

**Forte croissance opérationnelle et résilience patrimoniale :
INEA, seule SIIC Bureaux à dégager un bénéfice en 2023**

**Excédent Brut d'Exploitation +23% (42,1 M€)
ANR NTA stable à 53,7 €/action**

Paris, le 28 février 2024

INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2023¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 27 février 2024.

Malgré un contexte chahuté, INEA signe un exercice 2023 de qualité, marqué par une solide croissance opérationnelle et le maintien de la valeur de son patrimoine ; une performance unique dans le secteur des foncières bureaux cotées.

Chiffres clés	2023	2022	var
Revenus locatifs bruts (M€)	67,5	58,5	15%
Excédent Brut d'Exploitation (M€)	42,1	34,4	23%
Résultat net récurrent (M€)	25,4	24,4	4%
Résultat net consolidé	21,5	58,1	(63%)
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	55,4	57,3 €	(3,2%)
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	53,7	55,0 €	(2,5%)
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	58,5	59,6 €	(1,8%)

¹ Les comptes présentés en normes EPRA ont été audités ; le rapport d'audit relatif à la certification étant en cours d'émission.

Augmentation de revenus locatifs bruts de 15,5 %

Les revenus locatifs bruts consolidés sont en croissance de 15,5% sur 12 mois, à 67,5 M€. Cette hausse s'explique à 60% par l'entrée en exploitation de nouveaux immeubles et à 40% par la bonne progression des revenus à périmètre constant.

Les loyers nets à périmètre constant ont progressé de 8,7%, sous le triple effet de l'indexation (4,6%), de l'amélioration du taux d'occupation (1,6%) et de la réversion observée lors des renouvellements de baux (1,4%).

Plus de 73.000 m² ont été signés en 2023, un volume en hausse de 68% sur 12 mois.

Cette intense activité locative démontre l'attractivité du patrimoine et son adéquation aux besoins des entreprises. Les contreparties ont en effet été de premier plan pour les renouvellements de baux comme pour les prises à bail sur les dernières VEFA livrées.

La divisibilité des immeubles d'INEA est un facteur clé permettant de répondre au profil locatif des marchés régionaux (85% des transactions ont porté sur des surfaces de moins de 5.000 m² en Régions en 2023).

L'impact des dernières livraisons de VEFA acquises en blanc et dont la commercialisation est ralentie par la succession de crises depuis 2020 explique la stagnation du taux d'occupation. Hors cet impact, le taux de vacance s'établit à 4,6%, en phase avec les taux observés dans les grandes métropoles régionales.

Taux de vacance EPRA	31/12/23	31/12/22
Patrimoine total	10,7%	10,4%
<i>Patrimoine hors VEFA récentes</i>	<i>4,6%</i>	<i>5,5%</i>

Le choc de la hausse des taux amorti par la croissance opérationnelle: RNR +4%

L'excédent brut d'exploitation (EBE +23%) a progressé plus vite que les revenus locatifs nets (+18%), du fait de la maîtrise des frais de fonctionnement nets, parfaitement stables sur l'exercice malgré l'accroissement du patrimoine.

Le Cost Ratio EPRA (hors coût de la vacance) s'améliore de 140 bps et s'établit à 11,3%, l'un des meilleurs ratios de la place.

Cette performance opérationnelle a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+64%), due à 65% à un effet base sur la nouvelle dette levée en 2023 et à 35% à un effet taux à encours de dette constant. Les couvertures de taux en place ont permis d'éviter près de 6 M€ d'intérêts supplémentaires, et de contenir le coût moyen de la dette à 3,3%.

Le résultat net récurrent (RNR) progresse donc de 4%, à 25,4 M€.

Par action, le RNR est en retrait de 7%, car les actions créées lors de l'augmentation de capital de juin 2022 sont désormais pleinement reconnues dans le nombre moyen pondéré d'actions (+12%).

<i>En k€</i>	31/12/23	31/12/22	var
Résultat net récurrent EPRA (k€)	25 423	24 444	+4%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions</i>	10 810 643	9 675 253	+12%
Résultat net récurrent EPRA € /action	2,35	2,53	-7%

Maintien de la valeur du patrimoine

Le fait marquant de l'exercice 2023 d'INEA est la résilience de la valeur du patrimoine (+0,4 M€ à périmètre constant), dans un contexte global de relèvement des taux de capitalisation.

