

## Résultat semestriels 2023 :

**Croissance soutenue de l'exploitation  
(50 000 m<sup>2</sup> loués / RNR EPRA +22%)  
Poursuite de la création de valeur (ANR NRV/action +4%)**

*Paris, le 26 juillet 2023*

Le Conseil d'administration d'INEA (ISIN : FR0010341032), spécialiste de l'immobilier tertiaire neuf en Régions et leader du Green Building, a arrêté lors de sa réunion du 25 juillet 2023 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2023<sup>1</sup>.

Les résultats semestriels affichent à la fois une solide croissance opérationnelle et une poursuite de la prise de valeur du patrimoine. Le portefeuille d'INEA fait ainsi preuve d'une belle résilience dans un environnement de marché complexe et pour le moins attentiste.

Le premier semestre de l'exercice 2023 se solde ainsi par un bénéfice net de 19,2 M€.

Chiffres clés	30/06/23	30/06/22	var
<b>Revenus locatifs bruts (en M€)</b>	<b>32,6</b>	<b>27,9</b>	<b>17%</b>
<b>Excédent Brut d'Exploitation (en M€)</b>	<b>19,4</b>	<b>14,8</b>	<b>31%</b>
Frais financiers nets	7,1	5,0	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>12,2</b>	<b>10,0</b>	<b>22%</b>
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	7,0	21,3	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>19,2</b>	<b>33,3</b>	<b>-42%</b>
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	56,4 €	54,1 €	4%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	54,1 €	52,7 €	3%
<b>ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action</b>	<b>59,0 €</b>	<b>56,9 €</b>	<b>4%</b>

<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.

## **Solide croissance de l'exploitation**

Le chiffre d'affaires est en croissance de 17% sur 12 mois, à 32,6 M€.

Cette hausse s'explique :

- à hauteur de 9% par l'entrée en exploitation de nouveaux immeubles au cours des 12 derniers mois;
- et pour 8% par l'évolution favorable à périmètre constant, portée autant par l'indexation que par les arrivées nettes de nouveaux locataires.

	M€	%
<b>Variation des revenus locatifs bruts</b>	<b>4,7</b>	<b>17%</b>
<b>A périmètre constant :</b>	<b>2,2</b>	<b>8%</b>
dont arrivées nettes de nouveaux locataires	1,2	4%
dont indexation	1,0	4%

Sur le plan locatif, le premier semestre de l'année a été très dynamique, avec 40 transactions réalisées, portant sur 50.000 m<sup>2</sup>. Ce volume de signatures est déjà supérieur à celui de l'exercice 2022 (43.000 m<sup>2</sup>).

La quasi-totalité des transactions (96%) du semestre portent sur les immeubles de bureaux d'INEA - les parcs d'activité affichant un taux d'occupation de 98% – et surtout sur des surfaces unitaires importantes à l'échelle du patrimoine d'INEA.

Des locataires de premier plan ont d'abord renouvelé leur engagement, validant ainsi la qualité des immeubles d'INEA, comme ORANGE sur plus de 4.500 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence, Schneider Electric Industries sur 5.420 m<sup>2</sup> à Lyon, ou encore MAIF sur 1.127 m<sup>2</sup> à Montpellier.

D'autres se sont positionnés sur les dernières VEFA livrées. Ainsi, l'immeuble *Landing* d'une surface de 10.830 m<sup>2</sup>, situé à une station de tramway de l'aéroport de Blagnac (Toulouse) et livré fin mars 2023, vient d'être loué en totalité à un spécialiste du bureau opéré, qui travaille sur cette zone avec de grands noms de l'aéronautique, et une grande entreprise nationale vient de prendre à bail 5.636 m<sup>2</sup> dans l'immeuble nantais *Well'com*.

Le parc de bureaux d'INEA démontre ainsi à la fois sa qualité et son attractivité.

Les nouveaux baux signés ce semestre, d'une durée ferme moyenne de 6,5 ans, représentent un loyer annualisé de 8,6 millions d'euros.

Cette activité locative intense permet au taux de vacance de rester stable à 10,4%, malgré le rythme soutenu des livraisons.

