

**Résultats semestriels en forte croissance :**  
**Chiffre d'affaires +7%**  
**Résultat net + 34%**

**Effet dilutif de l'augmentation de capital (107,3 M€) déjà absorbé**

*Paris, le 27 juillet 2022*

Le Conseil d'administration d'INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier de bureaux neufs en Régions et leader du Green Building, a arrêté lors de sa réunion du 26 juillet 2022 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2022<sup>1</sup>.

Ces résultats sont notamment marqués :

- sur le plan opérationnel, par deux acquisitions pour 70 M€, deux arbitrages pour 15,7 M€ et une activité locative en croissance de 30% ;
- sur le plan financier, par une augmentation de capital de 107,3 M€ et l'émission d'un 1<sup>er</sup> Sustainability Linked Loan de 170 M€ ;
- enfin sur le plan patrimonial, par une accélération de la prise de valeur (+ 32 M€ soit + 3,3%).

**Ainsi, l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée en fin de semestre est absorbé dès cette clôture (ANR NDV /action stable à 54,1 € malgré la hausse du nombre d'actions de 28%).**

**Compte de résultat consolidé EPRA**

<i>en M€</i>	<b>S1 2022</b>	<b>S1 2021</b>	<i>var</i>
Chiffre d'affaires	<b>27,9</b>	25,9	+7%
EBIT	<b>14,7</b>	14,7	0%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	<b>16,6</b>	14,3	+16%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	<b>21,3</b>	14,5	+47%
Résultat opérationnel net	<b>37,9</b>	28,8	+32%
Résultat net	<b>33,3</b>	24,8	+34%

<sup>1</sup> Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

## Une activité opérationnelle soutenue

INEA a réalisé un premier semestre très dynamique.

A l'investissement d'abord, en acquérant deux nouveaux immeubles de bureaux, gérant de manière opportuniste son risque locatif :

- l'un récent de 12.700 m<sup>2</sup>, entièrement loué à EDF, situé à Toulouse (quartier Basso Cambo), pour 40 M€ (taux de rendement immédiat de 5,50%),
- et l'autre neuf de 8.533 m<sup>2</sup>, acquis en VEFA pour 30 M€, situé à Montpellier, à livrer fin 2024 (taux de rendement potentiel de 6,20%).

Cherchant à optimiser son exposition régionale, INEA a cédé dans le même temps un immeuble neuf de 3.813 m<sup>2</sup> situé dans le quartier Basso Cambo à Toulouse, à un prix supérieur de 20% à la dernière valeur d'expertise. Avec la vente d'un autre immeuble plus modeste, portant le volume arbitré à 15,7 M€, INEA enregistre ainsi dans son compte de résultat consolidé un résultat exceptionnel de près de 2 M€.

Sur le plan locatif, INEA a signé près de 30.000 m<sup>2</sup> ce semestre, soit 30% de plus qu'au premier semestre 2021. La divisibilité des immeubles d'INEA lui permet de capter les demandes locatives de taille moyenne, qui pour l'heure animent en majorité les marchés régionaux ces derniers mois, les grandes demandes étant, elles, encore limitées dans un environnement macro-économique incertain. Cette activité locative permet au taux d'occupation de rester au-dessus de 90%. Le ralentissement du rythme de commercialisation des dernières VEFA livrées explique le léger retrait constaté sur 6 mois (-0,8%) :

	30/06/22	31/12/21
<b>Taux d'occupation du patrimoine EPRA</b>	<b>90,2%</b>	<b>91,0%</b>
<i>TO hors dernières VEFA livrées</i>	<i>94,5%</i>	<i>94,1%</i>

Le chiffre d'affaires consolidé s'établit au final à 27,9 M€, en hausse de 7,4% par rapport à la même période de l'exercice précédent. La croissance est de 1,9% à périmètre constant, avec un effet de l'indexation encore limité (1,2%) par rapport à son niveau attendu sur l'année.

