

Dynamique opérationnelle et résilience patrimoniale au S1 2025

Objectif de cash-flow/action 2025 (+10%) conforté par les premiers arbitrages en cours

Paris, le 24 juillet 2025

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 23 juillet 2025 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2025¹.

Dans un contexte économique et politique toujours très incertain, INEA signe un premier semestre 2025 solide, marqué par une croissance opérationnelle (revenus locatifs bruts +8%, RNR +5%) et la résilience de son patrimoine (valeur stable à 1,24 milliard €).

Chiffres clés du compte de résultat consolidé (M€)	30/06/25	30/06/24	var
Revenus locatifs bruts (en M€)	41,1	38,1	+ 8%
Excédent Brut d'Exploitation (en M€)	24,2	23,4	+ 4%
Résultat net récurrent	14,0	13,4	+ 5%
Résultat net	2,2	(5,8)	+ 138%

Revenus locatifs bruts en hausse (+8%)

INEA a enregistré 41,1 M€ de revenus locatifs bruts au premier semestre 2025, un chiffre en hausse de 8% par rapport à la même période l'an dernier. Une croissance qui s'explique essentiellement par la bonne progression des revenus à périmètre constant (+6,3%), avec une activité locative qui se tient dans un marché immobilier encore difficile, et une indexation des loyers encore forte (de l'ordre de 4,4%).

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.

Le volume de baux signés est en retrait sur 12 mois, avec près de 20.000 m² signés contre 28.000 m² l'an dernier. Le marché locatif reste pénalisé par l'attentisme des grandes entreprises notamment, dans un contexte économique et politique incertain. Ainsi la taille moyenne des baux signés reste inférieure à 600 m² ce semestre.

Au 30 juin 2025, le taux de vacance du patrimoine s'élève à 11,4%, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2024 (10,3%) principalement sous l'effet des fins de périodes de garantie locative sur trois immeubles récemment livrés et non encore complètement commercialisés.

Stabilité des charges financières

Malgré l'augmentation de l'encours moyen de dette de 50 M€ sur 12 mois, les charges financières sont restées stables, notamment sous l'effet de la baisse de l'Euribor 3 mois.

Au cours du premier semestre, INEA a en effet continué à mobiliser ses ressources bancaires pour financer son pipeline d'opérations encore en cours de construction, trois VEFA dont les livraisons interviendront d'ici la fin de l'année.

Le coût moyen d'endettement s'établit à 3,6% au 30 juin 2025 (contre 3,8% au 30 juin 2024 comme au 31 décembre 2024).

Hausse du Résultat net récurrent (+5%)

Le résultat net récurrent (RNR), en valeur absolue comme par action, progresse de 5% sur 12 mois :

<i>En k€</i>	30/06/25	30/06/24	var
Résultat net récurrent (k€)	14 006	13 368	+5%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions (en milliers)</i>	<i>10 822</i>	<i>10 813</i>	<i>0%</i>
Résultat net récurrent € /action	1,29	1,24	+5%

Résilience du patrimoine (1.236 M€)

Le patrimoine d'INEA démontre de nouveau sa résilience avec un ajustement de valeur limité à -0,3%. Sa valeur au 30 juin 2025 s'élève ainsi à 1.236 M€ contre 1.240 M€ au 31 décembre 2024, correspondant à un taux de capitalisation moyen de 6,45% (contre 6,40% six mois plus tôt).

Sans l'impact négatif de l'augmentation des droits de mutation sur les transactions immobilières (+0,5%) appliquée par les départements à la suite de la nouvelle Loi de Finance 2025, le patrimoine d'INEA aurait même enregistré une légère appréciation.