## **Augmentation contenue des charges financières**

Les charges financières nettes sont en augmentation de 56% sur 12 mois, sous l'effet combiné de la hausse des taux d'intérêts et de l'encours moyen de la dette à taux variable.

Au premier semestre, l'Euribor 3 mois a progressé jusqu'à 3,60%, alors qu'il était négatif au premier semestre 2022. Ce relèvement brutal a pesé sur les charges financières, même si les couvertures de taux en place ont permis d'en atténuer l'impact.

Ainsi, le coût d'endettement moyen s'est élevé à 2,9% au premier semestre 2023 (contre 2,0% sur la même période l'an passé).

Le taux de dette sécurisée contre le risque de fluctuation des taux se maintient à 77%.

En outre, INEA dispose de 66 M€ de lignes non tirées, conclues à des niveaux de marge attractifs, pour financer son pipeline d'opérations. Elle n'a en outre aucune échéance de remboursement significative avant 2027.

Les covenants applicables à la dette d'INEA sont respectés au 30 juin 2023 :

<b>Ratios financiers</b>	<b>30/06/23</b>	<b>31/12/22</b>	<b>covenant</b>
LTV (hors droits)	46,2%	41,3%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	3,5	4,5	> 2,0

## **Forte hausse du Résultat Net Récurrent EPRA (+22%)**

La hausse du chiffre d'affaires, combinée à la maîtrise des frais de fonctionnement nets (-12%), permet à l'excédent brut d'exploitation (EBE) de s'afficher en forte croissance à +31%, compensant l'augmentation des charges financières nettes.

Le résultat net récurrent (RNR EPRA) qui en résulte s'établit en hausse marquée de 22%.

Le RNR EPRA/action est stable, actant l'absorption de l'effet dilutif de l'augmentation de capital réalisée en juin 2022 (nombre d'actions +28%).

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

Au premier semestre, INEA enregistre une variation de juste valeur de ses immeubles de 7 M€, ce qui est une performance dans un marché des bureaux en France marqué par l'attentisme et un fort recul des investissements (-60% sur 12 mois selon l'étude CBRE T2 2023).

La création de valeur liée à la commercialisation des VEFA et l'indexation des loyers ont permis de compenser largement le relèvement des taux de capitalisation. Celui-ci s'établit à 5,89% au 30 juin 2023, contre 5,78% six mois plus tôt.

Compte tenu du contexte de marché, la création de valeur enregistrée au premier semestre 2023 est néanmoins inférieure à celle constatée 12 mois plus tôt (-67%), ce qui explique le recul du résultat net consolidé de 42%.

Au 30 juin 2023, la valeur du patrimoine global d'INEA – comprenant pour sa valeur d'acquisition le pipeline d'opérations non expertisés – s'établit à 1 264 M€ (droits compris), en croissance de 3,3% sur 6 mois.

Valeur droits compris en M€	30/06/23	31/12/22
Immeubles en exploitation	1 080	990
Immeubles en construction	184	234
<b>Patrimoine total</b>	<b>1 264</b>	<b>1 224</b>

### Progression des Actifs Nets Réévalués EPRA sur 12 mois

Les actifs nets réévalués (ANR) EPRA par action sont en croissance de 3 à 4% sur 12 mois, mais en léger retrait de 1 à 1,7% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende.

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/23	31/12/22	var	30/06/22	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	56,4 €	57,3 €	-1,5%	54,1 €	4,2%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	54,1 €	55,0 €	-1,7%	52,7 €	2,8%
<b>ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action</b>	<b>59,0 €</b>	<b>59,6 €</b>	<b>-1,0%</b>	<b>56,9 €</b>	<b>3,6%</b>
<i>Nombre d'actions à date*</i>	10 809 681	10 812 317	0%	10 815 530	0%

\* hors actions auto-détenues

Avec un cours de l'action de 38 € au 30 juin 2023, la décote boursière est de 36% droits compris (ANR NRV) et 33% hors droits (ANR NDV).