INEA est ainsi la seule foncière à afficher une croissance de la valeur de son patrimoine total (1.266 M€ fin 2023, contre 1.224 M€ douze mois plus tôt).

Cette position unique s'explique tout d'abord par les qualités du portefeuille constitué :

- Les bureaux d'INEA, divisibles et adaptés aux nouveaux usages locatifs, se sont bien comportés au niveau locatif, ce qui a permis le maintien de leur valeur (-0,3%), l'indexation des loyers compensant par ailleurs le léger relèvement des taux ;
- Et les parcs d'activité ont continué à se valoriser (+3,1%), reflétant une tendance de marché porteuse et validant l'inflexion stratégique opérée post Covid par INEA.

La résilience de la valeur du patrimoine tient aussi au taux d'expertise historiquement très conservateur non ajusté dans le temps au regard de l'essor des marchés régionaux et de la qualité du portefeuille constitué par INEA au fil des années.

Ainsi, la prime de risque entre le taux moyen d'expertise INEA et l'OAT 10 ans était de 5,68% fin 2021. Fin 2022, quand la prime de risque disparaissait totalement sur le marché parisien QCA à la faveur de la remontée de l'OAT 10 ans, elle était encore de plus de 265 bps sur le portefeuille d'INEA.

La correction des valeurs observée sur les patrimoines franciliens fin 2023, nécessaire pour rétablir une prime de risque, n'a donc pas été nécessaire sur le patrimoine d'INEA.

Avec une prime de risque de 3,56% fin 2023, correspondant à un taux d'expertise moyen de 6,10%, la valeur métrique du patrimoine ressort à 2.500 €HD/m², un niveau nettement inférieur au coût de construction actuel d'un immeuble neuf : le patrimoine d'INEA est encore potentiellement sous-valorisé.

Le maintien de la valeur du patrimoine se traduit dans la ligne « solde net de variation de juste valeur des immeubles de placement », qui ressort à -4,1 M€ uniquement du fait de capex courants (1,7 M€) et des droits d'enregistrement (2,8 M€) subis sur les acquisitions d'immeubles achevés réalisées en 2023.

Situation de liquidité maîtrisée

En 2023, INEA a confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant 100 M€ de dettes nouvelles : 50 M€ via l'extension d'un Sustainability Linked Loan (SLL) existant et 50 M€ via la souscription par Flex Park d'un premier SLL d'une maturité de 5 ans (plus deux options d'extension d'un an chacune).

Ces deux SLL incluent un mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte d'objectifs RSE liés à la performance énergétique du patrimoine d'INEA et à l'économie circulaire.

L'endettement net de la Société atteint 565 M€ au 31 décembre 2023 contre 443 M€ au 31 décembre 2022. INEA bénéficie par ailleurs de 95 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, lui permettant de couvrir les débours à venir sur son pipeline d'opérations en VEFA (77 M€), et n'a aucune échéance de dette significative avant 2027.

A noter que début 2024, INEA a refinancé sa seule ligne obligataire (Euro PP 2018) via la signature d'un nouveau SLL. Une première tranche de 49 M€ a été tirée le 21 février 2024 pour refinancer la première partie de l'Euro PP ; la seconde tranche de 51 M€ devra être activée pour février 2025.

Au 31 décembre 2023, la dette d'INEA est longue (maturité moyenne de 3,7 ans, portée à 4,1 ans en février 2024), « green » à 89% (contre 80% à fin 2022) et sécurisée à 89% (contre 77% fin 2022) contre le risque de taux.

Les covenants bancaires sont respectés à fin 2023. Les ratios d'ICR (Interest Coverage Ratio) et de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) s'établissent respectivement à 2,4x et 3,3x.

Le LTV EPRA droits compris s'élève quant à lui à 46,8 % (contre 40,3% fin 2022).

Ratios financiers	31/12/23	31/12/22
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,3	4,5
LTV EPRA (droits compris)	46,8%	40,3%

Courant 2024, la Société pourrait dépasser de manière transitoire sa guidance d'un LTV < 50%, tout en restant sous la limite du covenant bancaire applicable (55%).

Toutefois, elle maintient cette guidance, le niveau de 50% étant cohérent avec le rendement des actifs du portefeuille (rendement potentiel de 7,3%).

