



Activité locative soutenue et résilience opérationnelle dans un contexte incertain
Accélération des arbitrages
Relèvement de la guidance de cash-flow/action 2026

Paris, le 23 juillet 2026

Le Conseil d'administration d'INEA (ISIN : FR0010341032), acteur majeur de l'immobilier tertiaire en Régions et leader du Green Building, a arrêté lors de sa réunion du 22 juillet 2026 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2026¹.

Dans un contexte économique et politique toujours très incertain et peu porteur, INEA signe un premier semestre 2026 résilient, marqué par une décroissance opérationnelle mécanique liée à la phase d'arbitrages en cours, la stabilité de la valeur de son portefeuille et la dynamique des cessions en cours.

Chiffres clés du compte de résultat consolidé (M€)	30/06/26	30/06/25	var
Revenus locatifs bruts	38,8	41,1	(6%)
Excédent Brut d'Exploitation	23,4	24,2	(3%)
Résultat net récurrent	12,5	14,0	(11%)
Résultat net	0,0	2,2	na.

Revenus locatifs résilients à périmètre constant (-0,7%)

INEA a enregistré 38,8 M€ de revenus locatifs bruts au premier semestre 2026, un chiffre en baisse de 5,5% par rapport à la même période l'an dernier, du fait de l'impact du programme d'arbitrages en cours.

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

A périmètre constant, les revenus locatifs sont quasiment stables (-0,7%) malgré l'atonie persistante du marché locatif et l'enjeu que représentait l'année 2026 dans l'échéancier des baux d'INEA, avec 18% des loyers concernés par un départ possible de locataires.

L'activité locative se tient dans un marché immobilier encore difficile (plus de 21.000 m² signés), et la foncière note comme signal positif le retour de quelques transactions significatives, émanant de grands groupes (Ecole Ionis Group pour 2.764 m² à Aix-en-Provence, Thalès pour 1.100 m² à Rennes et l'Etat pour 1.190 m² à St Etienne sur le périmètre bureaux notamment). Les mesures d'accompagnement restent limitées (13%) et près de 45 % des baux sont à durée ferme de 6 ans.

Au 30 juin 2026, le taux de vacance du patrimoine s'élève à 13,2%, en hausse par rapport au 31 décembre 2025 (11,6%).

L'augmentation de la vacance s'explique principalement par les cessions d'immeubles pleins – la vacance sur périmètre constant passe de 6,9% à 8,5% - et par les fins de garanties locatives sur les derniers parcs d'activités livrés. A date, il n'y a plus aucune garantie locative en cours sur le patrimoine d'INEA.

Hausse des charges financières nettes

Les charges financières nettes sont en hausse de 9% sur 12 mois, à 11,6 M€.

Le fait marquant de ce semestre est la forte baisse des gains sur couverture (-1,6 M€ sur 12 mois), liée à l'extinction d'instruments de couverture historiques très compétitifs, conclus à des strikes compris entre 0,5% et 0,75%.

Cette perte de produits financiers n'a été que partiellement compensée par la baisse des intérêts des emprunts résultant de la baisse du niveau moyen d'Euribor 3 mois et la réduction de l'encours moyen de dette (-18 M€).

Au 30 juin, le coût moyen d'endettement de la Société – après couverture - est ainsi de 3,75% (contre 3,60% au 31 décembre 2025).

Contraction du Résultat net récurrent (-11%)

La maîtrise des frais de fonctionnement nets permet d'atténuer la baisse de l'excédent brut d'exploitation (EBE) à -3%, soit -780 k€.

Au final, compte de l'évolution des charges financières nettes, le résultat net récurrent (RNR), en valeur absolue comme par action, recule de 11%, soit -1.548 k€, sur 12 mois :

En k€	30/06/26	30/06/25	var
Résultat net récurrent (k€)	12 458	14 006	(11%)
<i>Nombre moyen pondéré d'actions (en milliers)</i>	<i>10 819</i>	<i>10 822</i>	<i>0%</i>
Résultat net récurrent € /action	1,15	1,29	(11%)

Résilience du patrimoine (1.195 M€)

Le patrimoine d'INEA démontre de nouveau sa résilience avec un ajustement de valeur limité à -0,9% à périmètre constant, dû essentiellement à l'effet du passage en droits pleins de 4 actifs ayant dépassé les 5 ans d'âge.

Avec l'effet mécanique des arbitrages réalisés, la valeur du patrimoine INEA au 30 juin 2026 s'élève à 1.195 M€ (droits compris) contre 1.210 M€ au 31 décembre 2025, correspondant à un taux de capitalisation moyen stable de 6,50%.