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

*« Ces résultats semestriels démontrent que les fondamentaux de la Société sont solides, et lui permettent de faire face à un contexte de marché plus tendu en matière de taux d'intérêt et de valorisation d'actifs.*

*L'une des grandes satisfactions du semestre résulte du retour des grandes demandes locatives sur nos immeubles en Régions, après une période d'attentisme post COVID. Le fait que ces prises à bail se soient réalisées sans mesures d'accompagnement particulières et à des valeurs locatives de marché qui ont progressé ces dernières années, illustre le caractère sain de nos marchés régionaux, tout autant que la qualité de notre patrimoine, neuf, green et répondant aux nouveaux modes d'organisation des grandes entreprises. »*

Le rapport financier semestriel 2023 d'INEA est disponible sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>) .

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 : le 5 octobre 2023

**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 2023, son patrimoine est constitué de 81 sites immobiliers représentant une surface locative totale de près de 478.000 m<sup>2</sup> et une valeur de 1 264 M€, offrant un rendement potentiel de 7,1 %. 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

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.

### Synthèse des indicateurs EPRA :

	30/06/2023	30/06/2022	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	12,2	9,9	2
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,13	1,18	2
Loan-To-Value EPRA	47,2%	42,1% <sup>(1)</sup>	3
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	59,0	56,9	4
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	54,1	52,7	4
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	56,4	54,1	4
Taux de vacance EPRA	10,4%	10,4% <sup>(1)</sup>	5
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"	4,9%	5,0% <sup>(1)</sup>	6
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	4,9%	5,1% <sup>(1)</sup>	6
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	79,2	70,0	7
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	10,0%	1,0%	8

<sup>(1)</sup> Au 31 décembre 2022

### 1. Compte de résultat consolidé EPRA

En M€	S1 2023	S1 2022	var
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>32,6</b>	<b>27,9</b>	<b>17%</b>
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	7,5	6,8	
Charges sur immeubles	(9,3)	(8,8)	
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>23,2</b>	<b>19,1</b>	<b>22%</b>
Autres produits	0,9	0,2	
Frais de fonctionnement	(4,7)	(4,5)	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>19,4</b>	<b>14,8</b>	<b>31%</b>
Dotations aux amortissements hors immeubles de placement	(0,1)	(0,1)	
Résultat de cession	0	1,9	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	7,0	21,3	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>26,3</b>	<b>37,9</b>	<b>(31%)</b>
Frais financiers nets	(7,2)	(4,6)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	0	
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>19,2</b>	<b>33,3</b>	
Impôts	0	0	
<b>Résultat net</b>	<b>19,2</b>	<b>33,5</b>	<b>(42%)</b>

## 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€	30/06/23	30/06/22	var
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>32,6</b>	<b>27,9</b>	
<b>Revenus locatifs nets*</b>	<b>23,6</b>	<b>19,8</b>	
Autres produits	0,9	0,2	
Frais de fonctionnement	-4,7	-4,5	
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>19,9</b>	<b>15,5</b>	
Dotations aux amortissements hors immeubles	-0,1	-0,1	
Frais financiers nets	-7,2	-4,6	
Variation de valeur des instruments financiers	0,0	-0,1	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>12,6</b>	<b>10,6</b>	<b>19%</b>
Nombre moyen pondéré d'actions** (en millions)	10,8	8,5	
<b>Résultat net récurrent par action (en €)</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>	<b>-7%</b>

\* hors impact IFRIC 21

\*\* hors actions auto-détenues

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

En M€	30/06/23	30/06/22	Var (%)
<b>Résultat net récurrent communiqué</b>	<b>12,6</b>	<b>10,6</b>	
- IFRIC 21	-0,4	-0,7	
<b>Résultat net récurrent EPRA</b>	<b>12,2</b>	<b>10,0</b>	<b>22%</b>
Nombre moyen pondéré d'actions* (en millions)	10,8	8,5	
<b>Résultat net récurrent EPRA par action (€)</b>	<b>1,13</b>	<b>1,18</b>	<b>-4%</b>

\* hors actions auto-détenues

### 3. Loan-To-Value EPRA

INEA a adopté au 31 décembre 2022 la méthodologie préconisée par l'EPRA pour le calcul du ratio LTV.