Les actifs nets réévalués EPRA par action sont en retrait de 3 à 5% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende et oscillent entre 48,0 (ANR NTA) et 53,8 €/action (ANR NRV) :

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/25	31/12/24	var	30/06/24	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	48,9	51,6	-5%	52,5	-7%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	48,0	50,4	-5%	50,8	-6%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	53,8	55,5	-3%	56,0	-4%

Perspectives de début de désendettement

L'endettement net de la Société atteint 635 M€ au 30 juin 2025, en augmentation de 12 M€ sur six mois. Les lignes de crédit confirmées non utilisées s'élèvent à 13 M€ et serviront à financer le solde du pipeline d'opérations en cours de construction.

INEA n'a en outre aucune échéance de dette significative avant 2027, après le refinancement en février 2025 de la seconde tranche (51 M€) de sa seule ligne obligataire (Euro PP 2018), et se trouve donc dans une situation de liquidité maîtrisée.

La trésorerie disponible est stable à 3,5 M€ au 30 juin 2025 (contre 3,4 M€ au 30 juin 2024).

En revanche, la mobilisation des lignes de dettes disponibles pour financer le pipeline, associée à la stabilité de la valeur du patrimoine, ont contribué à la hausse du ratio d'endettement (LTV), qui ressort à 53,2% contre 51,5% au 31 décembre 2024. A noter que le versement de l'intégralité du dividende au premier semestre pénalise le calcul de ce ratio au 30 juin et que le LTV serait quasiment stable à 51,9% en lissant l'impact du dividende sur l'année.

Les autres ratios (ICR et DSCR) sont eux en amélioration, et tous les covenants bancaires sont bien respectés au 30 juin 2025 :

Ratios financiers	30/06/25	31/12/24	covenant
Ratio d'endettement (LTV)	53,2%	51,5%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,8	2,7	> 2,0
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR)	2,4	2,2	< 1,2

La Société a annoncé en début d'année son intention de mettre en œuvre une politique d'arbitrage opportuniste pour abaisser le niveau de son ratio d'endettement, en ciblant des actifs aptes à répondre à la demande d'investisseurs comme d'entreprises utilisatrices.

Elle a ainsi un programme de cessions en cours pour un montant visé de l'ordre de 22 M€. Sous réserve de la bonne conclusion de la due diligence entamée, la finalisation de ces transactions est envisagée d'ici fin 2025.

Evolution de la Gouvernance

A la suite de l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 4 juin dernier (<https://fonciere-inea.com/resultats-de-lassemblee-generale-mixte-du-4-juin-2025>), le conseil d'administration d'INEA est aujourd'hui composé de 10 administrateurs, 5 femmes et 5 hommes. 6 administrateurs (soit 60%) sont considérés comme indépendants au regard des critères du Code AFEP-MEDEF.

Ce Conseil d'administration, réuni le 1^{er} juillet, a acté la création d'un Comité Stratégique regroupant 5 de ses membres et dont les principales missions, sur sollicitation préalable du Conseil, seront de produire des travaux d'analyse et de réflexion détaillés sur des problématiques relatives à la stratégie de la Société et d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat.

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

« INEA parvient une nouvelle fois ce semestre à allier dynamisme opérationnel et résilience patrimoniale, malgré un marché locatif encore atone et une prudence qui perdure sur ses valorisations.

Les arbitrages d'actifs en cours, liés à une volonté de rotation accrue de ses actifs, devraient lui permettre à partir du second semestre d'abaisser son endettement pour revenir à terme à un LTV inférieur à 50%.

L'objectif d'un cash-flow/action en croissance d'au moins 10% sur l'exercice est ainsi conforté ».

Le rapport financier semestriel 2025 d'INEA est disponible sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>).

Agenda financier 2025

- 14 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2025

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 2025, son patrimoine est constitué de 83 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 480 000 m² et une valeur de 1 236 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

➤ Suivi des guidances données par la Société :

La Société a annoncé lors de la présentation de ses résultats 2024 un objectif de croissance du cash-flow /action de minimum 10% en 2025.