<i>en k€</i>	30/06/22	30/06/21	var
Livraisons 2021-2022	3 950	2 033	
Cessions 2021-2022	74	608	
<b>Périmètre non constant</b>	<b>4 023</b>	<b>2 641</b>	<b>5,3%</b>
<b>Périmètre constant</b>	<b>23 679</b>	<b>23 193</b>	<b>1,9%</b>
<b>Impact IFRS 16 (étalement des franchises)</b>	<b>174</b>	<b>110</b>	<b>0,2%</b>
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>27 876</b>	<b>25 944</b>	<b>7,4%</b>

La croissance du chiffre d'affaires est obérée ce semestre par un manque à gagner de 3,4 M€ lié au niveau de commercialisation des dernières VEFA et à la rénovation en cours de deux immeubles du patrimoine. Ces événements conjoncturels expliquent le retrait du résultat net récurrent sur 12 mois (-7%).

L'impact des cessions réalisées permet au cash-flow de s'afficher en hausse de 66% sur 12 mois.

### **Optimisation et renforcement des ressources**

Malgré un contexte macro-économique troublé, la Société a opéré deux opérations de financement structurantes à des conditions compétitives au cours du premier semestre :

- en mars, la signature d'un crédit corporate de type SLL (Sustainability Linked Loan) d'un montant de 120 M€ (réhaussable à 170 M€) et d'une durée de 5 ans prorogable à 7 ans ;
- puis fin juin un renforcement de ses fonds propres via une augmentation de capital de 107,3 M€, réalisée sans décote sur le cours de bourse.

Grâce au placement immédiat des fonds propres levés en remboursement de lignes de crédit revolving, l'endettement de la Société a été abaissé à 412 M€ au 30 juin 2022 (contre 429 M€ au 31 décembre 2021).

Le taux moyen d'endettement est stable sur 6 mois, à 2% (1,66% hors obligataire). La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts s'est allongée à la suite de la signature du SLL en mars 2022, et atteint 4,4 ans (contre 3,7 ans au 31/12/21).

La dette d'INEA reste largement couverte contre le risque de fluctuation des taux (à 80% contre 77% au 31 décembre 2021), et ce pour une durée supérieure à 3 ans.

Les covenants applicables à la dette d'INEA sont largement respectés au 30 juin 2022. La réalisation de l'augmentation de capital, couplée à la poursuite de la prise de valeur du patrimoine, a largement abaissé le niveau d'endettement de la Société :

<b>Ratios financiers</b>	<b>30/06/22</b>	<b>31/12/21</b>	<b>covenant</b>
LTV (hors droits)	40,5%	47,1%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	4,7	5,4	> 2,0

INEA dispose en outre de 191 M€ de lignes non tirées, qui portent la maturité de sa dette totale à plus de 5 ans et lui garantissent de pouvoir financer sa croissance future à un coût maîtrisé.

### **Poursuite de la création de valeur sur le patrimoine**

INEA enregistre ce semestre une forte création de valeur sur son patrimoine (+32 M€ à périmètre constant droits inclus), dans la lignée des semestres précédents. Cette revalorisation reflète la maturité des marchés sur lesquels INEA opère (bureaux neufs en régions et logistique urbaine) et la qualité du portefeuille constitué.

Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts s'établit à 5,75% contre 5,87% au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2022, la valeur du patrimoine global d'INEA – comprenant pour sa valeur d'acquisition le pipeline d'opérations non expertisés – s'établit à 1 149 M€ (droits compris), en croissance de 5,4% sur 6 mois.

Valeur droits compris en M€	30/06/22	31/12/21
Immeubles en exploitation	981	891
Immeubles en construction	168	199
<b>Patrimoine total</b>	<b>1 149</b>	<b>1 090</b>

### **Effet dilutif de l'augmentation de capital effacé en un semestre**

Les résultats semestriels de la Société, portés par la prise de valeur du patrimoine, lui permettent d'effacer dès le 30 juin l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée le 24 juin 2022.

Ainsi l'actif net réévalué NDV, prenant en compte la juste valeur de la dette, s'élève à 54,1 €/action, ce qui était son niveau au 31 décembre 2021.

