



**Résultats 2025 solides :
Croissance opérationnelle (RNR + 5,4 %) et résilience patrimoniale**

Dividende : 2,70 €/action

Guidance positive pour 2026

Paris, le 17 février 2026

INEA (ISIN : FR0010341032), acteur de référence de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2025¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 11 février 2026.

POINTS CLES

- 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 %).
- 18 M€ d'arbitrages, réalisés à des valeurs supérieures ou égales aux expertises.
- Guidance 2025 battue, avec un cash-flow par action de 4,7 €.
- Dividende de 2,70 € par action soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, payable intégralement en numéraire et faisant ressortir un rendement de 7,9 %.
- Surperformance environnementale du patrimoine : la consommation énergétique moyenne du parc bureaux d'INEA s'est élevée à 88 kWh/m² en 2025, soit 30 % de moins que la moyenne nationale.
- Adoption volontaire du cadre de reporting extra-financier CSRD.

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

Chiffres clés	2025	2024	Var
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 recurent (€/action)	2,6	2,5	5,4%
Cash-flow (€/action)	4,7	3,1	53%
Dividende (€/action)	2,7 *	2,7	-
ANR NRV EPRA (€/action)	54,7	55,5	(1,4%)

* sous réserve de l'approbation de la prochaine Assemblée générale

PERFORMANCE OPERATIONNELLE

Revenus locatifs bruts : + 4,5 %

Les revenus locatifs bruts consolidé d'INEA sont en croissance de 4,5 % sur 12 mois, à 81,5 M€.

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 m²) ont généré 4,2 M€ de nouveaux revenus (sur un potentiel annuel de 9,5 M€), même si leur contribution se réduit avec l'arrivée à terme du pipeline.

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 décennale²), l'activité locative d'INEA a été soutenue, avec 68 baux signés pour 32 000 m².

Le segment des petites surfaces a été le plus dynamique avec une surface moyenne des baux signés de 470 m² 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 m²).

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-France³). Les loyers sont signés à la valeur locative de marché (181 €/m² en moyenne pour les bureaux et 121 €/m² 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).

Le taux de vacance EPRA s'élève à 11,6 % au 31 décembre 2025 contre 10,3 % au 31/12/24. Son augmentation est liée à la fin de garanties locatives sur les immeubles récemment livrés.

La vacance se répartit à parts égales entre patrimoine courant et VEFA récentes, acquises en blanc et livrées dans un contexte de crise du marché locatif.

² Source : BNP Paribas Real Estate « Marché des utilisateurs » - Régions 7 villes – T3 2025

³ Source : ImmoStat, Cushman&Wakefield

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

Excédent brut d'exploitation (EBITDA) : + 4,0 %

Les frais de fonctionnement nets sont stables et le Cost Ratio EPRA (hors coût de la vacance) s'établit à 9,2 %, contre 9,4 % en 2024. Cette maîtrise des frais de fonctionnement, combinée à la croissance des loyers, permet à INEA d'afficher une croissance de son excédent brut d'exploitation (EBITDA) de 4%.

Résultat Net Récurrent : + 5,4 %

Les charges financières nettes se sont stabilisées en 2025. L'encours moyen sur l'exercice a légèrement augmenté (+ 32 M€) avec la mobilisation des lignes de dettes restantes pour régler les dernières VEFA. Néanmoins, la Société a pu profiter de la baisse de l'Euribor 3M (3,91 % au 1^{er} janvier 2024 contre 2,03 % au 31 décembre 2025), même si l'économie d'intérêt a été compensée en partie par une diminution corrélative des gains sur instruments de couverture.

La hausse de l'EBITDA, associée à la stabilisation des frais financiers nets, permet au résultat net récurrent (RNR) de s'afficher en croissance de 5,4 %, à 28 M€.

	31/12/25	31/12/24	Var
Résultat net récurrent EPRA (M€)	28,0	26,5	+5,4%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions</i>	<i>10 819 430</i>	<i>10 817 607</i>	
Résultat net récurrent EPRA € /action	2,58	2,45	+5,4%

RESILIENCE PATRIMONIALE

Valeur du patrimoine stable

La patrimoine d'INEA démontre cette année encore sa résilience, 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%.

