

Hors impact des cessions, les revenus locatifs font preuve de résilience au S1 2026

Paris, le 9 juillet 2026

INEA (ISIN : FR0010341032), acteur majeur de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, enregistre des revenus locatifs de 38,8 M€ sur le 1^{er} semestre de l'année.

En M€	S1 2026	S1 2025	Variation	
Périmètre constant	36,7	37,0	-0,3	-0,7%
Périmètre non constant	2,3	3,3	-1,0	-2,6%
<i>dont actifs cédés</i>	<i>0,6</i>	<i>1,6</i>	<i>-1,0</i>	<i>-2,5%</i>
Impact IFRS 16	-0,1	0,8	-0,9	-2,3%
Revenus locatifs bruts consolidé (IFRS)	38,8	41,1	-2,3	-5,5 %

PREMIERS EFFETS DU PROGRAMME D'ARBITRAGE

Le recul du chiffre d'affaires ce semestre (-5,5%) s'explique pour moitié par l'impact du programme d'arbitrages en cours, démarré en 2025.

Après la cession de 18 M€ d'actifs en 2025, 7 M€ ont été cédés au cours du premier semestre 2026, essentiellement des lignes historiques au volume unitaire modeste et des ventes opportunistes à utilisateurs.

Il s'agit dans le détail :

- d'un bâtiment de messagerie de 3.290 m² situé à Wittelsheim dans l'Est (2,2 M€) ;
- d'un immeuble de bureau de 2.085 m² situé à Reims (3 M€) ;
- d'un plateau de 523 m² de l'immeuble Tripolis à Lille (1,5 M€), entamant ainsi sa vente à la découpe auprès d'utilisateurs.

La plus grande partie du programme d'arbitrage 2026 d'INEA devrait se réaliser au second semestre, portant le volume total cédé cette année à environ 40 M€.

RESILIENCE DES REVENUS A PERIMETRE CONSTANT

A périmètre constant, les revenus locatifs résistent bien (-0,7%) malgré l'atonie persistante du marché locatif.

Cette résilience est une performance, dans la mesure où 2026 représentait l'année la plus exposée aux congés possibles de locataires, avec 18% des loyers exposés, contre une moyenne annuelle de 8% dans l'échéancier des baux de la foncière.

Compte tenu du préavis de six mois à respecter par les locataires, la situation de ces potentiels congés est connue au 30 juin, et seuls 23.000 m² ont été dénoncés.

70% des départs effectifs de locataires liés à ces congés ont eu lieu au premier semestre 2026.

Ils ont été compensés par une activité locative soutenue, avec plus de 21.000 m² commercialisés ce semestre, un chiffre encourageant car en hausse de 9% sur 12 mois.

Au-delà du volume global, le retour de quelques transactions significatives, émanant de grands groupes, sont un signal positif (Thalès pour 1.100 m² à Rennes et l'Etat pour 1.190 m² à St Etienne sur le périmètre bureaux notamment).

Peu de franchises ont été accordées ce semestre, ce qui explique la diminution des écritures comptables d'étalement des franchises de loyers (norme IFRS 16), avec un impact significatif de -2,3% sur la variation du chiffre d'affaires.

Enfin, l'indexation des loyers reste positive, évaluée à 1,5%.

Agenda financier 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 et 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