société, chapitre 4 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 4.2.1 « Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants) », étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2026 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

**Dixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – membres du Comité d'Audit & RSE et Administrateur référent compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice écoulé, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025, d'une (seule et unique) rétribution au titre de leur mandat social d'un montant total de 138 380 euros répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise dans le Document

d'enregistrement universel (exercice 2025) de la Société, chapitre 4 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 4.2.1 « Mandataires sociaux non exécutifs (administrateurs) », étant précisé que :

- aucun avantage en nature ne leur a été attribué ;
- le censeur n'a reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur ; et
- l'Administrateur référent et les membres du Comité d'Audit & RSE ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leurs fonctions respectives (avec une part plus importante pour la Présidente du Comité d'audit en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité) et ce, tel que le tout ressort des informations indiquées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### **Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants – membres du Comité d'Audit & RSE et du Comité stratégique et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2026)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2026 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que l'Administrateur référent ainsi que chacun des membres du Comité d'audit et du Comité stratégique percevront une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit et le Président du Comité stratégique recevant une part plus importante en raison de leurs fonctions de Présidents desdits Comités).

### **Douzième résolution (Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit & RSE et du Comité stratégique et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, fixe le montant de la rémunération des membres du Conseil d'administration (incluant la rémunération des membres du Comité d'Audit & RSE et du Comité stratégique et celle de l'Administrateur référent) au titre de l'exercice 2026, à 177 700 euros, étant précisé que sa répartition sera effectuée par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-14 du Code de commerce et selon les principes annoncés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### **Treizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Philippe Rosio)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Monsieur Philippe Rosio vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Philippe Rosio avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

### **Quatorzième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Arline Gaujal-Kempler)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Madame Arline Gaujal-Kempler vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Arline Gaujal-Kempler avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

### **Quinzième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Dominique Potier Bassoulet)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Madame Dominique Potier Bassoulet vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Dominique Potier Bassoulet avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

### **Seizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF (représentée par Monsieur Jean-Yves Icole), avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

**Dix-septième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société SIPARI)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de la société SIPARI vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la société SIPARI (représentée par Monsieur Pierre Adier), avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

**Dix-huitième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et au Règlement (UE) 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché (tel qu'amendé), dans les conditions suivantes :

- le prix maximum d'achat par action ne pourra pas être supérieur à soixante euros (60 €) hors frais sur la base d'une valeur nominale unitaire de 14,39 euros ;
- le nombre maximum d'actions que la Société pourra acquérir en exécution de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à la présente Assemblée et pendant la période d'autorisation au titre d'opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ;
- à titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 28 février 2026, soit 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 28 février 2026), le montant maximal théorique que la Société pourra consacrer à ses achats d'actions propres, ne pourrait excéder 65 046 480 euros, correspondant à 1 084 108 actions ; et
- si les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % ci-dessus visée correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

La Société pourra acheter ses propres actions en vue :

- d'assurer l'animation du marché du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce ;

- de les conserver pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ; et
- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi) pourra ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération).

L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions de la Société pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres sur le marché ou hors marché (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre. Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser (si nécessaire) les termes et en arrêter les modalités dans les conditions visées par la loi et par la présente résolution, passer tous ordres en Bourse ou hors marché, conclure tous accords et contrats, signer tous actes, établir tous documents, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet à hauteur des montants non encore utilisés.

**Dix-neuvième résolution (Pouvoirs pour les formalités)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi.

## 8.2.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### **Vingtième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission)**

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales, notamment les articles L. 225-129 et suivants, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €) montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi (et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables prévoyant des cas d'ajustement) les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, sachant que ce plafond de cent millions d'euros (100 000 000 €) est autonome et distinct du plafond relatif aux autres augmentations de capital visée ci-dessous ;
- décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour la mettre en œuvre, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté,
  - arrêter la date de jouissance (même rétroactive) des actions nouvelles,
  - décider que le cas échéant (par application des dispositions de l'article L. 22-10-50 du Code de commerce) les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres correspondant aux droits formant rompus seront vendus et que les sommes provenant de cette vente seront allouées aux titulaires des droits, dans les conditions et délais prévus par la réglementation applicable,
  - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission,
- le cas échéant, procéder à tous ajustements, prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et ses capitaux propres,
- suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des réserves et/ou primes disponibles et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures, effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation,
- prendre toutes dispositions pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits titres, et
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

### **Vingt-et-unième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 225-132 et suivants, L. 228-91 et suivants, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des titres de capital d'une société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'organe social compétent de la Filiale), étant

précisé que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous.

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible (sous réserve, pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Filiale, que les actionnaires de la Filiale aient renoncé à leur droit préférentiel de souscription) ;
- décide que le Conseil d'administration aura la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
- décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
  - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,
  - répartir librement tout ou partie des actions ou valeurs mobilières émises non souscrites, et
  - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux actionnaires propriétaires d'actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation et de la décision de procéder à une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;
- décide que le Conseil d'administration pourra prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce ;
- le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
  - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
  - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement et/ou à terme) ainsi que les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription et des modalités de négociation le cas échéant,
  - arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
  - fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société (et/ou de la Filiale) et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,
  - le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société,
  - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination),
  - fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime, les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement,

- modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
- prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, à sa seule initiative,
- imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts, et
- effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-deuxième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 225-135 et suivants, L. 228-91 et suivants, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la

Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'organe sociale compétent de la Filiale), étant précisé que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;

- décide que les émissions en vertu de la présente résolution seront réalisées par voie d'offre au public, étant précisé qu'elles pourront être réalisées conjointement à une ou des offres visées à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, décidées en application de la vingt-troisième résolution ci-dessous ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, est limité à 20 % du capital social par an (ce délai d'un an courant à compter de la date de la première émission jusqu'à la suivante et cette limite de 20 % étant appréciée à la date de l'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), étant précisé que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ; et
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous.

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières faisant l'objet de la présente résolution et de conférer en faveur des actionnaires un délai de priorité de souscription, à titre irréductible et éventuellement réductible, ne donnant pas droit à la création de droits négociables, exerçable proportionnellement au nombre d'actions détenues par chaque actionnaire, et délègue par conséquent au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions législatives et réglementaires, la faculté de fixer ce délai ainsi que ses modalités, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-51 du Code de commerce ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation, de telle manière à ce que la somme perçue immédiatement par la Société (ou par la Filiale en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Filiale), majorée, le cas échéant, de la somme susceptible

d'être perçue ultérieurement par la Société ou par la Filiale, soit, pour chaque action créée ou attribuée indépendamment de toute rémunération, quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale, au choix du Conseil d'administration, (i) à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société des trois (3) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du Règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017 (tel qu'amendé), éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ou (ii) au cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission ou au cours moyen de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Paris, pondéré par les volumes arrêtés en cours de séance au moment où le prix d'émission est fixé, dans les deux cas, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10 % ;

- décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
  - limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée,
  - répartir librement tout ou partie des actions ou autres valeurs mobilières émises non souscrites, et
  - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits sur le marché français et/ou international ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation et de la décision de procéder à une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
  - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
  - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement et/ou à terme), arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
  - fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société (et/ou de la Filiale) et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,

- le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société,
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination),
- fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime,
- déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement,
- modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
- prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce,
- le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et
- effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- décide que le Conseil d'administration ne pourra pas faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale ; et
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-troisième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 225-135 et suivants, L. 228-91 et suivants, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce ainsi qu'au visa de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, au profit d'un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour compte propre) ou à des investisseurs qualifiés (au sens des dispositions de l'article L. 411 -2,1° du Code monétaire et financier), par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'organe sociale compétent de la Filiale), dans la limite de 10 % du capital social par an (comme précisé ci-dessous) étant précisé que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- précise que les offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées conjointement à une ou des offres au public décidées en application de la vingt-deuxième résolution ci-dessus (le montant global de cette ou de ces émissions s'imputant sur le plafond visé sous la vingt-huitième résolution) ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ou à terme en application de la présente délégation est limité (à l'intérieur du plafond stipulé à l'article L. 225-136, 2 du Code de commerce) à 10 % du capital social par an étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital, le cas échéant ajusté pour, prendre en compte toutes opérations ayant affecté le capital social postérieurement à la présente Assemblée, que ce délai débute à compter de la date de la première émission jusqu'à la suivante, que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), et que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation, de telle manière à ce que la somme perçue immédiatement par la Société (ou par la Filiale en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Filiale), majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société ou par la Filiale, soit, pour chaque action créée ou attribuée indépendamment de toute rémunération, quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale, au choix du Conseil d'administration, (i) à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société des trois (3) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du Règlement (UE) n°2017/1129 du 14 juin 2017 (tel qu'amendé), éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 % ou (ii) au cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission ou au cours moyen de l'action sur le marché réglementé d'Euronext Paris, pondéré par les volumes arrêtés en cours de séance au moment où le prix d'émission est fixé, dans les deux cas, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10 % ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
  - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
  - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement ou à terme), arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,

- fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société et/ou de la Filiale et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation, le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société,
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination),
- fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime,
- déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement,
- modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
- prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements qui se raient prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce,
- le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises,
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et
- effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- décide que le Conseil d'administration ne pourra pas faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres

de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale ; et

- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation de compétence.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-quatrième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 15 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 225-135 et suivants, L. 225-147, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder, sur le rapport du commissaire aux apports (sauf dispense légale) et sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'organe sociale compétent de la Filiale) et ce, à l'effet de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 22-10-53 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra excéder 15 % du capital au jour de l'émission, que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions ;

- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous ;
  - supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation – ces dernières n'étant émises que pour rémunérer les apports en nature dans les conditions susvisées ;
  - prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
  - décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales à l'effet notamment de :
    - statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés à l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, approuver l'évaluation des apports ainsi que l'octroi, le cas échéant, d'avantages particuliers et s'il y a lieu, réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
    - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées,
    - décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
    - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution,
    - fixer la parité d'échange et le cas échéant le montant de la soulte en espèces à verser,
    - fixer le nombre de titres à émettre en rémunération des apports ainsi que leur date de jouissance,
    - déterminer toutes les conditions d'émission, notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
    - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
    - imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
    - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis, et
    - constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
  - décide que le Conseil d'administration ne pourra pas faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale ; et
  - fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.
- Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.
- Vingt-cinquième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société)**
- L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 228-91 et suivants, et L. 22-10-49 et suivants du Code de commerce :
- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et /ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'organe sociale compétent de la Filiale) et ce, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;
  - décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
  - décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous ;

- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution – ces derniers n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales, à l'effet notamment de :
  - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
  - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soule en espèces à verser,
  - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ou de toute autre forme publique conforme à la loi ou à la réglementation en vigueur,
  - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, à sa seule initiative,
  - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis, et
  - constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-sixième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, en euros ou en monnaies étrangères, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (subordonnés ou non) existants ou à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou de plusieurs catégories de personnes ci-après définies :
  - des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers (en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger, et/ou
  - des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier ;
- délègue au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein des catégories de personnes ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux dans les limites du plafond visé ci-dessous ;
- décide que les valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme, à des actions de la Société pourront notamment consister en des bons (lesquels pourront être attribués gratuitement), des titres de créance (subordonnés ou non) ou toutes autres valeurs mobilières de quelque nature que ce soit ;
- décide que le montant nominal maximum total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à 10 % du capital social par an que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond global relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

- décide que le montant nominal maximum total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond global relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la vingt-huitième résolution ci-dessous ;
  - décide que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
  - prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
  - décide, conformément aux dispositions de l'article L. 225-138 II du Code de commerce, que :
    - le prix d'émission des actions nouvelles à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra au moins être égal à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de 5 %,
    - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède déterminé par le Conseil d'administration ;
  - décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et dans les limites fixées par la présente résolution, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment, sans que cette liste soit limitative, de :
    - arrêter, au sein des catégories précisées ci-dessus, la liste des bénéficiaires qui pourront souscrire aux titres émis et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux, dans les limites mentionnées ci-dessus,
    - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement ou à terme), arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non,
    - fixer leur prix de souscription (dans les conditions de fixation déterminées ci-dessus) avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation, le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société,
  - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination),
  - fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime,
  - déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions et/ou des titres de créance de la Société, la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement,
  - modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
  - fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes,
  - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements qui seraient prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce,
  - le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
  - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés,
  - faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises,
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts, et
  - effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions ;
- fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation consentie au Conseil d'administration.
- Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-septième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi, pour décider, pour chacune des émissions réalisées en application des vingtième-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions ci-dessus, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévues par la réglementation en vigueur au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale), sous réserve (i) du plafond spécifique prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et (ii) des plafonds globaux visés sous la vingt-huitième résolution ; et
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

**Vingt-huitième résolution (Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- décide que le montant nominal maximum total (hors prime d'émission) des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, par voie d'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence conférées au Conseil d'administration aux termes des vingtième-et-unième à vingt-septième résolutions, ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de deux cents millions d'euros (200 000 000 €), sous réserve, pour l'application des vingtième-et-unième à vingt-septième résolutions, des conditions et limites fixées pour chacune, plafond global majoré le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou ceux des bénéficiaires d'attribution d'actions gratuites selon les stipulations contractuelles applicables (étant précisé qu'en cas de survenance d'une augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'actions gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, le montant nominal maximum hors

prime d'émission susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération) ;

- décide que le montant nominal maximum total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence consenties au Conseil d'administration aux termes des vingtième-et-unième à vingt-septième résolutions ci-dessus, ne pourra être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €).

**Vingt-neuvième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des membres du personnel salarié, ou de certaines catégories d'entre eux, et des mandataires sociaux, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées).**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L.225-129-2 et suivants, des articles L.225-197-1 et suivants et des articles L.22-10-59 et suivants du Code de commerce :

- Autorise le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, sur ses seules décisions, à des attributions, à son choix, soit d'actions gratuites existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle à cette fin en application des articles L.225-208, L.225-209 et L.22-10-62 du Code de commerce, soit d'actions gratuites à émettre par voie d'augmentation de capital, au profit de plus de 50 % des membres du personnel salarié qu'il déterminera de la société GEST qui lui est liée dans les conditions visées au I de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ;
- Décide que le Conseil d'administration procédera aux attributions et déterminera l'identité des bénéficiaires des attributions ;
- Décide que les attributions d'actions effectuées en vertu de cette autorisation ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles représentant un pourcentage supérieur à un pour cent (1 %) du capital social de la Société tel que constaté à l'issue la présente Assemblée, étant précisé que ce plafond est indépendant de tout autre plafond relatif à une augmentation de capital (notamment ceux prévus par la vingt-huitième résolution de la présente Assemblée) ; ce nombre ne tenant pas compte des éventuels ajustements susceptibles d'être opérés pour préserver les droits des bénéficiaires des attributions gratuites d'actions en cas d'opérations portant sur le capital ou les capitaux propres de la Société et le cas échéant de tous autres cas d'ajustements prévus par la loi, la réglementation en vigueur ou les stipulations contractuelles aux fins de préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital ;
- Décide que les actions ordinaires existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la Société, soit dans le cadre de l'article L.225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre d'un

programme de rachat d'actions conformément aux dispositions de l'article L.22-10-62 du Code de commerce ;

- Décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an avec une période d'obligation de conservation d'une durée minimale d'un (1) an à compter de l'attribution définitive des actions, étant précisé que (toutefois, pour les actions attribuées dont la période d'acquisition serait d'une durée minimum de deux (2) ans, l'obligation de conservation des actions pourrait être réduite ou supprimée de sorte que les actions soient librement cessibles dès leur attribution définitive) :
  - le Conseil d'administration déterminera, dans les limites précitées, lors de chaque attribution, la durée de la période d'acquisition et la durée de la période de conservation (lesquelles ne pourront être inférieures à celles fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au jour de la décision du Conseil d'administration),
  - l'augmentation de capital, lorsque l'attribution porte sur des actions gratuites à émettre, sera définitivement réalisée du seul fait de l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires,
  - les actions ne pourront être cédées, à l'issue de la période d'obligation de conservation, qu'en conformité avec lesdites dispositions légales,
  - la durée de la période d'acquisition prendra fin par anticipation, en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale (ses actions étant librement cessibles à compter de leur livraison, sans obligation de conservation) ;
- Prend acte, s'agissant des attributions portant sur des actions gratuites à émettre, que la présente autorisation :
  - emporte de plein droit, au profit des bénéficiaires desdites actions, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription sur les actions qui seraient émises en vertu de la présente résolution,
  - emportera, à l'issue de la période d'acquisition, augmentation de capital par incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires desdites actions et renonciation corrélative des actionnaires au profit des bénéficiaires des attributions d'actions à la partie ainsi incorporée des réserves, bénéfices et primes ;
- L'Assemblée confère tous pouvoirs, dans les limites fixées ci-dessus, au Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi) à l'effet notamment de :
  - mettre en œuvre la présente autorisation, dans les conditions ci-avant et dans les limites autorisées par les textes en vigueur,
  - fixer les modalités et conditions des émissions qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation et les dates de jouissance des actions nouvelles,
  - fixer le cas échéant les critères d'attribution des actions gratuites et y renoncer ou y surseoir,
- décider de fixer ou non toutes conditions de performance qu'il jugerait utile et y renoncer ou y surseoir,
- décider du nombre d'actions à attribuer gratuitement,
- déterminer l'identité des bénéficiaires des attributions d'actions gratuites parmi les catégories de personnes susvisées et le nombre d'actions attribuées gratuitement à chacun des bénéficiaires,
- fixer les modalités d'attribution desdites actions ainsi que la durée de la période d'acquisition minimale et la durée de conservation minimale et y renoncer ou y surseoir dans les conditions légales et réglementaires applicables,
- prévoir la faculté de suspendre provisoirement les droits à attribution dans les conditions prévues par la loi et les règlements applicables,
- constater les dates d'attribution définitives et les dates à partir desquelles les actions pourront être librement cédées, compte tenu des restrictions légales et statutaires,
- fixer et imputer, le cas échéant, sur les réserves, bénéfices ou primes d'émission, les sommes nécessaires à la libération des dites actions à incorporer au capital dans les conditions et limites fixées aux termes de la présente résolution, constater que les augmentations de capital par incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission au profit des bénéficiaires des actions nouvelles gratuites emportent renonciation corrélative de plein droit des actionnaires au profit desdits bénéficiaires des attributions à leur droit préférentiel de souscription, puis constater la réalisation des augmentations de capital par incorporations de réserves, bénéfices ou primes d'émission,
- ajuster le nombre d'actions attribuées en cas d'opérations sur le capital ou les capitaux propres de la Société ayant pour effet de modifier la valeur des actions composant le capital et ce, pour préserver les droits des bénéficiaires d'actions attribuées gratuitement (et à raison des actions en cours d'acquisition) et le cas échéant ceux des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital,
- d'une manière générale faire le nécessaire, constater s'il y a lieu la réalisation des augmentations de capital réalisées en application de la présente autorisation et modifier les statuts en conséquence, imputer l'ensemble des coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de la présente résolution à la société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions, accomplir le cas échéant toutes les formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres qui seraient émis en vertu de la présente résolution, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour la bonne fin des émissions ;
- Fixe à 38 mois à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation et prive d'effet à compter de ce jour en tant que de besoin toute autorisation antérieure ayant le même objet ;
- Décide que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de la présente résolution seront supportés par la société dont les membres du personnel salarié seront bénéficiaires des attributions d'actions effectuées en vertu de la présente autorisation.

## 8.3 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE MIXTE DU 20 MAI 2026

Madame, Monsieur, Chers Actionnaires,

Le présent rapport de votre Conseil d'administration a pour objet de présenter ci-dessous aux actionnaires d'INEA les projets de résolutions qui seront soumis à leur vote le 20 mai 2026. Les actionnaires sont néanmoins invités à relire les projets de résolutions dans leur intégralité avant d'exercer leur droit de vote.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

Le Conseil d'administration

### 8.3.1 COMPTES ANNUELS, AFFECTATION DU RÉSULTAT, CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

#### Résolutions 1 et 2 – Approbation des comptes de l'exercice 2025

Les comptes sociaux d'INEA ainsi que les comptes consolidés du Groupe vous sont présentés dans le rapport annuel de l'exercice 2025. Il vous est demandé d'approuver les comptes sociaux d'INEA (première résolution) qui font ressortir un bénéfice net de 9 865 885,67 euros, et les comptes consolidés du Groupe (deuxième résolution) qui font ressortir un bénéfice net part du Groupe de 4 866 622 euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### Résolution 3 – Quitus

Il vous est demandé de donner quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### Résolution 4 – Affectation du résultat

L'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un bénéfice net comptable de l'exercice 2025 d'un montant de 9 865 885,67 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 57 065,00 euros, soit un bénéfice disponible de 9 922 950,67 euros. Il est également constaté que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2025 à 91 895 773,16 euros.

Nous vous proposons de distribuer un dividende par action de 2,70 euros représentant, sur la base du nombre d'actions en circulation ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2025, un montant total de 29 270 916,00 euros prélevé sur le bénéfice distribuable pour 9 429 656,39 euros et sur le poste « Prime d'Émission » pour le surplus de 19 841 259,61 euros.

Le versement du solde du dividende serait mis en paiement le 28 mai 2026.

Il est rappelé que les dividendes votés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

- 2024 : 29 196 126 euros ;
- 2023 : 29 196 126 euros ; et
- 2022 : 29 188 536 euros.

#### Résolution 5 – Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce

Au cours de l'exercice 2025, aucune convention, ni aucun engagement n'ont été soumis au Conseil d'administration. Néanmoins, le Conseil d'administration d'INEA a autorisé un avenant à la convention avec la société GEST lors de sa réunion du 11 février 2026 et il a été décidé de le soumettre à la présente Assemblée générale.

Il vous est demandé d'approuver cet avenant et le rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées qui figure au paragraphe 4.4 du document d'enregistrement universel 2025.

### 8.3.2 RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

#### Résolutions 6 à 9 – Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et des avantages versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre de l'exercice 2025 au Président-Directeur général et au Directeur général délégué et politique de rémunération pour l'exercice 2026

Il vous est demandé d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre dudit exercice à chaque dirigeant mandataire social de la société. Ces éléments qu'il vous est demandé d'approuver, en ce qui concerne Philippe Rosio, Président-Directeur Général (sixième résolution), Arline Gaujal-Kempler, Directrice Générale Déléguée (huitième résolution), sont décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, au paragraphe 4.2. Les éléments de rémunération soumis à approbation au titre de l'exercice 2025 ont été établis conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025, sans modification de ses principes.

Par ailleurs, il vous est demandé d'approuver la politique de rémunération applicable à l'exercice 2026 qui s'inscrit dans la continuité de celle approuvée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025 et exécutée au titre de l'exercice 2025, en ce qui concerne Philippe Rosio, Président-Directeur Général (septième résolution), Arline Gaujal-Kempler, Directrice Générale Déléguée (neuvième

résolution), sont décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025. Elle maintient les principes de transparence, de performance et d'alignement durable des intérêts des dirigeants avec ceux des actionnaires.

Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

#### **Résolutions 10 à 12 – Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants au cours de l'exercice 2025 et politique de rémunération pour l'exercice 2026**

Il vous est demandé d'approuver les éléments composant la rémunération totale des membres du Conseil d'administration d'INEA versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (dixième résolution) et décrits en détail dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, au paragraphe 4.2. Les éléments de rémunération soumis à approbation au titre de l'exercice 2025 ont été établis conformément à la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025, sans modification de ses principes. Il est néanmoins précisé que le mandat de censeur n'avait pas été renouvelé par l'Assemblée générale du 4 juin 2025.

Il vous est également demandé d'approuver la politique de rémunération des administrateurs applicable à l'exercice 2026 qui s'inscrit dans la continuité de celle approuvée par l'Assemblée générale du 4 juin 2025 (onzième résolution). Cette politique maintient les principes existants et est décrite au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, au paragraphe 4.2.