Le taux de capitalisation moyen (droits compris) s'élève à 6,50 % (+ 9 pbs), mais masque une évolution contrastée entre les deux typologies d'actifs : alors que les bureaux subissent encore un contexte de marché peu porteur, les parcs d'activités ont entamé une réappréciation (taux moyen passé de 6,02 % à 5,87 %).

18 M€ d'arbitrages

La Société a réalisé 18 M€ d'arbitrages en 2025, 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, et ont permis de dégager une plus-value comptable de près de 8 M€.

Au 31 décembre 2025, la valeur droits compris du patrimoine d'INEA s'élève à 1 210 M€, et se compose de 79 % de bureaux et 21 % de parcs d'activités.

ANR résilients

Les actifs nets réévalués EPRA par action s'échelonnent entre 48,8 € (NTA) et 54,7 € (NRV). Ils sont en baisse de 1,4 % à 4,4 % sur 12 mois, mais en hausse de l'ordre de 1 % à 2 % sur le dernier semestre.

ANR EPRA (en €/action)	31/12/25	30/06/25	31/12/24
ANR NRV (de reconstitution)	54,7	53,8	55,5
ANR NTA (de continuation)	48,8	48,0	50,4
ANR NDV (de liquidation)	49,4	48,9	51,6

Performance boursière

Le cours de l'action INEA a clôturé l'année à 34,20 €, en hausse de 3,6 % sur douze mois. Dividende réinvesti, la performance a été de 11,5 % en 2025, contre 6,7 % pour l'indice EPRA Europe.

La décote du cours de bourse rapport à l'ANR NTA s'est légèrement réduite, passant de 34 % à 30 % sur 12 mois.

UN ENDETTEMENT MAITRISE

Une situation financière saine

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, et la maturité de l'endettement atteint près de 3 ans. INEA bénéficie par ailleurs de 32 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées.

La dette est couverte à 78 % (contre 90 % 12 mois plus tôt), via la mise en place d'instruments de couverture de type swap ou CAP. Son coût moyen ressort à 3,6 % au 31 décembre 2025, contre 3,8 % douze mois plus tôt.

84 % de la dette d'INEA est assortie de critères environnementaux exigeants (en phase avec sa feuille de route RSE), permettant en cas de respect de bonifier la marge des crédits.

Début d'inflexion de la courbe du LTV

Les covenants bancaires sont tous respectés à fin 2025.

Ratios financiers	31/12/25	31/12/24
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,8	2,7
Ratio Dette nette / EBITDA	12,0	12,9
LTV EPRA (droits compris)	50,9 %	50,7 %

Le ratio Dette nette / EBITDA s'améliore et s'établit à 12,0 (contre 12,9 l'an passé).

Le ratio LTV est toujours à un niveau trop élevé comparé au standard de place, même s'il est largement supportable au regard du rendement potentiel des actifs (7,5 %).

Le cash dégagé par les arbitrages réalisés en 2025 a été affecté au remboursement de la dette, et a permis d'entamer la baisse du LTV en fin d'année, après un pic atteint au 30 juin 2025.

La Société entend poursuivre sa stratégie d'arbitrages ciblés pour rétablir un niveau de LTV inférieur à 50 % et pourrait par ailleurs également profiter d'une réappréciation des valeurs d'expertise dans les prochains semestres.

DIVIDENDE ET PERSPECTIVES 2026

Dividende proposé : 2,70 €/action

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.

Amélioration de la rentabilité

Entrée dans une phase de maturité avec l'arrivée à terme de son pipeline d'opérations, INEA s'est fixée comme enjeu d'améliorer sa rentabilité pour continuer à créer de la valeur.

Cela passera par l'atteinte de deux objectifs opérationnels : la réduction de son endettement avec la politique d'arbitrages en cours et la hausse du taux d'occupation du patrimoine.

Sur le patrimoine courant, 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 (6,5 % en moyenne⁴), 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.

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 Régions⁵ s'élève à 2 283 milliers de m² à fin T3 2025, avec une part du neuf qui continue de baisser et s'établit à 27 % (soit 614 milliers de m²). Avec une reprise du marché, cette offre neuve disponible devrait rapidement être absorbée.

Adoption volontaire du cadre de reporting extra-financier de la CSRD

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.

Détentrice d'un des parcs immobiliers les plus sobres énergétiquement (en 2025, sa consommation moyenne s'élève à 88 kWh/m² pour les bureaux, un niveau inférieur de 30 % à la moyenne nationale⁶), 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 respectant le cadre de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*)⁷, 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.