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€	30/06/2025	30/06/2024	Var (%)
Résultat net récurrent	14,0	13,4	5%
Cash issu des arbitrages d'actifs	1,3	0,0	
Cash-flow	15,3	13,4	15%
Cash-flow/action	1,4	1,2	15%

➤ 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.

	30/06/25	30/06/24	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	14,0	13,4	A
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,29	1,24	A
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	53,8	55,5 ¹	B
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	48,0	50,4 ¹	B
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	48,9	51,6 ¹	B
Taux de vacance EPRA	11,4%	10,3% ¹	C
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"	5,5%	5,6% ¹	D
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	5,6%	5,8% ¹	D
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	8,8	20,1	E
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	3,7%	7,9%	F
Ratio de coût (y compris coût de la vacance)	16,5%	15,7%	G
Ratio de coût (hors coût de la vacance)	12,2%	11,8%	G
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	55,0%	53,0% ¹	H
Loan-To-Value EPRA (droits inclus)	52,1%	50,6% ¹	H

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2024

1. Compte de résultat consolidé EPRA

<i>CDR CONSO (en M€)</i>	30/06/25	30/06/24	<i>variation</i>	
Revenus locatifs bruts	41,1	38,1	3,0	8%
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	10,1	8,8	1,3	
Charges sur immeubles	(12,6)	(10,8)	(1,7)	
Revenus locatifs nets	28,5	27,3	1,2	5%
Autres produits	0,8	0,8	0,0	
Frais de fonctionnement	(5,1)	(4,7)	(0,4)	
Excédent brut d'exploitation	24,2	23,4	0,8	4%
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,2)	(0,1)	(0,1)	
Résultat de cession	(0,1)	0,0	(0,1)	
Solde net des var. de juste valeur des immeubles de placement	(11,0)	(18,3)	7,3	
Résultat opérationnel	12,9	4,9	8,0	163%
Frais financiers nets	(10,7)	(10,7)	0,0	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	0,0	
Résultat avant impôt	2,2	(5,8)	8,0	138%
Impôts	0,0	0,0	0,0	
Résultat net	2,2	(5,8)	8,0	138%

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).

<i>En M€</i>	30/06/25	30/06/24	<i>Var (%)</i>
Revenus locatifs bruts	41,1	38,1	8%
Revenus locatifs nets*	29,2	27,9	5%
Autres produits	0,8	0,8	
Frais de fonctionnement*	(5,1)	(4,7)	
Excédent brut d'exploitation	(24,9)	24,0	4%
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,2)	(0,1)	
Frais financiers nets	(10,7)	(10,7)	
Annulation de la valeur des instruments financiers	0,0	0,2	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
Résultat net récurrent	14,0	13,4	5%
<i>Nombre d'actions moyen pondéré hors auto-détenues</i>	10 821 745	10 813 288	0%
Résultat net récurrent €/ action	1,29 €	1,24 €	5%

* Hors impact IFRIC 21

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

<i>En M€</i>	30/06/25	30/06/24	<i>Var (%)</i>
Résultat net récurrent communiqué	14,0	13,4	5%
- IFRIC 21	(0,7)	(0,6)	
Résultat net récurrent EPRA	13,3	12,7	4%
<i>Nombre d'actions</i>	10 821 745	10 813 288	0%
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,23	1,18	4%

3. Loan-To-Value EPRA

en M€	30/06/25	31/12/24
inclus :		
Emprunts bancaires	638,9	577,5
Billet de trésorerie	0,1	0,1
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	0,0	51,0
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	3,2	0,0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
Exclus :		
Trésorerie disponible	3,5	7,3
Dettes nettes (a)	638,7	621,3
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 097,1	1 102,7
IEC	60,1	55,8
Actifs destinés à être cédés	1,9	2,2
Immobilisation incorporelles	0,0	0,0
Créances nettes	0,0	2,2
Actifs financiers	2,5	9,4
Valeur totale des actifs hors droits (b)	1 161,7	1 172,2
Droits de mutation	63,0	56,8
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	1 224,7	1 229,0
LTV EPRA hors droits (a/b)	55,0%	53,0%
LTV EPRA droits inclus (a/c)	52,1%	50,6%