Enfin, il vous est demandé d'approuver la fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'Audit & RSE et du Comité stratégique et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social.

Les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la loi.

Compte tenu de la nature des différentes fonctions exercées par les administrateurs au sein des comités, les rémunérations des membres du Conseil d'administration peuvent comporter des éléments différents qui sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

### 8.3.3 GOUVERNANCE

#### **Résolutions 13 à 17 – Renouvellement des mandats d'administrateurs**

Les mandats d'administrateurs de Monsieur Philippe Rosio, Madame Arline Gaujal-Kempler, Madame Dominique Potier Bassoulet, de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF et de la société SIPARI arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 20 mai 2026. Il vous est proposé de renouveler ce mandat, pour une durée de trois

années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

Ces administrateurs continueraient notamment de faire bénéficier le Conseil d'administration de leurs expertises respectives pour ses différents travaux.

Madame Dominique Potier Bassoulet continuerait de pleinement satisfaire aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef auquel la société se réfère.

Les biographies des administrateurs et de leurs représentants permanents sont reproduites au chapitre 4 du document d'enregistrement universel 2025, au paragraphe 4.1, sauf en ce qui concerne Monsieur Jean-Yves Icole (appelé à devenir le représentant permanent de la Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France et des cadres et des salariés de l'Industrie et du Commerce-MACIF après l'Assemblée générale du 20 mai 2026) dont la fiche biographique sera communiquée ultérieurement aux actionnaires dans les conditions légales et réglementaires applicables.

### 8.3.4 RACHAT D' ACTIONS

#### **Résolution 18- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la société**

Au titre de la dix-huitième résolution il vous est proposé de renouveler l'autorisation donnée au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'acheter ou de faire acheter des actions de la société.

Cette autorisation ne serait pas utilisable en période d'offre publique sur le capital de la société.

- Prix d'achat maximum : 60 euros par action ;
- Nombre total maximum d'actions : 10 % du capital social ;
- Durée de la validité de la délégation : dix-huit mois ;
- Cette autorisation donnerait à votre Conseil la flexibilité nécessaire pour qu'INEA puisse procéder au rachat de ses propres actions en vue :
  - d'assurer l'animation du marché du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement,
  - de couvrir des plans d'options d'achat d'actions dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants et L. 22-10-59 et suivants du Code de commerce,
  - de les conserver pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital,
  - de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière, et
  - plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

### 8.3.5 POUVOIRS POUR FORMALITÉS

#### Résolution 19 – Pouvoirs pour les formalités

Nous vous proposons de donner pouvoirs pour effectuer les formalités requises par la loi. Il s'agit d'une autorisation purement technique.

### 8.3.6 DÉLÉGATIONS FINANCIÈRES

Le Conseil d'administration sollicite le renouvellement des délégations de compétences permettant de mettre en œuvre certaines opérations sur le capital social d'INEA. La proposition qui vous est soumise est en ligne avec les autorisations qui avaient été octroyées par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, sous réserve de certains ajustements qui visent à faire bénéficier votre Société de certaines des nouvelles dispositions de la loi no 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (dite « loi Attractivité »).

#### Résolution 20 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission.

Il est proposé à l'Assemblée de déléguer sa compétence au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social en y incorporant tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (et statutairement possible) et ce, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal total d'augmentation de capital ne pourrait être supérieur à cent millions d'euros (100 000 000 €), étant précisé que le plafond serait autonome et distinct du plafond relatif aux augmentations de capital visé à la 28e résolution.

#### Résolution 21 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.

Dans la perspective de procurer à la Société les capitaux nécessaires au financement des prochaines acquisitions d'actifs immobiliers de la Société en lien avec la poursuite et le développement de son plan de croissance, il est soumis aux suffrages de l'Assemblée générale une délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse décider (sur ses seules délibérations) d'effectuer des émissions de titres avec maintien du droit préférentiel de souscription – le Conseil décidant ici d'associer les actionnaires d'INEA à ces opérations, en les invitant à participer aux émissions qui seront proposées.

Les augmentations de capital pourraient être effectuées par émission : (i) d'actions ordinaires de la Société (à l'exclusion d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant

accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence) et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des titres de capital d'une société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée).

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser deux cents millions d'euros (200 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) ; le montant de ces émissions s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 28e résolution.

#### Résolution 22 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.

Cette délégation tient compte du fait que le Conseil d'administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, à supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires, afin de pouvoir ouvrir le capital à de nouveaux investisseurs extérieurs prêts à financer la poursuite de croissance de la Société. INEA pourrait ainsi s'appuyer sur les nouvelles ressources proposées par ces tiers. Il est cependant prévu aux termes de cette résolution de laisser la faculté au Conseil de conférer aux actionnaires une priorité de souscription à titre irréductible (pouvant être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible).

Il est donc proposé à l'Assemblée de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des compétences nécessaires afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale).

Les émissions réalisées en vertu de la présente résolution pourraient être réalisées conjointement à une ou des offres visées à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, décidées en application de la 23e résolution.

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme serait limité à vingt pour cent (20 %) du capital social par an; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €); le montant de ces émissions s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 28e résolution.

La décote pouvant être appliquée par votre Conseil serait d'un maximum de dix pour cent (10 %) par rapport à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société (i) des trois (3) dernières séances de bourse ou (ii) du jour précédant, dans chaque cas, la date de fixation du prix d'émission. Ceci permettrait à votre Conseil de pouvoir bénéficier d'une plus grande flexibilité pour saisir toute opportunité de marché.

Le conseil d'administration ne pourrait pas utiliser cette délégation de compétence en période d'offre publique visant les titres de la Société (à compter du dépôt de l'offre jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée)

**Résolution 23 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés.**

Cette résolution vise à recueillir l'accord de l'Assemblée générale pour déléguer sa compétence au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse décider (sur ses seules délibérations) d'avoir accès au dispositif du placement privé. Cette technique de levée de fonds, qui est prise par bon nombre d'investisseurs notamment pour la souplesse de sa mise en place, suppose la suppression du droit préférentiel de souscription.

L'offre de souscription s'adresserait exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour leur compte propre) ou à des investisseurs qualifiés qui sont capables financièrement d'absorber l'émission envisagée qui leur est ainsi réservée.

Les émissions (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), réalisées en vertu de la présente résolution, qui pourraient être associées à celles décidées en application de la 22e résolution ci-dessus, seraient limitées à dix pour cent (10 %) du capital social par an au jour de l'émission.

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait

être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €). Ces opérations s'imputeraient sur les plafonds spécifiques visés à la 28e résolution.

La décote pouvant être appliquée par votre Conseil serait d'un maximum de dix pour cent (10 %) par rapport à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société (i) des trois (3) dernières séances de bourse ou (ii) du jour précédant, dans chaque cas, la date de fixation du prix d'émission. Ceci permettrait à votre Conseil de pouvoir bénéficier d'une plus grande flexibilité pour saisir toute opportunité de marché.

Le conseil d'administration ne pourrait pas utiliser cette délégation de compétence en période d'offre publique visant les titres de la Société (à compter du dépôt de l'offre jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée).

**Résolution 24 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 15 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.**

Il est demandé ici aux actionnaires de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite de quinze pour cent (15 %) du capital social, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), à l'effet de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 22-10-53 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

L'enjeu de cette résolution est de faciliter la réalisation par INEA d'opérations d'acquisition ou de rapprochement avec d'autres sociétés, sans avoir à payer un prix en numéraire.

Mécaniquement, ces opérations donneraient lieu à la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation, dès lors que ces dernières ne seraient émises que pour rémunérer les apporteurs au titre de leurs apports en nature.

Dans cette limite susvisée de quinze pour cent (15 %) du capital social, le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 28e résolution.

Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait

être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) et s'imputerait sur le montant spécifique visé à la 28e résolution.

Le conseil d'administration ne pourrait pas utiliser cette délégation de compétence en période d'offre publique visant les titres de la Société (à compter du dépôt de l'offre jusqu'à la fin de la période d'offre, sauf autorisation préalable par l'Assemblée).

**Résolution 25 - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société.**

L'augmentation du capital social par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), objet de la présente délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) est destinée à rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L 22-10-54 du Code de commerce. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution serait supprimé - ces titres n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre de l'OPE.

