



Résultats 2024

**Une nouvelle année de très forte croissance pour INEA :
EBITDA +16% / RNR +4,4%**

Perspectives positives pour 2025

Paris, le 26 février 2025

INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, présente ses résultats annuels consolidés au 31 décembre 2024¹ arrêtés par son Conseil d'administration réuni le 25 février 2025.

POINTS CLES

- 2^{ème} année consécutive de croissance à deux chiffres de l'EBITDA (+16% en 2024), grâce à des revenus locatifs en forte hausse à périmètre constant (+6,9%) et l'apport des nouvelles livraisons d'actifs.
- Patrimoine résilient, dont la valeur s'est maintenue au cours des deux dernières années (-2%).
- Surperformance environnementale du patrimoine : la consommation énergétique moyenne du parc INEA s'est élevée à 89 kWh/ m² en 2024, soit 32% de moins que la moyenne nationale.
- Dividende de 2,70 € par action soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires, payable intégralement en numéraire, faisant ressortir un rendement de 8,2 %.
- Guidance 2025 positive : cash-flow par action attendu en hausse minimale de 10% en 2025.

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	2024	2023	var
Revenus locatifs bruts (M€)	78,0	67,5	16%
Excédent Brut d'Exploitation (M€)	48,7	42,1	16%
Résultat net récurrent (M€)	26,5	25,4	4,4%
Résultat net recurent (€/action)	2,5	2,4	4,3%
Cash-flow (€/action)	3,1	3,2	(2%)
Dividende (€/action)	2,7 *	2,7	-
ANR NTA EPRA (€/action)	50,2	53,7	(6,4%)

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

SURPERFORMANCE OPERATIONNELLE

Revenus locatifs bruts : +15,5 %

Les revenus locatifs bruts consolidé d'INEA sont en croissance de 15,5% sur 12 mois, à 78 M€.

La progression est équilibrée entre les périmètres constant (54%) et non constant (46%) :

- A périmètre constant, les loyers nets ont progressé de 6,9%, essentiellement grâce à une indexation encore forte (5,7%). Il est à noter que compte tenu des surface et loyer moyens du patrimoine INEA – respectivement 918 m² et 168 €/m² - cette indexation est tout à fait supportable pour les locataires d'INEA, et donc pérenne.
- Les 12 nouveaux actifs entrés en exploitation en 2023 et 2024 - 8 immeubles de bureaux et 4 parcs d'activités – ont généré 10,1 M€ de revenus locatifs en 2024.

Près de 45 000 m² ont été commercialisés en 2024, sur un volume moyen en retrait (550 m²) qui correspond à la tendance de marché observée en 2024, marquée par une prépondérance des petites transactions (54% portant sur des surfaces inférieures à 1.000 m²). Cette activité locative soutenue démontre la capacité du patrimoine d'INEA à capter la demande locative qui s'exprime, grâce notamment à sa divisibilité et son adéquation aux besoins des entreprises.

Le taux de vacance est en baisse de 40 bps et s'établit à 10,3% fin 2024.

Il faut rappeler qu'INEA s'est développée essentiellement par l'acquisition de « VEFA en blanc », c'est-à-dire des actifs à construire et à commercialiser, un schéma qui pèse sur le taux d'occupation. Ainsi, si les actifs livrés en blanc durant la période Covid sont désormais commercialisés, la location des dernières VEFA livrées n'est pas encore achevée, compte tenu d'un contexte de marché peu porteur. Cet effet devrait néanmoins s'estomper dans les prochains semestres, avec les dernières livraisons du pipeline prévues en 2025.

Excédent brut d'exploitation (EBITDA) : +16 %

Pour la deuxième année consécutive (+23% en 2023), INEA affiche une croissance à deux chiffres de son excédent brut d'exploitation (EBITDA). En 2024, la hausse de l'EBITDA est de 16%, supérieure à celle des revenus locatifs bruts grâce à la maîtrise des frais de fonctionnement, parfaitement stables sur l'exercice.

Le Cost Ratio EPRA (hors coût de la vacance), qui est l'un des plus compétitifs de la place, s'améliore encore de 17 bps cette année et s'établit à 9,4%.

La stabilité des frais de fonctionnement est essentiellement liée à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2024 du nouveau contrat de gestion entre INEA et GEST – la société des dirigeants fondateurs d'INEA – dont les nouvelles modalités de calcul ont conduit à une économie de 800 k€ en 2024.

Résultat Net Récurrent : +4,4 %

Les charges financières nettes ont progressé de 34% en 2024, à 81% sous l'effet de l'accroissement de l'encours moyen de dette sur l'année (+87 M€) pour le financement du pipeline d'opérations en cours de construction.