Les actifs nets réévalués EPRA par action sont en retrait de 3 à 5% sur 6 mois, impactés par la distribution du dividende (2,70 € par action), et oscillent entre 46,4 € (ANR NTA) et 52,4 €/action (ANR NRV) :

Actifs nets réévalués EPRA (€/action)	30/06/26	31/12/25	var	30/06/25	var
ANR EPRA de liquidation (NDV)	46,7	49,4	-5%	48,9	-4%
ANR EPRA de continuation (NTA)	46,4	48,8	-5%	48,0	-3%
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	52,4	54,7	-4%	53,8	-4%

Poursuite des arbitrages et désendettement

La Société a poursuivi ce semestre sa politique d'arbitrages ciblés, visant à diminuer son niveau d'endettement, conformément à l'objectif annoncé en début d'année.

Elle a cédé pour 7 M€ de lignes historiques, au volume unitaire modeste, au premier semestre. Des arbitrages plus significatifs sont en cours, pour porter le volume d'actifs cédés en fin d'année à plus de 40 M€.

L'endettement net de la Société atteint 602 M€ au 30 juin 2026.

Les prochaines échéances qui se présentent sous 18 mois sont en cours de refinancement, et permettront d'allonger la maturité de la dette (3,6 ans contre 2,2 actuellement) et d'augmenter la part sécurisée contre le risque de taux à 66% (contre 60% actuellement).

Tous les covenants bancaires sont bien respectés au 30 juin 2026 :

Ratios financiers bancaires	30/06/26	31/12/25	covenant
Ratio d'endettement (LTV)	53,8%	52,3%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,4	2,8	> 2,0
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR)	2,2	2,5	> 1,2

Le ratio d'endettement (LTV) est en hausse ce semestre, du fait du paiement intégral du dividende. Si le dividende avait été lissé, le LTV aurait été de 52,6%, en très légère hausse du fait de la baisse des valeurs d'expertises.

Au 31 décembre 2026, le LTV baissera avec la réalisation des arbitrages prévus, modulo l'évolution de la valeur des actifs. A iso-valeur, il devrait être très proche de l'objectif de 50% annoncé par la foncière en début d'année.

Confirmation de la Gouvernance

Lors de l'Assemblée Générale du 20 mai 2026, les actionnaires ont conforté la gouvernance actuelle, en renouvellement pour trois ans les mandats de 5 administrateurs : Monsieur Philippe Rosio, Madame Arline Gaujal-Kempler, Madame Dominique Potier Bassoulet et les sociétés MACIF et SIPARI.

Le Conseil d'administration qui s'est tenu à l'issue de l'Assemblée Générale a en outre renouvelé sa confiance à Philippe Rosio en le reconduisant pour trois ans à la tête de Foncière INEA en qualité de Président, en optant par ailleurs pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général. Il a également reconduit Arline Gaujal-Kempler en qualité de Directrice Générale Déléguée pour un nouveau mandat de trois ans.

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

« La Société est toujours focalisée sur la réalisation de ses deux objectifs opérationnels, l'abaissement de son endettement et l'amélioration du taux d'occupation de son patrimoine.

La politique d'arbitrages ciblés mise en œuvre depuis l'an dernier, qui permet de saisir les opportunités de marché et de céder aux valeurs d'expertise, porte ses fruits. Modulo l'évolution des valeurs d'expertise au second semestre, l'objectif de revenir à un LTV sous les 50% sera quasiment atteint en fin d'année avec la réalisation des arbitrages en cours.

Le succès de la politique d'arbitrages permet d'ailleurs de relever la guidance de cash-flow/action pour l'exercice 2026 : annoncé dans une fourchette de 4,6 à 5 €/action en début d'année, il est désormais attendu entre 5,9 et 6,5 €/action, selon la bonne réalisation des cessions en cours.

Les résultats opérationnels sont aujourd'hui marqués par la réduction du patrimoine en exploitation liée à la politique d'arbitrage ; demain, ils bénéficieront de l'amélioration du taux d'occupation du patrimoine avec la reprise du marché locatif. ».

Le rapport financier semestriel 2026 d'INEA est disponible sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>).

Agenda financier 2026

- 14 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2026

A propos d'INEA

Créée en mars 2005, INEA est une SIIC acteur de référence de l'immobilier tertiaire en Régions. INEA possède un patrimoine composé de bureaux et parcs d'activité neufs, 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 30 juin 2026, son patrimoine est constitué de 81 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 457 000 m² et une valeur de 1 195 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 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

ANNEXES

➤ Suivi des guidances données par la Société :

La Société a annoncé lors de la présentation de ses résultats 2025 un objectif de cash-flow compris entre 4,6 et 5 €/action sur l'exercice 2026.