Cette résolution est destinée à permettre à la Société de proposer aux actionnaires d'une société cotée de leur échanger leurs actions contre des actions INEA émises à cet effet, et de permettre ainsi à INEA d'acquérir des titres de la Société concernée sans recourir, par exemple, à des emprunts bancaires.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser deux cents millions d'euros (200 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €). Les opérations s'imputeraient sur les plafonds spécifiques visés à la 28e résolution.

**Résolution 26 - Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes.**

Foncière INEA et ses actionnaires peuvent avoir intérêt à réserver une ou plusieurs levées de fonds à une catégorie de personnes ciblée par l'Assemblée comme étant à même d'apporter à bref délai des financements adaptés aux besoins et au développement d'INEA. Ce type d'émission qui offre une marge de réactivité et de flexibilité permettant à la Société de préserver sa compétitivité, conduit mécaniquement à une suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Il est donc proposé à l'Assemblée de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois) l'ensemble des compétences (et pouvoirs) nécessaires afin qu'il puisse procéder, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes ci-après définies :

- des sociétés familiales, d'assurance, d'investissement ou des fonds gestionnaires d'épargne collective français ou étrangers en ce compris toute société gérant un ou plusieurs organismes de placement collectifs), investissant, directement ou indirectement, à titre habituel, ou ayant investi au cours des 36 derniers mois pour au moins cinq millions d'euros (5 000 000 €), dans les valeurs moyennes et petites cotées sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (type Euronext Growth), en France ou à l'étranger ; et/ou
- des sociétés ou groupes français ou étrangers (i) ayant une activité opérationnelle dans le secteur immobilier et/ou une activité de foncière ou (ii) détenant, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés exerçant des activités d'asset management immobilier.

Il serait délégué au Conseil d'administration le soin d'arrêter la liste des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux dans les limites des plafonds visés ci-dessous. Le montant nominal maximum total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à dix pour cent (10 %) du capital social par an et s'imputerait sur le plafond global relatif aux augmentations de capital visé à la 28e résolution.

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal maximum total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à deux cents millions d'euros (200 000 000 €) et s'imputerait sur le plafond global relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances visé à la 28e résolution.

Le prix d'émission des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre ou auxquelles seraient susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des vingt (20) dernières séances de bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant sa fixation, diminué éventuellement d'une décote maximale de cinq pour cent (5 %).

**Résolution 27 – Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.**

La délégation de compétence qu'il est demandé à l'Assemblée d'accorder au Conseil d'administration vise à accroître le cas échéant la taille de l'augmentation de capital lors des émissions réalisées en application des 21e, 22e et 23e résolutions ci-dessus et le nombre de titres à émettre (dans les 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale) dans la limite de quinze pour cent (15 %) de l'émission initiale. Cette pratique courante de surallocation permet ainsi de couvrir la demande excédentaire des investisseurs et s'effectue au même prix que celui retenu pour la souscription initiale.

Le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond spécifique visé à la 28e résolution.

**Résolution 28 – Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres.**

Aux termes de cette résolution, il est demandé à l'Assemblée de confirmer le plafond maximum global de deux cents millions d'euros (200 000 000 €) qui s'appliquera (i) au montant nominal total des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription lors des émissions susceptibles d'être effectuées en application des 21e à 27e résolutions (ii) et également au montant nominal total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, lors des émissions susceptibles d'être effectuées en application des 21e à 26e résolutions.

**Résolution 29 – Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de 38 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des membres du personnel salarié, ou de certaines catégories d'entre eux, et des mandataires sociaux, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées**

Considérant le fait que le plan d'attribution gratuite d'actions mis en œuvre en 2019 arrivera à expiration en avril 2026, le Conseil vous propose de l'autoriser à mettre en œuvre un nouveau plan. Ce faisant, dans la perspective d'associer et de retenir plus étroitement certains membres (à déterminer par le Conseil d'administration) de plus de 50 % du personnel salarié de la société GEST (liée à la Société dans les conditions visées au I de l'article L.225-197-2 du Code de commerce) au développement de la Société et du Groupe, il sera soumis à vos suffrages une mesure destinée à pérenniser leur participation à l'accroissement de la valeur du Groupe.

Il vous appartiendra d'autoriser le Conseil d'administration (pour une durée de 38 mois) avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, afin qu'il puisse le cas échéant procéder, en application des articles L.225-197-2 du code de commerce, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des salariés précités dans la limite de un pour cent (1 %) du capital social. Vous aurez à décider que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée minimale d'un (1) an avec une période d'obligation de conservation d'une durée minimale d'un (1) an à compter de l'attribution définitive des actions et à donner les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration afin de mettre en œuvre cette autorisation.

En outre, en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre, il vous est demandé de déléguer les pouvoirs les plus larges au Conseil d'administration afin de constater la réalisation des augmentations de capital en découlant ; étant précisé que le montant des augmentations de capital en résultant est autonome et distinct du plafond d'augmentation de capital visé sous la 28e résolution.

Synthèse des délégations financières sollicitées auprès de l'Assemblée générale mixte

Délégations sollicitées auprès de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 20 mai 2026 (ci-après « l'AGM ») :		Durée de la délégation à compter du 20 mai 2026
nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfiques, primes d'émission (20e résolution de l'AGM).	100 000 000 € <sup>(1)</sup>	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider de l'augmentation du capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (21e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale et des augmentations de capital (27e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 200 000 000 € et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des titres de capital) (2) et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) (3)	26 mois

<p><b>3.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour Dans la limite de 20 % du capital et décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du sous réserve du plafond de droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au 200 000 000 € (montant nominal des public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous 200 000 000 € (montant nominal des moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société titres de créances émis) <sup>(3)</sup> et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (22e résolution de l'AGM) dans la limite de 20 % du capital, avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (27e résolution de l'AGM).</p>	26 mois
<p><b>4.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour Dans la limite de 10 % du capital et décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du sous réserve du plafond de droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs 200 000 000 € (montant nominal des mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances 200 000 000 € (montant nominal des et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L.411.2, 1° du Code titres de créances émis) <sup>(3)</sup> monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (23e résolution de l'AGM) dans la limite de 10 % du capital, avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (27e résolution de l'AGM).</p>	26 mois
<p><b>5.</b> Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour Dans la limite de 15 % du capital et procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 15 % de celui-ci, sous réserve du plafond de par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des 200 000 000 € (montant nominal des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société 200 000 000 € (montant nominal des et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en titres de créances émis) <sup>(3)</sup> rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (24e résolution de l'AGM).</p>	26 mois
<p><b>6.</b> Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue 200 000 000 € (montant nominal des de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous 200 000 000 € (montant nominal des moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant titres de créances émis) <sup>(3)</sup> droit à l'attribution de titres de créance en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (25e résolution de l'AGM).</p>	26 mois
<p><b>7.</b> Délégation de compétence au Conseil d'administration en cas en vue Dans la limite de 10 % du capital par d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des an et sous réserve du plafond de actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de 200 000 000 € (montant nominal des souscription au profit d'une catégorie de personnes. (26e résolution de l'AGM). augmentations de capital) <sup>(2)</sup> et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) <sup>(3)</sup></p>	18 mois
<p><b>8.</b> Autorisation à donner au Conseil d'administration, pour une durée de Dans la limite de 1 % du capital 38 mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit des membres du personnel salarié, ou de certaines catégories d'entre eux, et des mandataires sociaux, ou de certains d'entre eux, de la Société et/ou des sociétés qui lui sont liées.</p>	38 mois

(1) En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'Actions Gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

(2) Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 200 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (28e résolution de l'AGM).

(3) Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 200 000 000 € (28e résolution de l'AGM).