La hausse de l'EBITDA (+6,6 M€) a cependant été supérieure à celle des frais financiers nets (+5,5 M€), permettant au résultat net récurrent (RNR) de s'afficher en croissance de 4,4 %, à 26,5 M€.

<i>En k€</i>	31/12/24	31/12/23	var
Résultat net récurrent EPRA (k€)	26 531	25 423	+4,4%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions</i>	<i>10 817 607</i>	<i>10 810 643</i>	
Résultat net récurrent EPRA € /action	2,45	2,35	+4,3%

RESILIENCE PATRIMONIALE

Valeur du patrimoine : 1.240 M€

Le portefeuille d'INEA a fait preuve d'une très grande résilience depuis le début de la crise et de la brutale remontée des taux d'intérêt, avec une correction de valeur limitée à 2% sur 24 mois (soit -30 M€). En 2024, la revalorisation des loyers, sous l'effet notamment de l'indexation, a permis de compenser à 62% le relèvement des taux de capitalisation pratiqué par les experts (+30 bps).

La valorisation du portefeuille d'INEA s'élève à 1.240 M€ droits compris à fin 2024, correspondant à un taux de capitalisation moyen de 6,40%.

Ce taux fait ressortir une prime de risque de 325 bps par rapport à l'OAT 10 ans, 4 fois supérieure à la prime de risque minimale constatée à fin 2024 dans l'immobilier de bureau (Paris QCA).

Un portefeuille unique

La résilience enregistrée par INEA s'explique avant tout par les qualités du portefeuille constitué, composé à 80% de bureaux et à 20% de parcs d'activité neufs (8 ans d'âge moyen), liquides (taille unitaire moyenne 5.700 m²) et rentables (rendement potentiel 7,5%), implantés dans les premières métropoles régionales françaises, au cœur de la croissance française.

L'une de ses spécificités est également sa performance environnementale, fruit d'une stratégie RSE exigeante et pionnière menée depuis 2012. Ainsi à fin 2024 :

- La consommation d'énergie du patrimoine d'INEA a diminué de 43% depuis 2012 et s'élève à 89 kWh/ m² en 2024, un niveau inférieur de 32% à la moyenne nationale² ;
- 90% des bureaux INEA ont une consommation déjà inférieure au seuil de consommation 2030 fixé par le Décret éco-énergie tertiaire (DEET) ;
- 80% des immeubles INEA bénéficient d'une certification environnementale (et 91% d'entre elles atteignent un niveau de performance supérieur ou égal à « Very Good » - *Breeam*) ;
- 87% des déchets produits sur le parc immobilier d'INEA sont valorisés.

Après avoir atteint la sobriété énergétique sur son patrimoine, INEA a par ailleurs concrétisé en 2024 son engagement de production d'énergie renouvelable, en créant deux filiales (Serenea et Serenyflex) dédiées au déploiement de centrales photovoltaïques sur son parc, sur le modèle de l'autoconsommation collective (en association avec un spécialiste du photovoltaïque en circuit court, Serenysun). Les premières centrales sont raccordées, permettant aux locataires d'INEA de profiter d'une énergie verte, locale et dont le coût est compétitif et maîtrisé dans le temps.

UN BILAN ROBUSTE

Un endettement vert et maîtrisé

L'endettement net de la Société atteint 623 M€ au 31 décembre 2024 contre 565 M€ au 31 décembre 2023. INEA bénéficie par ailleurs de 29 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées, qui seront mobilisées courant 2025 pour financer le solde de son pipeline d'opérations en VEFA.

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 3,6 ans.

Cette dette est par ailleurs couverte à 90% (contre 89% 12 mois plus tôt) contre le risque de relèvement des taux d'intérêt, via la mise en place d'instruments de couverture de type swap ou CAP.

82% de la dette d'INEA est verte, assortie de critères environnementaux exigeants (en phase avec sa feuille de route RSE), permettant en cas de respect de bonifier la marge des crédits.

² Baromètre 2024 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments – Observatoire de l'Immobilier Durable
Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon. 4/13

Les covenants bancaires sont tous respectés à fin 2024.

Ratios financiers	31/12/24	31/12/23
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,7	3,3
Ratio Dette nette / EBITDA	12,3	13,0
LTV EPRA (droits compris)	50,7%	46,8%

Le ratio Dette nette / EBITDA (12,3) s'améliore grâce à la croissance soutenue de l'EBITDA.

Le ratio ICR (2,7) est lui en léger retrait avec l'augmentation du coût moyen de la dette (3,8% en 2024 contre 3,3% en 2023), mais reste bien au-dessus de la limite bancaire (2,0).