Sa nouvelle feuille de route RSE 2026-2030 a d'ailleurs été conçue pour répondre aux enjeux identifiés lors de la mise en œuvre de la démarche CSRD.

⁴ Source : BNP Paribas Real Estate, Cushman&Wakefield

⁵ Source : BNP Paribas Real Estate

⁶ Baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments – Observatoire de l'Immobilier Durable

⁷ 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.

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

Guidance 2026 : cash-flow entre 4,6 et 5 €/action

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.

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.

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

« Après un exercice 2025 solide, qui permet de servir un dividende attractif à nos actionnaires, nous nous projetons avec confiance vers l'avenir, avec la mise en œuvre de deux objectifs opérationnels qui doivent à terme améliorer sensiblement la rentabilité de la Société : la réduction de l'endettement d'une part, de manière progressive, en poursuivant la politique d'arbitrages choisis et ciblés entamée en 2025 ; l'amélioration du taux d'occupation de notre patrimoine d'autre part, en misant sur les atouts intrinsèques du portefeuille constitué, qui devront faire la différence quand le marché locatif reprendra des couleurs. »

La Société détaillera ses Résultats 2025 le mardi 17 février 2026 à 14h30 lors d'un webcast audio accessible sous ce lien : <https://fonciere-inea.engagestream.companywebcast.com/2026-02-17--inearesultatsannuels2025>

Agenda financier 2026

- 15 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2026
- 20 mai : Assemblée générale 2026
- 9 juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2026
- 23 juillet : Résultats semestriels 2026
- 14 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2026

A propos d'INEA

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC qui investit dans des immeubles tertiaires 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 et se positionne comme l'un des leaders du Green Building en France.

Au 31 décembre 2025, son patrimoine est constitué de 82 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 463 000 m² et une valeur de 1 210 M€ droits compris, offrant un rendement potentiel de 7,5 %.

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 Société et Relations presse :

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

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

ANNEXES

1. Compte de résultat consolidé

En M€	2025	2024	Var
Revenus locatifs bruts	81,5	78,0	4 %
dont Charges locatives refacturées	(19,7)	(18,3)	
Charges sur immeubles	(23,4)	(21,7)	
Revenus locatifs nets	58,1	56,3	3 %
Autres produits	2,3	1,9	
Frais de fonctionnement	(9,8)	(9,5)	
Excédent brut d'exploitation	50,6	48,7	4 %
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,5)	(0,4)	
Résultat des autres activités	(0,1)	0,0	
Résultat de cession	(0,6)	1,0	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	(22,2)	(30,6)	
Résultat opérationnel	27,2	18,8	45 %
Frais financiers nets	(22,1)	(21,8)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
Résultat avant impôt	5,1	(3,0)	
Impôts	(0,2)	0,0	
Résultat net	4,9	(3,0)	261 %

2. Reporting EPRA au 31 décembre 2025

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.

Ratios EPRA au 31 décembre	2025	2024	Note
EPRA Earnings / Résultat net récurrent (M€)	28,0	26,5	2.1
EPRA Vacancy Rate / Taux de vacance	11,6%	10,3%	2.2
EPRA Net Initial Yield / Taux de rendement	5,4%	5,6%	2.3
EPRA Topped-up Net Initial Yield / Taux de rendement (avec franchises de loyers)	5,5%	5,8%	2.3
EPRA Like-for-like rental growth / Croissance à périmètre constant des revenus locatifs nets	2,5%	6,9%	2.4
EPRA Cost Ratios (including vacancy cost) / Ratio de coût (avec coût de la vacance)	13,1%	13,7%	2.5
EPRA Cost Ratios (excluding vacancy cost) / Ratio de coût (hors coût de la vacance)	8,5%	9,4%	2.5
EPRA Loan-to-value / LTV hors droits	53,8%	53,1%	2.6
EPRA Loan-to-value / LTV droits inclus	50,9%	50,7%	2.6
EPRA NRV (Net Reinvestment Value) / ANR Valeur nette de reconstitution (M€)	591,7	598,4	2.7
EPRA NTA (Net Tangible Value) / ANR Valeur nette de continuation (M€)	528,4	543,1	2.7
EPRA NDV (Net Disposal Value) / ANR Valeur nette de liquidation (M€)	534,0	556,7	2.7
EPRA Capex / Investissements immobiliers (M€)	9,0	125,9	2.8