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/22	31/12/21	var	30/06/21	var
<b>ANR EPRA de liquidation (NDV) par action</b>	<b>54,1 €</b>	<b>54,1 €</b>	<b>0,1%</b>	<b>50,1 €</b>	<b>8,0%</b>
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	52,7 €	53,7 €	-1,9%	50,2 €	4,9%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	56,9 €	58,5 €	-2,7%	54,8 €	3,9%
<i>Nombre d'actions à date*</i>	<i>10 815 530</i>	<i>8 455 505</i>	<i>28%</i>	<i>8 455 499</i>	<i>28%</i>

\* hors actions auto-détenues

### **Un cours de bourse résilient**

Le cours de l'action a progressé de 8% sur 12 mois, clôturant à 43,9 € au 30 juin 2022.

Sur le premier semestre 2022, marqué par un contexte de marché particulièrement difficile, le titre INEA signe la plus faible volatilité du secteur, avec un recul limité à 5%.

Cette résilience se retrouve dans la décote relativement limitée qu'affiche le titre par rapport à l'actif net réévalué : 23% droits compris (ANR NRV) et 19% hors droits (ANR NDV), contre respectivement 22% et 15% au 31 décembre 2021.

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

*« L'absorption en un semestre de l'effet dilutif d'une augmentation de capital qui correspond à un renforcement de près de 30% de nos fonds propres atteste à nouveau de la pertinence de la stratégie d'investissement de la Société.*

*La performance boursière du titre, tant sa résilience que sa faible volatilité, la traduit tout aussi fortement. La qualité de notre actionnariat est également à souligner.*

*En cette période agitée, nous comptons au cours des semestres à venir faire preuve d'opportunisme tout en restant prudents. »*

Le rapport financier semestriel 2022 d'INEA est disponible sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>) .

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 : le 6 octobre 2022

**A propos d'INEA ([www.fonciere-inea.com](http://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, et aux dernières exigences environnementales. Au 30 juin 2022, son patrimoine est constitué de 75 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 434 000 m<sup>2</sup> et une valeur de 1 149 M€, offrant un rendement potentiel de 6,9 %. INEA a pour objectif 2 Mds€ de patrimoine d'ici à 2026.

Plus d'information : [www.fonciere-inea.com](http://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<sup>®</sup> Small, CAC<sup>®</sup> Mid & Small, CAC<sup>®</sup> All-Tradable et CAC<sup>®</sup> All-share

**Contacts :**

**INEA**

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

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

**PUBLICIS CONSULTANTS**

Stéphanie Tabouis  
Tél : +33 6 03 84 05 03  
[stephanie.tabouis@publicisconsultants.com](mailto:stephanie.tabouis@publicisconsultants.com)

Theresa Vu  
Tel : + 33 6 60 38 86 38  
[theresa.vu@publicisconsultants.com](mailto:theresa.vu@publicisconsultants.com)

## ANNEXES

### 1. Compte de résultat consolidé EPRA

<i>en M€</i>	S1 2022	S1 2021	<i>var</i>
Chiffre d'affaires	27,9	25,9	+7%
EBIT	14,7	14,7	0%
Résultat opérationnel avant variation de juste valeur	16,6	14,3	+16%
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	21,3	14,5	+47%
Résultat opérationnel net	37,9	28,8	+32%
Résultat net	33,3	24,8	+34%

### 2. Loan-To-Value

<i>en k€</i>	30/06/22
Immeubles de placement (1)	977 355
Participations entreprises associées	-
Autres actifs financiers	11 318
<b>Valeur réévaluée du patrimoine consolidé</b>	<b>988 673</b>
Capital restant dû des financements (2)	408 320
- Trésorerie disponible (3)	(7 588)
<b>Endettement net</b>	<b>400 732</b>
<b>LTV (loan-to-value)</b>	<b>40,5%</b>

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) voir note 12 de l'annexe aux comptes consolidés du 30/06/22

(3) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

### 3. Reporting EPRA

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.