Le LTV EPRA droits compris s'élève quant à lui à 50,7 % (contre 46,8% fin 2023).

Ce niveau de LTV, bien en-deçà du covenant bancaire (55%) mais supérieur aux standards de place parmi les foncières cotées, est à mettre au regard du rendement potentiel du patrimoine d'INEA (7,5%). Il pourra évoluer positivement dans les prochains semestres grâce au recours aux arbitrages et à une éventuelle appréciation du patrimoine à la faveur notamment de la baisse des taux engagée début 2025.

ANR résilients à plus de 50 €/action

Les ANR EPRA ont bien résisté en 2024 et se maintiennent à plus de 50 €/action :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/24	31/12/23
ANR NRV (de reconstitution)	55,3	58,5
ANR NTA (de continuation)	50,2	53,7
ANR NDV (de liquidation)	51,5	55,4

Le titre a clos l'année à 33 €, et affiche ainsi une décote de 34% sur l'ANR NTA (contre 29% au 31 décembre 2023).

DIVIDENDE ET PERSPECTIVES 2025

Dividende proposé : 2,70 €/action

La performance opérationnelle délivrée en 2024 et les perspectives de croissance pour l'exercice à venir permettent 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 87 %.

Payable en intégralité en numéraire, ce dividende offre un rendement attractif de 8,2 % sur le cours du 31 décembre 2024.

Guidance 2025 : cash-flow/action attendu en hausse minimale de 10% en 2025

La Société livre pour la première fois ses anticipations de cash-flow pour l'exercice en cours. Elle attend pour 2025 un cash-flow par action en hausse de 10% minimum.

Cette croissance reposera sur différents facteurs : l'apport des livraisons d'immeubles attendues, la poursuite (plus modérée) de l'indexation, la baisse en cours des taux d'intérêt et la réalisation d'arbitrages.

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

« La performance délivrée en 2024 souligne encore une fois la pertinence de la stratégie déployée par INEA dans les régions. Après presque 20 ans passés à acquérir des opérations de VEFA « en blanc », INEA a constitué un patrimoine unique, apte à répondre aux attentes – en évolution depuis la covid - des entreprises locataires. 2025 sera une nouvelle année de croissance opérationnelle, avec l'entrée en exploitation des derniers immeubles du portefeuille en cours de construction. Elle pourrait ainsi marquer le début d'une nouvelle phase pour INEA, celle du renforcement de la rentabilité et d'une rotation accrue du patrimoine. »

La présentation des Résultats 2024 d'INEA peut être suivie en direct ce jour dès 9h par webcast au lien suivant : https://channel.royalcast.com/landingpage/fonciere-inea/20250226_1/ et sera disponible en rediffusion sur le site internet d'INEA : <https://fonciere-inea.com/resultats-2024-une-nouvelle-annee-de-tres-forte-croissance/>

Agenda financier 2025

- 29 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2025
- 4 juin : Assemblée Générale 2025
- 9 juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2025
- 24 juillet : Résultats semestriels 2025
- 14 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2025

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 2024, son patrimoine est constitué de 84 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 480 000 m² et une valeur de 1 240 M€, 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€	2024	2023	var
Revenus locatifs bruts	78,0	67,5	16%
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	<i>18,3</i>	<i>15,3</i>	
Charges sur immeubles	(21,7)	(17,8)	
Revenus locatifs nets	56,3	49,7	13%
Autres produits	1,9	2,1	
Frais de fonctionnement	(9,5)	(9,7)	
Excédent brut d'exploitation	48,7	42,1	16%
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,4)	(0,3)	
Résultat de cession	1,0	0,0	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	(30,6)	(4,1)	
Résultat opérationnel	18,8	37,8	(50%)
Frais financiers nets	(21,8)	(16,2)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	
Résultat avant impôt	(3,0)	21,5	
Impôts	0	0	
Résultat net	(3,0)	21,5	(114%)