Perspectives

Le bénéfice net dégagé en 2023 permet à l'actif net réévalué d'INEA de se maintenir :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/23	31/12/22	var.
ANR NRV (de reconstitution)	58,5	59,6	(1,8%)
ANR NTA (de continuation)	53,7	55,0	(2,5%)
ANR NDV (de liquidation)	55,4	57,3	(3,2%)

Le titre a clos l'année à 38 €, et affiche ainsi une décote de 29% sur l'ANR NTA (contre 15% au 31 décembre 2021).

Compte tenu de cette décote, d'un contexte de marché immobilier peu porteur et du renchérissement du coût du capital, INEA n'envisage pas de renforcement de ses fonds propres à court terme. Ainsi, l'objectif de taille du patrimoine (2 Mds€ à fin 2026), qui constituait l'une de ses deux guidances communiquées fin 2021, n'est pas maintenu dans l'environnement actuel.

Dans un marché en mutation, INEA compte continuer à créer de la valeur pour ses actionnaires en restant agile et pragmatique :

- son pipeline de 134 M€ d'actifs nouveaux à livrer d'ici fin 2025 (11% du patrimoine) viendra soutenir la croissance de son EBE, attendue à deux chiffres jusqu'en 2026 ;
- l'inflexion de la stratégie d'investissement opérée post Covid, alliant prudence sur les bureaux (de la VEFA en blanc à l'achat opportuniste de bureaux récents loués) et accélération sur la typologie des parcs d'activité (développement de Flex Park, notamment en Régions), est confirmée ;
- enfin INEA continuera de maximiser la valeur verte de son patrimoine, en accélérant sur les thèmes faiblement capitalistiques de sa feuille de route RSE, notamment le déploiement de centrales photovoltaïque, l'économie circulaire et l'amélioration de l'impact sur la biodiversité.

En outre, INEA pourrait arbitrer davantage, pour extérioriser les plus-values latentes de son portefeuille, piloter son LTV ou réinvestir. Sa capacité d'arbitrage est assurée par la liquidité (taille moyenne des actifs 5.800 m²) et la valorisation prudente de ses actifs.

Dividende proposé : 2,70 €/action

L'exercice solide réalisé en 2023 et les perspectives positives de la Société permettent de proposer à la prochaine assemblée générale des actionnaires un dividende stable de 2,70 €/action.

Ce niveau de dividende est en ligne avec la politique de distribution d'INEA, qui a toujours distribué un dividende en croissance ou stable depuis sa création. Cette politique de distribution a été maintenue malgré les différentes crises successives affectant le secteur depuis 2020 (Covid, crise énergétique, hausse des taux), ce qui permet à INEA de surperformer le secteur depuis 2020 (croissance des dividendes de 8% entre 2020 et 2024, contre -3% pour les SIIC bureaux).

Ce dividende offre un rendement attractif de 7,1% sur le cours du 31 décembre 2023 (38 €).

Philippe Rosio, Président-directeur général d'INEA, commente ces résultats :

« Les fondamentaux très sains des marchés régionaux sur lesquels elle opère, les qualités de son patrimoine et l'inflexion stratégique opérée post Covid, sont autant d'ingrédients qui ont permis à Foncière INEA de signer un très bon exercice 2023, malgré un contexte de marché chahuté.

Dans les semestres à venir, INEA continuera à faire preuve d'agilité et de bon sens pour s'adapter au nouveau paradigme immobilier et pour continuer à délivrer la performance attendue par ses actionnaires. Le rendement du dividende proposé, de plus de 7%, marque à ce titre notre confiance en l'avenir de la Société. »

La présentation des Résultats 2023 d'INEA peut être suivie en direct dès 9h par webcast au lien suivant : https://channel.royalcast.com/landingpage/fonciere-inea/20240228_1/ et sera disponible en rediffusion sur le site internet d'INEA : <https://fonciere-inea.com/forte-croissance-operationnelle-et-resilience-patrimoniale-en-2023/>

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2024 : le 23 avril 2024

A propos d'INEA (www.fonciere-inea.com)

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles de bureaux neufs ou récents situés dans les principales métropoles régionales françaises. INEA possède un patrimoine de qualité répondant à la demande de ses locataires, principalement des filiales de grands groupes privés ou publics. Au 31 décembre 2023, son patrimoine est constitué de 84 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 482.104 m² et une valeur de 1.266 M€, offrant un rendement potentiel de 7,3 %.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com