Le calcul du cash-flow intègre le cash net issu des arbitrages, correspondant au prix de vente minoré des différents frais et honoraires liés à la cession.

M€	30/06/2026	30/06/2025	Var (%)
Résultat net récurrent	12,5	14,0	-11%
Cash issu des arbitrages d'actifs	6,9	0,0	
Cash-flow	19,3	14,0	38%
Cash-flow/action	1,8	1,3	38%

Compte tenu du relèvement de son objectif d'arbitrages sur l'exercice, la Société attend désormais un cash-flow 2026 compris entre 5,9 et 6,5 €/action, selon la bonne réalisation des cessions en cours.

➤ 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.

Indicateurs EPRA	30/06/26	30/06/25	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	12,5	14,0	A
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,15	1,29	A
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	52,4	54,7 ¹	B
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	46,4	48,8 ¹	B
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	46,7	49,4 ¹	B
Taux de vacance EPRA	13,2%	11,6% ¹	C
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yield"	5,1%	5,4% ¹	D
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	5,1%	5,5% ¹	D
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	0,23	8,8	E
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	(1,8%)	3,7%	F
Ratio de coût (y compris coût de la vacance)	20,8%	21,9%	G
Ratio de coût (hors coût de la vacance)	13,9%	16,2%	G
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	55,6%	53,8% ¹	H
Loan-To-Value EPRA (droits inclus)	52,5%	50,9% ¹	H

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2025

1. Compte de résultat consolidé EPRA

CDR CONSO (en M€)	30/06/26	30/06/25	variation	
Revenus locatifs bruts	38,8	41,1	3,0	(6%)
dont Charges locatives refacturées	9,2	10,1	1,3	
Charges sur immeubles	(12,2)	(12,6)	(1,7)	
Revenus locatifs nets	26,6	28,5	1,2	(7%)
Autres produits	1,8	0,8	0,0	
Frais de fonctionnement	(5,0)	(5,1)	(0,4)	
Excédent brut d'exploitation	23,4	24,2	0,8	(3%)
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,3)	(0,2)	(0,1)	
Résultat des autres activités	(0,0)	0,0		
Résultat de cession	(0,4)	(0,1)	(0,1)	
Solde net des var. de juste valeur des immeubles de placement	(11,0)	(11,0)	7,3	
Résultat opérationnel	11,8	12,9	8,0	(9%)
Frais financiers nets	(11,6)	(10,7)	0,0	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0	
Résultat avant impôt	0,1	2,2	8,0	(95%)
Impôts	(0,1)	0,0	0,0	
Résultat net	0,0	2,2	8,0	(98%)

2. Résultat net récurrent EPRA

En semestriel, INEA publie également un RNR modifié 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€	30/06/26	30/06/25	Var (%)
Revenus locatifs bruts	38,8	41,1	(6%)
Revenus locatifs nets*	27,5	29,2	(6%)
Autres produits	1,8	0,8	
Frais de fonctionnement*	(5,0)	(5,1)	
Excédent brut d'exploitation	24,3	(24,9)	(2%)
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,3)	(0,2)	
Résultat des autres activités	0,0	0,0	
Frais financiers nets	(11,6)	(10,7)	
Annulation de la valeur des instruments financiers	0,0	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
Résultat net récurrent	12,5	14,0	(11%)
Nombre d'actions moyen pondéré hors auto-détenues	10 819 262	10 821 745	0%
Résultat net récurrent €/ action	1,15 €	1,29 €	(11%)

* Hors impact IFRIC 21

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

En M€	30/06/26	30/06/25	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	12,5	14,0	(11%)
- IFRIC 21	(0,9)	(0,7)	
Résultat net récurrent EPRA	11,5	13,3	(13%)
Nombre d'actions	10 819 262	10 821 745	0%
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,07	1,23	(13%)

3. Actifs Nets Réévalués EPRA

au 30/06/2026 (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	502,8	502,8	502,8
A inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	502,8	502,8	502,8
A inclure :			
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	502,8	502,8	502,8
A exclure :			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(1,2)	(1,2)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(0,02)	
A inclure :			
Juste valeur de la dette			2,8
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	65,7		
ANR	567,4	501,6	505,7
Nombre d'actions (hors auto-détenues)	10 819 262	10 819 262	10 819 262
ANR par action (en €)	52,4	46,4	46,7