2. Reporting EPRA au 31 décembre 2024

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 (en millions)	2024	2023	Note
EPRA Earnings / Résultat net récurrent	26,5	25,4	2.1
EPRA Vacancy Rate / Taux de vacance	10,3%	10,7%	2.2
EPRA Net Initial Yield / Taux de rendement	5,6%	5,3%	2.3
EPRA Topped-up Net Initial Yield / Taux de rendement (avec franchises de loyers)	5,8%	5,4%	2.3
EPRA Like-for-like rental growth / Croissance à périmètre constant des revenus locatifs nets	6,9%	8,7%	2.4
EPRA Cost Ratios (including vacancy cost) / Ratio de coût (avec coût de la vacance)	13,7%	14,9%	2.5
EPRA Cost Ratios (excluding vacancy cost) / Ratio de coût (hors coût de la vacance)	9,4%	11,3%	2.5
EPRA Loan-to-value / LTV hors droits	53,1%	48,9%	2.6
EPRA Loan-to-value / LTV droits inclus	50,7%	46,8%	2.6
EPRA NRV (Net Reinvestment Value) / ANR Valeur nette de reconstitution	598,4	632,5	2.7
EPRA NTA (Net Tangible Value) / ANR Valeur nette de continuation	543,1	580,2	2.7
EPRA NDV (Net Disposal Value) / ANR Valeur nette de liquidation	556,7	599,4	2.7
EPRA Capex / Investissements immobiliers	125,9	115,6	2.8

2.1 Résultat net récurrent

En M€	31/12/24	31/12/23
Résultat net part du groupe	-3,0	21,5
Ajustements pour calculer le RNR EPRA :		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	30,6	4,1
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(1,0)	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	(0,1)	(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	26,5	25,4
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>4,4%</i>	
Nombre moyen pondéré d'actions	10 817 607	10 810 643
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>0%</i>	
Résultat net récurrent EPRA € / action	2,45 €	2,35 €
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>4,3%</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€	31/12/24	31/12/23
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	6,6	6,3
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	63,9	58,6
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,3%	10,7%

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.

En M€	31/12/24	31/12/23
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 160,7	1 136,9
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	55,8	58,9
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 104,9	1 078,0
Droits de mutation	55,3	52,8
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 160,2	1 130,8
Loyers net annualisés (A)	65,3	60,0
Intégration des franchises de loyers	2,0	0,8
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	67,3	60,8
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,6%	5,3%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,8%	5,4%

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 2024.

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).

En M€	Portefeuille total		Périmètre constant				
	Valeur HD	Revenus locatifs nets* 31/12/24	Valeur HD	Revenus locatifs nets 31/12/24	Revenus locatifs nets 31/12/23	Variation des revenus locatifs nets	
Bureaux	905,9	48,6	734,2	40,6	38,0	2,6	6,7%
Activité	213,2	11,1	158,0	9,7	9,1	0,7	7,3%
Total actifs en exploitation	1 119,1	59,7	892,2	50,3	47,1	3,2	6,9%
Actifs en développement **	64,2	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,0					
Portefeuille total	1 183,3	59,7					

* 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€	31/12/24	31/12/23
Charges sur immeubles	(21,7)	(17,8)
Frais de fonctionnement	(9,2)	(9,7)
Charges locative refacturées	18,3	15,3
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	1,9	2,1
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(10,7)	(10,1)
Coût de la vacance	3,4	2,5
Cout EPRA (hors cout de la vacance) (B)	(7,3)	(7,6)
Revenus locatifs bruts	78,0	67, 5
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	78,0	67,5
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	13,7%	14,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	9,4%	11,3%

2.6 LTV

En M€	31/12/24	31/12/23
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires (y compris dépôts de garantie)	579,2	466,7
Billet de trésorerie	0,1	4,5
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	51,0	99,9
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	7,3	5,7
Dette nette (a)	622,9	565,4
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 102,4	1 078,0
IEC	55,8	58,9
Actifs destinés à être cédés	2,5	0,0
Immobilisation incorporelles	0,0	0,0
Créances nettes	2,2	4,5
actifs financiers	9,4	14,0
Valeur total des actifs (b)	1 172,2	1 155,5
Droits de mutation	56,8	53,8
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	1 229,0	1 209,3
LTV EPRA hors droits (a/b)	53,1%	48,9%
LTV EPRA droits inclus (a/c)	50,7%	46,8%

2.7 Actifs nets réévalués

au 31/12/24 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	551,3	551,3	551,3
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	551,3	551,3	551,3
<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	551,3	551,3	551,3
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(8,1)	(8,1)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,0)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			5,5
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	55,3		
ANR	598,4	543,1	556,7
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 817 607	10 817 607	10 817 607
ANR par action (en €)	55,3	50,2	51,5

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€)	31/12/24			31/12/23		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	93,6	na	93,6	80,2	na	80,2
Actifs en développement	30,3	na	30,3	33,2	na	33,2
Patrimoine à périmètre constant	1,0	na	1,0	2,2	na	2,2
Autres ²	1,1	na	1,1	0,0	na	0,0
Total des investissements	125,9	0,0	125,9	115,6	0,0	115,6

¹ livraisons au cours de l'exercice

² rénovation de Marseille Angle