Compartiment B **Euronext Paris** - ISIN : FR0010341032

Reuters : INEA.PA - Bloomberg : INEA FP

Membre des indices IEIF Foncières et IEIF Immobilier France

Membre des indices CAC[®] Small, CAC[®] Mid & Small, CAC[®] All-Tradable at CAC[®] All-share

Contacts :

INEA

Philippe Rosio
Président Directeur général
Tél. : +33 (0)1 42 86 64 46
p.rosio@fonciere-inea.com

Karine Dachary
Directrice générale adjointe
Tél : +33 (0)1 42 86 64 43
k.dachary@fonciere-inea.com

PUBLICIS CONSULTANTS

Stéphanie Tabouis
Tél: +33 6 03 84 05 03
stephanie.tabouis@publicisconsultants.com

Theresa Vu
Tel : + 33 6 60 38 86 38
theresa.vu@publicisconsultants.com

ANNEXES

1. Compte de résultat consolidé

<i>En M€</i>	2023	2022	var
Revenus locatifs bruts	67,5	58,5	15%
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	15,3	13,8	
Charges sur immeubles	(17,8)	(16,5)	
Revenus locatifs nets	49,7	42,0	18%
Autres produits	2,1	1,2	
Frais de fonctionnement	(9,7)	(8,8)	
Excédent brut d'exploitation	42,1	34,4	23%
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,3)	(0,3)	
Résultat de cession	0,0	1,9	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	(4,1)	31,9	
Résultat opérationnel	37,8	68,0	(44%)
Frais financiers nets	(16,2)	(9,9)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	
Résultat avant impôt	21,5	58,1	
Impôts	0	0	
Résultat net	21,5	58,1	(63%)

2. Reporting EPRA au 31 décembre 2023

Conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association) dont elle est membre, INEA publie ci-après les principaux indicateurs de performance permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

<i>Ratios EPRA au 31 décembre (en millions)</i>	2023	2022	Note
EPRA Earnings / Résultat net récurrent	25,4	24,4	2.1
EPRA Vacancy Rate / Taux de vacance	10,7%	10,4%	2.2
EPRA Net Initial Yield / Taux de rendement	5,3%	5,0%	2.3
EPRA Topped-up Net Initial Yield / Taux de rendement (avec franchises de loyers)	5,4%	5,1%	2.3
EPRA Like-for-like rental growth / Croissance à périmètre constant des revenus locatifs nets	8,7%	3,6%	2.4
EPRA Cost Ratios (including vacancy cost) / Ratio de coût (avec coût de la vacance)	14,9%	17,3%	2.5
EPRA Cost Ratios (excluding vacancy cost) / Ratio de coût (hors coût de la vacance)	11,3%	12,7%	2.5
EPRA Loan-to-value / LTV hors droits	48,9%	42,1%	2.6
EPRA Loan-to-value / LTV droits inclus	46,8%	40,3%	2.6
EPRA NRV (Net Reinvestment Value) / ANR Valeur nette de reconstitution	632,5	644,0	2.7
EPRA NTA (Net Tangible Value) / ANR Valeur nette de continuation	580,2	595,1	2.7
EPRA NDV (Net Disposal Value) / ANR Valeur nette de liquidation	599,4	619,5	2.7
EPRA Capex / Investissements immobiliers	115,6	110,6	2.8

2.1 Résultat net récurrent

En M€	31/12/23	31/12/22
Résultat net part du groupe	21,5	58,1
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	4,1	(31,9)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	0,0	(1,9)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(0,2)	0,2
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	0	0
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0	0
Résultat net récurrent EPRA	25,4	24,4
<i>Variation sur 12 mois</i>	4%	5%
Nombre moyen pondéré d'actions	10 810 643	9 675 253
<i>Variation sur 12 mois</i>	12%	
Résultat net récurrent EPRA / action	2,35 €	2,53 €
<i>Variation sur 12 mois</i>	(7%)	

2.2 Taux de vacance

Taux de vacance financière rapportant la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché du patrimoine total en exploitation (taux d'occupation 100%) :

En M€	31/12/23	31/12/22
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	6,3	5,6
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	58,6	54,3
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,7%	10,4%

2.3 Taux de rendement

L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine :

- le taux de rendement EPRA « Net Initial Yield » (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 ;
- et le taux de rendement EPRA « Topped-up NIY » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.