#### a. Résultat net récurrent EPRA

*Le calcul du RNR est modifié en semestriel par rapport au standard EPRA, afin de neutraliser l'impact de la norme IFRIC 21 (qui aboutit à comptabiliser dès le 30 juin la totalité des taxes annuelles non refacturables aux locataires).*

En M€	30/06/22	30/06/21	var
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>27,9</b>	<b>25,9</b>	
<b>Loyers nets*</b>	<b>19,8</b>	<b>19,2</b>	
Autres produits	0,2	0,3	
Frais de fonctionnement*	(4,5)	(4,0)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>15,5</b>	<b>15,5</b>	
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,1)	(0,1)	
Frais financiers nets	(4,6)	(4,0)	
Variation de valeur des instruments financiers	(0,1)	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>10,6</b>	<b>11,4</b>	<b>-6,5%</b>
Nombre moyen pondéré d'actions** (en millions)	8,5	8,5	
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,34</b>	<b>-6,5%</b>

\* hors impact IFRIC 21  
\*\* hors actions auto-détenues

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

En M€	30/06/22	30/06/21	Var (%)
<b>Résultat net récurrent communiqué</b>	<b>10,6</b>	<b>11,4</b>	
- IFRIC 21	(0,7)	(0,6)	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>10,0</b>	<b>10,7</b>	<b>-6,5%</b>
Nombre moyen pondéré d'actions* (en millions)	8,5	8,5	
<b>Résultat net récurrent EPRA par action (€)</b>	<b>1,18</b>	<b>1,27</b>	<b>-6,5%</b>

\* hors actions auto-détenues

## b. Actif Net Réévalué EPRA

au 30/06/2022 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	578	578	578
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
<b>ANR dilué</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	<b>578</b>
<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			
<b>ANR dilué à la juste valeur</b>	<b>578</b>	<b>578</b>	<b>578</b>
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(8,2)	(8,2)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,7)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			7,0
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	45,3		
<b>ANR</b>	<b>615</b>	<b>569</b>	<b>585</b>
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 815 530	10 815 530	10 815 530
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>56,9</b>	<b>52,7</b>	<b>54,1</b>

### c. Taux de vacance EPRA

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€	30/06/22
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	5,1
Valeur locative de marché totale (B)	51,9
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>9,8%</b>

### d. Taux de rendement EPRA

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€	30/06/22
Immeubles de placement - détenus à 100%	977,3
Immeubles de placement - participation JV	0,0
Retraitement des actifs en développement	42,1
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	935,2
Droits de mutation	45,3
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)</b>	<b>980,5</b>
<b>Loyers net annualisés (A)</b>	<b>49,3</b>
Intégration des franchises de loyers	0,2
<b>Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)</b>	<b>49,5</b>
<b>Rendement initial net EPRA (A/B)</b>	<b>5,0%</b>
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)</b>	<b>5,0%</b>

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 6,9 % au 30 juin 2022.



## e. Investissements immobiliers EPRA

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours du semestre :

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

Investissement immobiliers réalisés (en M€)	30/06/22		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions <sup>1</sup>	48,3	na	<b>48,3</b>
Actifs en développements	21,6	na	<b>21,6</b>
Patrimoine à périmètre constant	0,2	na	<b>0,2</b>
Autres <sup>2</sup>	-0,1	na	<b>-0,1</b>
<b>Total des investissements</b>	<b>70,0</b>	<b>na</b>	<b>70,0</b>

<sup>1</sup> livraisons au cours de l'exercice

<sup>2</sup> rénovation des immeubles Mistral, Harmony Park et Clara

## f. Croissance LFL EPRA

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	Chiffre d'affaires net* 30/06/22	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 30/06/22	Chiffre d'affaires net 30/06/21	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant
Bureaux	755,0	16,2	562,4	13,7	13,7	-0,1 -0,6%
Activité	155,2	4,6	125,6	4,1	3,9	0,3 6,5%
<b>Total actifs en exploitation</b>	<b>910,2</b>	<b>20,9</b>	<b>687,9</b>	<b>17,8</b>	<b>17,6</b>	<b>0,2 1,0%</b>
Actifs en développement **	25,0	0,0				
Actifs cédés	0,0	0,1				
<b>Portefeuille total</b>	<b>935,2</b>	<b>20,9</b>				

\* net des charges locatives refacturées ; il s'agit donc de la croissance des loyers

\*\* y compris les actifs en rénovation (Mistral, Harmony Parc et Nice Clara)