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

# 9

<b>9.1 Renseignements sur la Société</b>	<b>260</b>	<b>9.4 Autres rapports provenant de tiers</b>	<b>264</b>
9.1.1 Informations générales	260	9.4.1 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2025 de la juste valeur des actifs propriétés de Foncière Inea	264
9.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du conseil d'administration et de direction	260		
9.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/droits des actionnaires	261	<b>9.5 Documents accessibles au public</b>	<b>267</b>
9.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	261	<b>9.6 Tables de concordance</b>	<b>267</b>
9.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	261	9.6.1 Table de concordance du Document d'enregistrement universel	267
9.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	262	9.6.2 Table de concordance du rapport financier annuel	270
9.1.7 Modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales	262	9.6.3 Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	270
<b>9.2 Responsable du Document d'enregistrement universel</b>	<b>262</b>	9.6.4 Table de concordance thématique	273
<b>9.3 Contrôleurs légaux des comptes</b>	<b>263</b>		
9.3.1 Commissaires aux comptes titulaires	263		

## 9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

### 9.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

#### 9.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale Foncière INEA et pour nom commercial « INEA ». Son siège social est situé 2, place des Hauts Tilliers - 92230 Gennevilliers, et son établissement secondaire se trouve au 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris (téléphone : 01 42 86 64 46, site internet : [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)), étant précisé que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence au sein du Document d'enregistrement universel.

#### 9.1.1.2 Registre du commerce et des sociétés – SIRET et APE

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 420 580 508 au titre de son siège social et au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20 378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro de SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B. Son numéro de LEI est le 9695000H29HRRE478062.

#### 9.1.1.3 Date de constitution, durée de la Société, exercice social

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années ; son exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

#### 9.1.1.4 Forme juridique, législation applicable, date d'admission à Euronext

Foncière INEA est une société anonyme à Conseil d'administration régie par le droit français, ayant opté pour le régime des SIC depuis le 1er janvier 2007. Les actions INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032, ont été admises sur le marché Euronext Paris de Nyse initialement au compartiment C Euronext (décembre 2006), puis au compartiment B (janvier 2012).

#### 9.1.1.5 Objet social

L'objet de la Société est à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Accessoirement, la Société peut notamment céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci-dessus visées ; exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière, procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques et assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation.

A titre accessoire également, la Société peut (dans l'objectif de concourir au développement durable et à la transition énergétique) signer tous contrats liés à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter des installations photovoltaïques sur les toitures ou les emplacements de stationnement de ses immeubles incluant la production, pour l'autoconsommation, ou la vente de l'électricité produite.

### 9.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Conformément aux recommandations de l'AMF, une version intégrale des statuts à jour de la société Foncière INEA est disponible en continu sur son site internet : [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com) (rubrique « Porte-documents/Assemblées générales »). Il y est fait renvoi exprès et plus spécialement :

- aux articles 16 à 21 pour les développements (qui sont usuels) relatifs à la nomination des Administrateurs, la durée de leur mandat, la nomination du Président du Conseil d'administration ainsi que celles touchant aux délibérations du Conseil et à sa mission ;

- aux articles 22 à 25, pour les conditions de nomination et les pouvoirs de la Direction générale y compris du Directeur général délégué.

### 9.1.3 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES/ DROITS DES ACTIONNAIRES

Les dispositions statutaires régissant la manière dont les Assemblées générales des actionnaires sont convoquées y compris les conditions d'admission et de représentation des actionnaires sont usuelles. Les articles 32 à 39 des statuts fournissent toute information à ce sujet. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'inscription de ses titres à son nom ou à

celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour modifier les droits des actionnaires conformément aux dispositions légales.

### 9.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

#### 9.1.4.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

En plus des seuils fixés par les lois et règlements applicables, l'article 10 des statuts prévoit une déclaration auprès de la Société à la charge de toute personne physique ou morale (agissant seule ou de concert) qui vient à détenir ou cesse de détenir (directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement) un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2 % du capital social et/ou des droits de vote. Celle-ci est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 %, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils (le défaut d'information est passible de la privation du droit de vote attaché aux actions « non déclarées » et ce, pendant un délai de deux ans).

Rappelons aussi l'article 12 aux termes duquel tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, au sens de

l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif (le non-respect de cette obligation est passible d'un plafonnement des droits de vote attaché aux actions de l'actionnaire défaillant).

#### 9.1.4.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La survenance (qui serait concomitante à un projet d'opération emportant changement de contrôle en capital) d'un droit de vote double (visé à l'article 15 des statuts de la Société), attribué à des actions entièrement libérées justifiant d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, pourrait le cas échéant impacter ce projet de changement de contrôle.

### 9.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il prévoit également que tout actionnaire, tel que défini à l'article 12 des statuts c'est-à-dire « autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts », dont la situation propre ou la situation de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le

« Prélèvement ») visé audit article 208 C II ter du Code général des impôts, sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Il est fait renvoi exprès, pour plus d'information sur ces articles 12 et 50 des statuts, aux statuts de la Société qui sont publiés sans discontinuité sur le site internet d'INEA ([www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)).

### 9.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

Il est fait renvoi aux articles 7 (possibilité de créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote), 12 (actions nominatives ou au porteur), 13 (libre cession des actions), 15 (droit de vote double) des statuts.

### 9.1.7 MODALITÉS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

En application des dispositions de l'article L22-10-10 5° du Code de commerce, il est rappelé que les actionnaires d'INEA participent aux Assemblées générales de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires (articles 36 et 37 des statuts d'INEA auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'informations), sauf exceptions prévues par les législations d'exception.

Un droit de vote double est attribué aux actionnaires conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts (pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire).

## 9.2 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

---

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

### Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actifs et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Conseil d'administration dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 9.6.3 en page 270 et suiv., présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

**Philippe Rosio**  
**Président du Conseil d'administration de Foncière INEA**

## 9.3 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

### 9.3.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

Commissaires aux comptes titulaires	Date de première nomination	Date de début et durée du mandat en cours	Expiration du mandat	Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes
La société <b>PricewaterhouseCoopers Audit</b> 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex <i>Représentée par Madame Mathilde Hauswirth</i>	Lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998	10 mai 2023 (6 exercices)	AGO appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028	Versailles
La société <b>Forvis Mazars SA</b> 45 rue Kléber 92300 Levallois-Perret <i>Représentée par Monsieur Baptiste Kalasz</i>	22 mai 2024	22 mai 2024 (6 exercices)	AGO appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice 2029	Nanterre

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est présenté dans la note 22 de l'annexe aux états financiers consolidés (paragraphe 5.5 page 172 du présent document d'enregistrement universel).

En application des dispositions du nouvel article L. 821-40 du Code de commerce et de l'Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relatives notamment à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité faisant l'objet

du Chapitre 2, l'assemblée générale des actionnaires du 5 juin 2025 a désigné la société PricewaterhouseCoopers et la société Forvis Mazars SA pour l'exercice de la mission de certification des informations en matière de durabilité, ce pour la durée restant à courir de leur mandat respectif au titre de la mission de certification des comptes (tel qu'exposée dans le tableau ci-dessus). Cette publication et cette certification devaient avoir lieu pour la première fois par INEA au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Suite à l'adoption du « Paquet Omnibus » par le Parlement européen fin 2025, INEA n'est plus soumis à cette obligation au titre de l'exercice 2025. Néanmoins, INEA publie volontairement ce rapport dont certaines des données clés font l'objet d'une attestation par le cabinet Forvis Mazars SA.

## 9.4 AUTRES RAPPORTS PROVENANT DE TIERS

### 9.4.1 RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2025 DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS PROPRIÉTÉS DE FONCIÈRE INEA

Conformément à la réglementation en vigueur, INEA publie le rapport condensé au titre de l'exercice 2025 des deux experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières qu'elle a missionnés pour effectuer ses expertises immobilières, étant précisé que :

- ces experts immobiliers ne touchent aucune autre rémunération que celle relative à l'évaluation qu'ils font deux fois par an ;
- leur rémunération est établie sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié (variable selon la taille, le nombre de locataires et la complexité de l'immeuble) et en aucun cas d'un montant proportionnel à la juste valeur de l'immeuble.

Ce rapport condensé est une fidèle reproduction et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Ce rapport condensé des experts est établi sur la base du format proposé par l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

#### 1 Contexte général de la mission

##### 1.1 Cadre général

La société Foncière INEA nous a demandé, par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la juste valeur de certains actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA. Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière INEA sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière INEA. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

##### 1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur, en l'état d'occupation annoncé, de 83 actifs au 31 décembre 2025. Pour cette mission, Foncière INEA nous a demandé de réaliser des expertises initiales avec visite sur site ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs avaient déjà fait l'objet d'une expertise initiale par nos soins.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières confirment que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (Highest and best use value).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'immeubles de placement détenus en pleine propriété par Foncière INEA ou ses filiales, essentiellement des bureaux, mais également des locaux d'activités ou des entrepôts. Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux.