<i>En M€</i>	31/12/23	31/12/22
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 136,9	1 026,5
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	58,9	83,5
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 078,0	943,0
Droits de mutation	52,8	48,8
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 130,8	991,8
Loyers net annualisés (A)	60,0	49,8
Intégration des franchises de loyers	0,8	0,7
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	60,8	50,5
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,3%	5,0%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,4%	5,1%

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 7,3 % au 31 décembre 2023.

2.4 Croissance à périmètre constant des revenus locatifs nets

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

<i>En M€</i>	<i>Portefeuille total</i>		<i>Périmètre constant</i>				
	Valeur HD	Revenus locatifs nets* 31/12/23	Valeur HD	Revenus locatifs nets 31/12/23	Revenus locatifs nets 31/12/22	Variation des revenus locatifs nets	
Bureaux	899,9	43,0	669,3	34,6	31,7	2,9	9,1%
Activité	178,1	9,1	128,5	7,7	7,2	0,5	6,6%
Total actifs en exploitation	1 078,0	52,1	797,8	42,3	38,9	3,4	8,7%
Actifs en développement **	0,0	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,1					
Portefeuille total	1 078,0	52,2					

* Revenus locatifs bruts - charges locatives refacturées – IFRS 16 (étalement des franchises) : il s'agit donc de la croissance des loyers facturés.

** y compris actifs en rénovation

2.5 Ratio de coût

INEA a adopté au 31 décembre 2023 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du ratio de coût EPRA :

<i>En M€</i>	<i>31/12/23</i>	<i>31/12/22</i>
Charges sur immeubles	(17,8)	(16,5)
Frais de fonctionnement	(9,7)	(8,7)
Charges locative refacturées	15,3	13,8
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	2,1	1,2
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(10,1)	(10,1)
Coût de la vacance	2,5	2,7
Cout EPRA (hors cout de la vacance) (B)	(7,6)	(7,4)
Revenus locatifs bruts	67,5	58,5
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	67,5	58,5
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	14,9%	17,3%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	11,3%	12,7%

2.6 LTV

En M€	31/12/23	31/12/22
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires (y compris dépôts de garantie)	466,7	343,7
Billet de trésorerie	4,5	3,5
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	99,9	99,7
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	0,0	0,0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
<i>Exclus :</i>	0,0	0,0
Trésorerie disponible	5,7	4,0
Dette nette (a)	565,4	443,0
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 078,0	943,0
IEC	58,9	77,9
Actifs destinés à être cédés	0,0	5,6
Immobilisation incorporelles	0,0	0,1
Créances nettes	4,5	4,0
actifs financiers	14,0	20,6
Valeur total des actifs (b)	1 155,5	1 051,2
Droits de mutation	53 818	47 849
	1 209	
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	282	1 099 024
LTV EPRA hors droits (a/b)	48,9%	42,1%
LTV EPRA droits inclus (a/c)	46,8%	40,3%

2.7 Actifs nets réévalués

au 31/12/23 En M€	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS - part du groupe	591,9	591,9	591,9
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instrument Hybrides			
ANR dilué	591,9	591,9	591,9
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placements			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances relocation-financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	591,9	591,9	591,9
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(11,7)	(11,7)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,1)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			7,5
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	52,3		
ANR	632,5	580,2	599,4
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 810 643	10 810 643	10 810 643
ANR par action (en €)	58,5	53,7	55,4

2.8 Investissements immobiliers

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

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles concernant les nouvelles acquisitions ou les actifs en construction (investissement)

Investissement immobiliers réalisés (en M€)	31/12/23			31/12/22		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	80,2	na	80,2	48,7	na	48,7
Actifs en développement	33,2	na	33,2	61,8	na	61,8
Patrimoine à périmètre constant	2,2	na	2,2	0,4	na	0,4
Autres ²	0,0	na	0,0	-0,4	na	-0,4
Total des investissements	115,6	0,0	115,6	110,6	0,0	110,6

¹ livraisons au cours de l'exercice

² rénovations de Nice Clara et Marseille Angle