<i>En M€</i>	<i>30/06/23</i>	<i>31/12/22</i>
<b><i>inclus :</i></b>		
Emprunts bancaires	443,9	343,7
Billet de trésorerie	0,0	3,5
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	99,8	99,7
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	2,1	0,0
Actif immobilier occupé par la Société (dette)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
<b><i>Exclus :</i></b>	0,0	0,0
Trésorerie disponible	12,5	4,0
<b>Dette nette (a)</b>	<b>533,4</b>	<b>443,0</b>
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 029,1	943,0
IEC	81,6	77,9
Actifs destinés à être cédés	0,0	5,6
Immobilisation incorporelles	0,0	0,1
Créances nettes	0,0	4,0
actifs financiers	20,1	20,6
<b>Valeur total des actifs (b)</b>	<b>1 130,8</b>	<b>1 051,2</b>
<b>LTV EPRA</b>	<b>47,2%</b>	<b>42,1%</b>



#### 4. Actif Net Réévalué EPRA

au 30/06/2023 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	599,4	599,4	599,4
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
<b>ANR dilué</b>	<b>599,4</b>	<b>599,4</b>	<b>599,4</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>599,4</b>	<b>599,4</b>	<b>599,4</b>
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(14,2)	(14,2)	
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			10,3
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	52,3		
<b>ANR</b>	<b>637,4</b>	<b>585,2</b>	<b>609,7</b>
<i>Nombre d'actions (hors auto-détenues)</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>
<b>ANR par action (en €)</b>	<b>59,0</b>	<b>54,1</b>	<b>56,4</b>

#### Evolution des ANR / action :

ANR EPRA (en €/action)	30/06/23	30/06/22	%
ANR NRV (de reconstitution)	59,0	56,9	3,6%
ANR NTA (de continuation)	54,1	52,7	2,8%
ANR NDV (de liquidation)	56,4	54,1	4,2%

#### 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€	30/06/23	31/12/22
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	6,1	5,6
Valeur locative de marché totale (B)	58,4	54,3
<b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4 %</b>

## 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€	30/06/23	31/12/22
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 110,7	1 026,5
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	81,6	83,5
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 029,1	943,0
Droits de mutation	52,3	48,8
<b>Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)</b>	<b>1 081,4</b>	<b>991,8</b>
<b>Loyers net annualisés (A)</b>	<b>53,1</b>	<b>49,8</b>
Intégration des franchises de loyers	0,2	0,7
<b>Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)</b>	<b>53,3</b>	<b>50,5</b>
<b>Rendement initial net EPRA (A/B)</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,0%</b>
<b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</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 7,1 % au 30 juin 2023.

## 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€)	30/06/23			30/06/22		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions <sup>1</sup>	42,5	na	42,5	48,3	na	48,3
Actifs en développements	35,1	na	35,1	21,6	na	21,6
Patrimoine à périmètre constant	1,7	na	1,7	0,2	na	0,2
Autres <sup>2</sup>	0,0	na	0,0	-0,1	na	-0,1
<b>Total des investissements</b>	<b>79,2</b>	<b>na</b>	<b>79,2</b>	<b>70,0</b>	<b>na</b>	<b>70,0</b>

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

<sup>2</sup> rénovations des immeubles Nice Clara et Marseille Angle en 2023 et Mistral Harmony Park et Clara en 2022

## 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	Chiffre d'affaires net* 30/06/23	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 30/06/23	Chiffre d'affaires net 30/06/22	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant	
Bureaux	870,6	20,5	677,8	17,0	15,3	1,7	11,2%
Activité	158,5	4,4	128,5	3,8	3,6	0,2	4,9%
<b>Total actifs en exploitation</b>	<b>1 029,1</b>	<b>25,0</b>	<b>806,2</b>	<b>20,8</b>	<b>18,9</b>	<b>1,9</b>	<b>10,0%</b>
Actifs en développement	0,0	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,1					
<b>Portefeuille total</b>	<b>1 029,1</b>	<b>25,1</b>					

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