4. 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€	30/06/26	31/12/25
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	8,3	7,8
Valeur locative de marché totale (B)	62,8	67,1
Taux de vacance EPRA (A/B)	13,2%	11,6%

5. 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€	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 119,5	1 136,6
Immeubles de placement - participation JV	0,0	0,0
Retraitement des actifs en développement	18,6	19,3
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 100,9	1 117,3
Droits de mutation	65,7	63,2
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 166,6	1 180,6
Loyers net annualisés (A)	59,9	63,8
Intégration des franchises de loyers	-0,1	0,9
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	59,8	64,7
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,1%	5,4%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,1%	5,5%

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 30 juin 2026.

6. 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€)	30/06/26			30/06/25		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	0	na	0	1,4	na	1,4
Actifs en développement ²	0,01	na	0,01	7,0	na	7,0
Patrimoine à périmètre constant	0,22	na	0,22	0,0	na	0,0
Autres	0	na	0	0,4	na	0,4
Total des investissements	0,23	na	0,23	8,8	na	8,8

¹ Aucune livraison / acquisition sur le semestre

² Immeuble de bureau situé à Montpellier

7. 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	Revenus locatifs nets* 30/06/26	Valeur HD	Revenus locatifs nets 30/06/26	Revenus locatifs nets 30/06/25	Variation du revenu locatif net
Bureaux	861,9	23,2	812,9	23,0	23,4	-0,4 -1,6%
Activité	238,3	5,9	179,1	4,7	4,8	-0,1 -3,0%
Total actifs en exploitation	1 100,2	29,1	992,0	27,7	28,2	-0,5 -1,8%
Actifs en développement	29,2	0,0				
Actifs cédés	0,0	0,5				
Portefeuille total	1 129,4	29,6				

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

8. Ratio de coût EPRA

En M€	30/06/2025	30/06/2024
Charges sur immeubles	(12,2)	(12,6)
Frais de fonctionnement	(5,0)	(5,1)
Charges locative refacturées	9,2	10,1
Charges locatives refacturées en loyer brut	0,0	0,0
Autres produits couvrant des frais généraux	1,8	0,8
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0,0	0,0
Charges du foncier	0,0	0,0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(6,1)	(6,8)
Coût de la vacance	2,1	1,8
Cout EPRA (hors cout de la vacance) (B)	(4,1)	(5,0)
Revenus locatifs bruts	38,8	41,1
Charges locatives refacturées en loyer brut	(9,2)	(10,1)
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0,0	0,0
Revenus locatifs bruts (C)	29,6	31,0
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	20,8%	21,9%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	13,9%	16,2%

9. Loan-To-Value EPRA

en M€	30/06/26	31/12/25
inclus :		
Emprunts bancaires	600,4	609,2
Billet de trésorerie	5,3	4,0
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	0,0	0,0
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	19,4	1,0
Actif immobilier occupé par la Société (dettes)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
Exclus :		
Trésorerie disponible	2,5	2,7
Dettes nettes (a)	622,5	611,5
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1091,1	1109,3
IEC	18,6	19,3
Actifs destinés à être cédés	9,8	8,0
Immobilisation incorporelles	0,0	0,0
Créances nettes	0,0	0,0
Actifs financiers	1,0	0,8
Valeur totale des actifs hors droits (b)	1 120,5	1 137,4
Droits de mutation	65,7	63,2
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	1 186,2	1 200,6
LTV EPRA hors droits (a/b)	55,6%	53,8%
LTV EPRA droits inclus (a/c)	52,5%	50,9%

Le calcul du covenant bancaire applicable à la Société diffère du calcul EPRA.

Il en est donné le détail ci-dessous, sachant que tous les emprunts *corporate* de la Société ont été harmonisés sur cette base :

en M€	30/06/26	31/12/25
Dettes consolidées	615,2	609,2
- Dépôts garantie des locataires	(11,7)	(11,6)
- Intérêts courus non échus	(2,4)	(2,3)
- Contrats de couverture de taux	(0,3)	(1,5)
- Contrats de location (IFRS 16)	(0,5)	(0,0)
- Trésorerie disponible (-concours bancaires)	2,7	1,3
Endettement Net Consolidé	603,1	595,2
Immeubles de placement	1 119,5	1 136,6
Valeur réévaluée des titres de participations	0,7	0,4
Valeur du Patrimoine Consolidé	1 120,2	1 137,0
LTV (covenant bancaire)	53,8%	52,3%