2.1 Résultat net récurrent

En M€	31/12/25	31/12/24
Résultat net part du groupe	4,9	(3,0)
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	22,2	30,6
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	0,6	(1,0)
(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	0,0	(0,1)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0,2	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	28,0	26,5
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>5,4 %</i>	
Nombre moyen pondéré d'actions	10 819 430	10 817 607
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>0 %</i>	
Résultat net récurrent EPRA € / action	2,58 €	2,45 €
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>5,4 %</i>	

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€	31/12/25	31/12/24
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	7,8	6,6
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	67,1	63,9
Taux de vacance EPRA (A/B)	11,6 %	10,3 %

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>	31/12/25	31/12/24
Immeubles de placement - détenus à 100 %	1 136,6	1 160,7
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	19,3	55,8
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 117,3	1 104,9
Droits de mutation	63,2	55,3
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 180,6	1 160,2
Loyers net annualisés (A)	63,8	65,3
Intégration des franchises de loyers	0,9	2,0
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	64,7	67,3
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,4 %	5,6 %
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,5 %	5,8 %

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.

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* 31/12/25	Valeur HD	Revenus locatifs nets 31/12/25	Revenus locatifs nets 31/12/24	Variation des revenus locatifs nets
Bureaux	880,8	49,7	828,9	47,8	46,5	1,4 -2,9 %
Activité	235,9	11,0	166,5	9,2	9,1	0,1 -0,7 %
Total actifs en exploitation	1 116,7	60,7	995,5	57,0	55,6	1,4 -2,5 %
Actifs en développement **	29,9	0,0				
Actifs cédés	0,0	1,1				
Portefeuille total	1 146,6	61,8				

* 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

En M€	2025	2024
Charges sur immeubles	(23,4)	(21,7)
Frais de fonctionnement	(9,8)	(9,2)
Charges locative refacturées	19,7	18,3
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	2,3	1,9
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(11,2)	(10,7)
Coût de la vacance	3,7	3,4
Cout EPRA (hors cout de la vacance) (B)	(7,5)	(7,3)
Revenus locatifs bruts	81,5	78,0
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	81,5	78,0
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	13,8 %	13,7 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	9,2 %	9,4 %

2.6 LTV

En M€	31/12/25	31/12/24
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires (y compris dépôts de garantie)	609,2	577,5
Billet de trésorerie	4,0	0,1
Dettes hybrides	0	0,0
Dettes obligataires	0	51,0
Dérivés de devises étrangères	0	0
Dettes fournisseurs nettes des créances	1,0	0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0	0
Comptes courants	0	0
<i>Exclus :</i>	0	0
Trésorerie disponible	2,7	7,3
Dette nette (a)	611,5	621,3
Actif immobilier occupé par la Société	0	0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 109,3	1 102,7
IEC	19,3	55,8
Actifs destinés à être cédés	8,0	2,2
Immobilisations incorporelles	0	0
Créances nettes	0	2,2
Actifs financiers	0,8	9,4
Valeur totale des actifs (b)	1 137,4	1 172,2
Droits de mutation	63,2	56,8
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	1 200,6	1 229,0
LTV EPRA hors droits (a/b)	53,8 %	53,0 %
LTV EPRA droits inclus (a/c)	50,9 %	50,6 %

2.7 Actifs nets réévalués

au 31/12/25 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	530,5	530,5	530,5
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	530,5	530,5	530,5
<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	530,5	530,5	530,5
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(2,1)	(2,1)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,02)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			3,5
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	63,2		
ANR	591,7	528,4	534,0
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 819 430	10 819 430	10 819 430
ANR par action (en €)	54,7	48,8	49,4

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€)	2025			2024		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	8,7	na	8,7	93,6	na	93,6
Actifs en développement	(0,4)	na	(0,4)	30,3	na	30,3
Patrimoine à périmètre constant	0,3	na	0,3	1,0	na	1,0
Autres ²	0,5	na	0,5	1,1	na	1,1
Total des investissements	9,0	0,0	9,0	125,9	0,0	125,9

¹ Livraisons au cours de l'exercice

² Travaux Pérois