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€	30/06/25	31/12/24
Dettes consolidées	638,9	628,5
- Dépôts garantie des locataires	-11,3	-10,9
- Intérêts courus non échus	-2,2	-4,0
- Contrats de couverture de taux	-4,8	-5,3
- Contrats de location (IFRS 16)	-0,1	-0,2
- Trésorerie disponible	-3,5	-7,3
+ concours bancaires courants	0,1	0,1
Endettement Net Consolidé	616,9	600,8
Immeubles de placement	1 137,3	1 158,5
Actifs non courants destinés à être cédés	21,9	2,2
Autres actifs financiers	1,5	6,9
Valeur du Patrimoine Consolidée	1 160,6	1 167,6
LTV (covenant bancaire)	53,2%	51,5%

4. Actifs Nets Réévalués EPRA

au 30/06/2025 (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	524,9	524,9	524,9
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	524,9	524,9	524,9
<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	524,9	524,9	524,9
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(5,9)	(5,9)	
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			4,3
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	63,0		
ANR	582,0	519,0	529,2
<i>Nombre d'actions (hors auto-détenues)</i>	<i>10 821 745</i>	<i>10 821 745</i>	<i>10 821 745</i>
ANR par action (en €)	53,8	48,0	48,9

5. 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€	30/06/25	31/12/24
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	7,5	6,6
Valeur locative de marché totale (B)	65,7	63,9
Taux de vacance EPRA (A/B)	11,4%	10,3%

6. 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€	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 159,1	1 160,7
Immeubles de placement - participation JV	0,0	0,0
Retraitement des actifs en développement	60,1	55,8
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 099,0	1 104,9
Droits de mutation	63,0	55,3
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 162,0	1 160,2
Loyers net annualisés (A)	63,8	65,3
Intégration des franchises de loyers	0,8	2,0
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	64,6	67,3
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,5%	5,6%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,6%	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 30 juin 2025.

7. 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€)	30/06/25			30/06/24		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	1,4	na	1,4	3,4	na	3,4
Actifs en développement	7,0	na	7,0	14,7	na	14,7
Patrimoine à périmètre constant	0,0	na	0,0	1,0	na	1,0
Autres ²	0,4	na	0,4	1,1	na	1,1
Total des investissements	8,8	na	8,8	20,1	na	20,1

¹ livraison au cours du semestre : Denis Papin situé à Trappes

² rénovation de l'immeuble Pérois

8. 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* 30/06/25	Valeur HD	Revenus locatifs nets 30/06/25	Revenus locatifs nets 30/06/24	Variation du revenu locatif net
Bureaux	894,9	25,1	842,0	24,0	23,2	0,7 3,2%
Activité	218,3	5,9	178,6	5,3	5,0	0,3 6,1%
Total actifs en exploitation	1 113,2	31,0	1 020,6	29,3	28,2	1,0 3,7%
Actifs en développement	59,9	0,0				
Actifs cédés	0,0	0,0				
Portefeuille total	1 173,1	31,0				

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

9. Ratio de coût EPRA

En M€	30/06/2025	30/06/2024
Charges sur immeubles	(12,6)	(10,8)
Frais de fonctionnement	(5,1)	(4,7)
Charges locative refacturées	10,1	8,8
Charges locatives refacturées en loyer brut	0,0	0,0
Autres produits couvrant des frais généraux	0,8	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)	(6,8)	(6,0)
Coût de la vacance	1,8	1,5
Coût EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(5,0)	(4,5)
Revenus locatifs bruts	41,1	38,1
Charges locatives refacturées en loyer brut	0,0	0,0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0,0	0,0
Revenus locatifs bruts (C)	41,1	38,1
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	16,5%	15,7%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	12,2%	11,8%