Tous étaient achevés au 31 décembre 2025, sauf 1 en cours de construction pour lequel nous avons retenu l'hypothèse particulière que les immeubles étaient achevés, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail.

De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

## 2 Conditions de réalisation

### 2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles.

### 2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

La valeur vénale actuelle de chacun des actifs immobiliers, a été appréciée d'après les données du marché immobilier tel qu'il s'est présenté à la date de notre étude ; en tenant compte de la situation des biens immobiliers, de leur nature, de leur état général, de leurs conditions d'occupation, ainsi que de tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influer directement sur leur valeur.

Les états locatifs ont été analysés et il a été tenu compte dans nos évaluations de l'impact éventuel des écarts entre les loyers en cours et les valeurs locatives de marché (VLM). Les locaux vacants ont été estimés sur la base de leur valeur locative de marché.

Pour chaque bien immobilier objet d'une expertise, avec visite, il a été établi un rapport d'expertise.

Pour chaque bien immobilier objet d'une actualisation sur pièces, sans nouvelle visite, il a été établi une actualisation d'expertise.

Nos évaluations font apparaître des valeurs hors fiscalité et fiscalité incluse.

### 2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons utilisé les deux méthodes décrites ci-dessous :

#### *Méthode par capitalisation des revenus*

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) [auxquels] (si c'est les revenus) [à laquelle] si c'est l'assiette auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée :

- en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur nette pour le vendeur.

#### *Méthode par comparaison*

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Dans le cas de l'évaluation d'immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement, cette méthode ne sera retenue qu'à titre de recoupement avec les méthodes par le revenu.

### 3 Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2025

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

<b>Expert</b>	<b>Typologie d'actif</b>	<b>Nombre d'actifs expertisés</b>	<b>Juste Valeur hors droits au 31/12/2025</b> <i>(en milliers d'euros)</i>
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité, France	58	750.660
BPCE Expertises Immobilières	Bureaux, France	25	387.920

### 4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans notre mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

**Jean-Claude Dubois**

Président

**BNP Paribas Real Estate Valuation**

**Philippe Taravella**

Directeur général

**BPCE Expertises Immobilières**

## 9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société

devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sur support « papier » au siège administratif de la Société sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com).

## 9.6 TABLES DE CONCORDANCE

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 (tel que modifié), les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et annuels 2024 figurent respectivement aux pages 114 et suivantes ainsi qu'aux pages 155 et suivantes (et les rapports d'audit correspondants – en pages 152 à 175) du Document de référence de l'exercice 2024 déposé auprès de l'AMF le 2 avril 2025, sous le numéro D25-0217 ;

- les comptes consolidés et annuels 2023 figurent respectivement aux pages 118 et suivantes ainsi qu'aux pages 162 et suivantes (et les rapports d'audit correspondants – en pages 159 et 184) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF le 03 avril 2024, sous le numéro D24-0232.

Les parties non incluses des documents de référence 2024 et 2023 sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes dans une autre partie du document d'enregistrement universel 2025.

### 9.6.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma du Document d'enregistrement universel (URD) ainsi qu'aux pages où il est possible de les retrouver dans le présent URD.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
<b>1</b>	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
<b>1.1</b>	Nom et fonctions des personnes responsables	9.2	262
<b>1.2</b>	Attestation des personnes responsables	9.2	262
<b>1.3</b>	Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	9.3 ; 9.4	263 , 264
<b>1.4</b>	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers		
<b>1.5</b>	Déclaration de dépôt auprès de l'autorité compétente	Encart AMF	
<b>2</b>	Contrôleurs légaux des comptes	9.3	263
<b>3</b>	Facteurs de risque	3.1 ; note 3 (5.5)	94 , 152
<b>4</b>	Informations concernant l'émetteur	9.1	260
<b>4.1</b>	Raison sociale et le nom commercial	9.1.1.1	260
<b>4.2</b>	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.1.2	260
<b>4.3</b>	Date de constitution et durée de vie	9.1.1.3	260
<b>4.4</b>	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse du siège social, numéro de téléphone du siège social, site internet avec un avertissement	9.1.1	260

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.1 ; 1.3	18 , 21
5.2	Principaux marchés	1.1	18
5.3	Événements importants dans le développement de l'activité	1.2 ; note 1 (5.5)	19 , 143
5.4	Stratégie et objectifs	Cahier stratégique ; 1.6	2 , 27
5.5	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n.a	
5.6	Position concurrentielle		
5.7	Investissements		
5.7.1	Principaux investissements réalisés	1.2.2 ; 1.7.5	19 , 32
5.7.2	Principaux investissements en cours	1.6 ; note 10 (5.5)	27 , 157
5.7.3	Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	1.1	18
5.7.4	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	Rapport de durabilité	37
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	1.1 ; note 2.1.3 (5.5)	18 , 145
6.2	Liste des principales filiales	note 2.1.3 (5.5) ; 6.4.1	145 , 207
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	1.5 ; chapitre 5	26 , 137
7.1.1	Evaluation des résultats et de la situation financière de l'émetteur		
7.2	Résultat brut d'exploitation	1.3 ; 5.1	21 , 138
7.2.1	Explication de l'évolution du chiffre d'affaires net ou des produits nets		
7.2.2	Facteurs externes ayant influence (ou pouvant influencer) sensiblement les activités		
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	1.5 ; note 14 (5.5)	26 , 162
8.2	Source, montant et descriptions des flux de trésorerie	5.3 ; note 20 (5.5)	140 , 171
8.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement	1.5.2 ; note 15 (5.5)	26 , 163
8.4	Restriction à l'utilisation de capitaux ayant une influence ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur		
8.5	Sources de financement prévues pour les principaux investissements envisagés et charges majeures pesant sur les immobilisations corporelles les plus significatives	n.a	
9	Environnement réglementaire	3.1.3 ; 2.2.1.3	97 , 50
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	1.2	19
10.2	Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	1.2 ; 1.6	19 , 27
11	Prévisions ou estimations du bénéfice		
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1	Informations concernant les membres des organes de direction	4.1.2	107
12.2	Conflits d'intérêts, engagements relatifs aux nominations, restrictions aux cessions de participations dans le capital social de l'émetteur	4.1.2.3	117

<b>Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019</b>		<b>Document d'enregistrement universel – Section</b>	<b>Page</b>
<b>13</b>	Rémunération et avantages		
<b>13.1</b>	Rémunération versée et avantages en nature	4.2	124
<b>13.2</b>	Provisions pour pensions et retraites	4.2	124
<b>14</b>	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
<b>14.1</b>	Date d'expiration des mandats et dates d'entrée en fonction	4.1.2.2	110
<b>14.2</b>	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	4.3	129
<b>14.3</b>	Informations sur le Comité d'audit et le Comité stratégique	4.1.3.2	121
<b>14.4</b>	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.1.1	106
<b>14.5</b>	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	4.1.2	107
<b>15</b>	Salariés		
<b>15.1</b>	Nombre de salariés	2.3.1	65
<b>15.2</b>	Participations au capital et stock-options	7.5.2 ; note 2.2.16 (5.5)	226 , 152
<b>15.3</b>	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	7.5.2	226
<b>16</b>	Principaux actionnaires		
<b>16.1</b>	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	7.4.1.1	222
<b>16.2</b>	Droits de vote des principaux actionnaires excédant leur quote-part du capital	7.4.1	222
<b>16.3</b>	Contrôle direct ou indirect	7.4.1	222
<b>16.4</b>	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.5.7	231
<b>17</b>	Transactions avec des parties liées	4.3 ; note 24 (5.5)	129 , 174
<b>18</b>	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	5.1 ; 5.2 ; 6.1 ; 6.2	138 , 139 , 180 , 182
<b>18.1</b>	Informations financières historiques	9.6	267
<b>18.2</b>	Informations financières intermédiaires et autres		
<b>18.3</b>	Audit des informations financières annuelles historiques	5.6 ; 6.5	175 , 211
<b>18.4</b>	Informations financières pro forma	n.a	
<b>18.5</b>	Politique de distribution de dividendes	1.2.4	20
<b>18.6</b>	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	3.1.3	93
<b>18.7</b>	Changements significatifs de la situation financière	1.2 ; 1.5	19 , 26
<b>19</b>	Informations supplémentaires		
<b>19.1</b>	Capital social	7.5.1	226
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.5.1	226
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.5.3	228
19.1.3	Actions auto-détenues	note 3 (3.10) ; 7.4	196 , 222
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	néant	
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé		
19.1.6	Capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord		
19.1.7	Historique du capital social	7.5.1	226
<b>19.2</b>	Acte constitutif et statuts	9.1.1.3 ; 9.1.2 et suiv.	260 , 260
19.2.1	Objet social	9.1.1.5	260
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.6	262
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	9.1.4.2	261
<b>20</b>	Documents disponibles	9.5	267

## 9.6.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent Document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Éléments requis	Paragraphes / Pages
1.	Comptes annuels	6.1 ; 6.2 et 6.3 / p. 180 et suiv.
2.	Comptes consolidés	5.1 ; 5.2 ; 5.3 ; 5.4 ; 5.5 / p. 138 et suiv.
3.	Rapport de gestion (informations minimales au sens de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF)	Cf. table de concordance du rapport de gestion au 9.6.3 / p. 270.
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	9.2 / p. 262 et suiv.
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés	5.6 / p. 175 et suiv. 6.5 / p. 211 et suiv.

## 9.6.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion, selon les dispositions du code de commerce applicables aux sociétés anonymes à conseil d'administration.

Il est précisé que le rapport sur le gouvernement d'entreprise est présenté au sein d'une section spécifique du rapport de gestion.

N°	Éléments requis	Textes de référence	Paragraphes / Pages
<b>1.</b>	<b>Situation et activité du groupe</b>		
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires.	Articles L. 232-1, II,1° ; L. 233-6 et L. 233-26 du code de commerce	1.2 à 1.5 p. 19
1.2	Indicateurs clefs de performance de nature financière	Article L. 232-1,II,4° du code de commerce	1.7 / p. 29
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Article L. 232-1,II,4° du code de commerce	Chap. 2 / p. 37
1.4	Évènements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Articles L. 232-1,II.1 et L. 233-26 du code de commerce	5.5 (note 25) / p. 174
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Article L. 233-13 du code de commerce	7.4.1 / p. 222
	Succursales existantes	Article L. 232-1, II,3° du Code de commerce	9.1.1.4 / p. 260
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Article L. 233-6 al. 1 du Code de commerce	6.4.1 ; 6.4.2 / p.207
1.8	Aliénations de participations croisées	Articles L. 233-29,L. 233-30 et R.233-19 du code de commerce	6.4.3 / p. 208
1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du groupe et perspectives d'avenir	Articles L. 232-1,II,1° et L. 233-26 du code de commerce	1.6 / p. 27
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	Articles L. 232-1,II,2 et L. 233-26 du code de commerce	6.4.9 / p. 210

1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.	Article R. 225-102 du code de commerce	6.4.4 / p. 208
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Article D. 441-4 du code de commerce	6.4.5 / p. 209
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	Articles L. 511-6 et R. 51 1-2-1-3 du code monétaire et financier	6.4.10/ p.210

## **2. Contrôle interne et gestion des risques**

2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée (y compris les risques extra-financiers)	Article L.232-1,II,5° du code de commerce	3.1 / p. 94
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Article L. 22-10-35, 1° du code de commerce	2.2.1 ; 3.1.5 / p. 50 , 100
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Article L. 22-10-35, 2° du code de commerce	3.2 / p. 101
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Article L. 232-1,II,6° du code de commerce	3.3 / p. 193
2.5	Dispositif anti-corruption	Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »	2.4.1 / p. 74
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective	Article L. 225-102-1,I, du code de commerce	2.1.4.4 / p. 43

## **3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

### **Informations sur les rémunérations**

3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Article L. 22-10-8, I., alinéa 2 du code de commerce Article R. 22-10-14 du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Article L. 22-10-9, I., 1° du code de commerce Article R. 22-10-15 du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Article L. 22-10-9, I., 2° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	Article L. 22-10-9, I., 3° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Article L. 22-10-9, I., 4° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 5° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	Article L. 22-10-9, I., 6° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Article L. 22-10-9, I., 7° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris de la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Article L. 22-10-9, I., 8° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 9° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p. 124 , 127
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	Article L. 22-10-9, I., 10° du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p.124 , 127

3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	Article L. 22-10-9, I., 11° du code de commerce	4.2.1,3 / p.117
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Article L. 225-185 du code de commerce Article L. 22-10-57 du code de commerce	4.2.1, 4.2.2 / p.124, 127
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du code de commerce	4.2.1 ; 7.5.2 / p. 124, 226

---

### Informations sur la gouvernance

3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Article L. 225-37-4, 1° du code de commerce	4.1.2.2 / p. 110
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Article L. 225-37-4, 2° du code de commerce	4.3 / p. 129
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Article L. 225-37-4, 3° du code de commerce	7.5.4 / p.228
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Article L. 225-37-4, 4° du code de commerce	4.1.2.; 4.1.3 / p. 107, 120
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	Article L. 22-10-10, 1° du code de commerce	4.1.2 ; 4.1.3 / p. 107, 120
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Article L. 22-10-10, 2° du code de commerce	4.1.2.3 / p. 117
3.21	Eventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	Article L. 22-10-10, 3° du code de commerce	4.1.2 / p. 107
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Article L. 22-10-10, 4° du code de commerce	4.1.1 / p. 106
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Article L. 22-10-10, 5° du code de commerce	9.1.7 / p. 262
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en oeuvre	Article L. 22-10-10, 6° du code de commerce	4.3.3 / p. 131
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :	Article L. 22-10-11 du code de commerce	7.5.7 / p. 231
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• structure du capital de la société ;</li> <li>• restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 ;</li> <li>• participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 ;</li> <li>• liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci - mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ;</li> <li>• accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ;</li> <li>• règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ;</li> <li>• pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ;</li> <li>• accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts ;</li> <li>• accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.</li> </ul>		

<b>4. Actionnariat et capital</b>			
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Article L. 233-13 du code de commerce	7.4.1 ; 7.5.1 / p. 222 , 226
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Articles L. 225-211 et R. 225-160 du code de commerce	7.5.5 / p. 229
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Article L. 225-102, alinéa 1 <sup>er</sup> du code de commerce	7.4.3 / p. 225
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	Articles R. 228-90 et R. 228-91 du code de commerce	7.5.3.2 ; 7.5.4 / p.226 , 228
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Article L. 621-18-2 du code monétaire et financier	7.4.3 / p. 225
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Article 243 bis du code général des impôts	7.3.2 / p. 220
<b>5. Information RSE de la Société (performance extra-financière)</b>			
5.1	Informations relatives aux questions environnementales et aux informations en matière de durabilité (enjeux de durabilité comprenant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise)	Article L232-1,II,4° et L232-6-3 I,2e alinéa du code de commerce	Chapitre 2 / p. 37
5.2	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société	Article L.232-1,II,4° du code de commerce	2.6.1 / p. 79
<b>6. Autres informations</b>			
6.1	Informations fiscales complémentaires	Articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts	6.4.8 / p. 209
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	Article L. 464-2 du code de commerce	2.4.1 / p. 74

## 9.6.4 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE

Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent URD ou dans le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (conformément aux dispositions des articles 222-3 et 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

<b>Rubriques</b>	<b>Paragraphes</b>	<b>Pages</b>
Descriptif du programme de rachat d'actions	7.5.6.2	230
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	3 ; 7.5.5 ; 7.5.8	93 , 228 , 231
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	6.2.5	211



Photo de couverture : Hypérion, Bordeaux.

Crédits photos :

Conception & réalisation : Nostromo/Isabelle Pepin (Cahier stratégique), Labrador (URD)

**inea**

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

### **Siège administratif**

21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris

420 580 508 RCS | Nanterre | [www.fonciere-inea.com](http://www.fonciere-inea.com)

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros