



Croissance opérationnelle et résilience patrimoniale de nouveau au rendez-vous au 1^{er} semestre 2024 :

Excédent Brut d'Exploitation +20%
Résultat net récurrent par action +6%
ANR NDV 52,5 €/action

Paris, le 25 juillet 2024

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 24 juillet 2024 les résultats semestriels consolidés au 30 juin 2024¹.

Comme en 2023, le 1^{er} semestre de l'exercice 2024 fait état d'une solide croissance opérationnelle à même de compenser la hausse des charges financières nettes et d'assurer une augmentation du résultat net récurrent par action (+6%).

Le patrimoine démontre de nouveau sa résilience dans un contexte de poursuite des corrections de valeurs dans le marché, avec un ajustement limité à -1,3%.

Chiffres clés	30/06/24	30/06/23	var
Revenus locatifs bruts (en M€)	38,1	32,6	17%
Excédent Brut d'Exploitation (en M€)	23,4	19,4	20%
Résultat net récurrent € / action	1,24	1,17	6%

	30/06/24	31/12/23	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	52,5	55,4	-5%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	50,8	53,7	-5%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	56,0	58,5	-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.

Revenus locatifs bruts en hausse de 17%

Le chiffre d'affaires est en forte croissance (+17% sur 12 mois) à 38,1 M€, une hausse qui s'explique à parts quasiment égales par la bonne progression des revenus à périmètre constant et par le pipeline d'opérations nouvelles :

<i>En M€</i>	S1 2024	S1 2023	Variation	Quote-part var CA
Périmètre constant	33,1	30,4	+2,7	48%
Livraisons sur les 12 derniers mois	5,0	2,0		
Cessions sur les 12 derniers mois	0,0	0,2		
Périmètre non constant	5,0	2,2	+2,9	52%
Revenus locatifs bruts consolidé (IFRS)	38,1	32,6	+5,5	100%

Les loyers nets à périmètre constant ont progressé de 7,9%, principalement sous l'effet de l'indexation, mesurée à 5,6% en moyenne sur 12 mois.

3 nouveaux immeubles (1 parc d'activités et 2 bureaux pour près de 14 000 m² au total) sont entrés en exploitation au cours du semestre.

Sur le plan locatif, le 1^{er} semestre de l'année a été très dynamique, avec 48 transactions réalisées, mais la taille moyenne des baux signés est en baisse (586 m² vs. 1 163 m² au 1^{er} semestre 2023), aboutissant à un volume de surfaces louées en retrait (28 000 m² contre près de 50 000 m²).

Plus de la moitié des surfaces louées porte sur les derniers immeubles mis en exploitation et ceux en cours de construction. La signature la plus significative du semestre (4 112 m²) a ainsi porté sur l'immeuble *Nexus*, situé sur la ZAC Cambacérès à Montpellier. Ce bail de 12 ans signé avec l'école *Keyce Academy*, filiale du groupe Collège de Paris, assure la pré-commercialisation pour moitié de l'immeuble 7 mois avant sa livraison prévue début 2025.

Le taux d'occupation du patrimoine reste stable à 10,9% (contre 10,7% au 31 décembre 2023).

Résultat net récurrent +6%

L'excédent brut d'exploitation (EBE +20%) a progressé plus vite que les revenus locatifs bruts (+17%), grâce à une bonne tenue des charges locatives et des frais de fonctionnement nets (+3%).

Cette croissance opérationnelle a permis d'absorber l'augmentation des charges financières nettes ce semestre (+50% sur 12 mois), qui est liée à 70% à l'accroissement de l'encours de dette suite aux tirages réalisés sur les lignes disponibles pour financer le pipeline en cours de construction.

Le résultat net récurrent (RNR), en valeur absolue comme par action, progresse donc de 6% sur 12 mois :

<i>En k€</i>	30/06/24	30/06/23	var
Résultat net récurrent (k€)	13 368	12 617	+6%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions (en milliers)</i>	<i>10 813</i>	<i>10 810</i>	<i>0%</i>
Résultat net récurrent € /action	1,24	1,17	+6%

Le pipeline d'opérations en cours de construction - constitué des parcs d'activités *Arty Station* à Toulouse (5.603 m²), *Olea* à Mérignac (6.022 m²), *Innovespace* à Chalifert (7.765 m²), *Hennequin et Papin* à Trappes (9.367 m²), et des immeubles de bureaux *Atravaia* à Aix-en-Provence (5.363 m²) et *Nexus* à Montpellier (8.533 m²) – entrera en exploitation progressivement entre le 3^{ème} trimestre 2024 et fin 2025, et soutiendra la croissance de la Société sur les prochains exercices.

Résilience du patrimoine

Au 1^{er} semestre, le patrimoine d'INEA démontre de nouveau sa résilience avec un ajustement de valeur limité à -1,3%. Il faut rappeler qu'aucune correction de valeur n'avait été enregistrée en 2023 sur INEA, dans un contexte global de relèvement des taux de capitalisation.

Le taux de capitalisation moyen du portefeuille INEA s'établit à 6,26% au 30 juin 2024 (contre 6,10% au 31 décembre 2023), et la valeur totale du patrimoine – comprenant pour sa valeur d'acquisition le pipeline d'opérations non expertisés – s'établit à 1 252 M€ (droits compris), contre 1 266 M€ six mois plus tôt.

Valeur droits compris en M€	30/06/24	31/12/23
Immeubles en exploitation	1 151	1 131
Immeubles en construction	101	135
Patrimoine total	1 252	1 266

Un endettement maîtrisé

L'endettement net de la Société atteint 584 M€ au 30 juin 2024, en augmentation de 51 M€ sur 12 mois. INEA utilise ses lignes de dettes disponibles pour financer son pipeline d'opérations en cours de construction. A date, elle bénéficie de 60 M€ de lignes de crédit confirmées non utilisées lui permettant de couvrir les débours à venir sur ce pipeline.

Elle n'a en outre aucune échéance de dette significative avant 2027, après le refinancement en février 2024 de la première tranche (49 M€) de sa seule ligne obligataire (Euro PP 2018), via la signature d'un nouveau SLL (sustainability linked loan, crédit assorti de critères extra-financiers).

INEA se trouve donc dans une situation de liquidité maîtrisée.

La trésorerie disponible s'élève à 3,4 M€ au 30 juin 2024 (contre 12,5 M€ au 30 juin 2023).

Au 30 juin 2024, la dette d'INEA est longue (maturité moyenne de 3,7 ans), « green » à 81% et sécurisée à 94% (contre 89% fin 2023) contre le risque de fluctuation des taux.

Les instruments de couverture en place sont de type CAP, protégeant la foncière contre la hausse des taux d'intérêts au-delà de leur strike. Ainsi, le coût d'endettement moyen s'est élevé à 3,8% au premier semestre 2024 (contre 2,9% sur la même période l'an passé).

Les covenants bancaires sont respectés au 30 juin 2024 :

Ratios financiers	30/06/24	31/12/23	covenant
LTV EPRA (droits inclus)	49,4%	46,8%	< 55%
Ratio de couverture des frais financiers (ICR)	2,7	3,4	> 2,0

Résistance des Actifs Nets Réévalués EPRA

Les actifs nets réévalués EPRA par action sont en retrait de 4 à 5% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende et de l'ajustement à la baisse de la valeur du patrimoine.

Les ANR oscillent entre 50,8 (NTA) et 56 €/action (NRV) :

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/24	31/12/23	var	30/06/23	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	52,5	55,4	-5%	56,4	-7%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	50,8	53,7	-5%	54,1	-6%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	56,0	58,5	-4%	59,0	-5%
<i>Nombre d'actions à date*</i>	10 813 288	10 810 643	0%	10 809 681	0%

* hors actions auto-détenues

Avec un cours de l'action de 28,40 € au 30 juin 2024, la décote boursière est de 49% droits compris (ANR NRV) et 46% hors droits (ANR NDV).

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

« INEA parvient une nouvelle fois ce semestre à allier croissance opérationnelle et résilience patrimoniale. Une performance en ligne avec celle de l'année 2023, qui témoigne des fondamentaux sains d'INEA, tant en ce qui concerne les marchés immobiliers sur lesquels elle opère (immeubles de bureaux et parcs d'activité neufs en régions) que son business model.

Les réalisations affichées en matière de RSE² font partie intégrante de cette performance.

La valeur expertisée de ce patrimoine neuf et vert ressort à 2.600 €/m² ; soit une valeur métrique bien inférieure au coût de construction actuel de tels actifs, sans même compter la charge foncière.

² <https://fonciere-inea.com/inea-consolide-sa-position-de-leader-du-green-building-en-alliant-sobriete-energetique-et-production-denergie-renouvelable-et-en-favorisant-leconomie-circulaire-gestion-des-dechets/>

Ne pas distribuer directement ou indirectement aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ni au Japon.

Y ajouter une décote boursière de plus de 40% paraît excessif.

Avec le même pragmatisme qui nous a conduits début 2024, face à l'état des marchés immobiliers, à annoncer une inflexion stratégique, il est aujourd'hui dans l'intérêt d'INEA d'associer à sa politique d'investissements une rotation opportuniste d'actifs qui lui permettra de confronter la décote boursière à la valeur réelle de ses actifs ».

Le rapport financier semestriel 2024 d'INEA est disponible sur son site internet (<https://fonciere-inea.com/investisseurs/>) .

Prochain communiqué :

Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2024 : le 15 octobre 2024

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 30 juin 2024, son patrimoine est constitué de 84 sites immobiliers représentant une surface locative totale de plus de 482 000 m² et une valeur de 1 252 M€, offrant un rendement potentiel de 7,3 %.

Plus d'information : www.fonciere-inea.com



Compartiment B **Euronext Paris de NYSE Euronext** - 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 :

FONCIERE 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

Stéphanie Tabouis

Tél: +33 6 03 84 05 03

stephanie.tabouis@publicisconsultants.com

Theresa Vu

Tel : + 33 6 60 38 86 38

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 :

	30/06/24	30/06/23	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	12,7	12,2	2
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,18	1,13	2
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	51,7%	48,9% ¹	3
Loan-To-Value EPRA (droits inclus)	49,3%	46,8% ¹	3
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	56,0	59,0	4
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	50,8	54,1	4
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	52,5	56,4	4
Taux de vacance EPRA	10,9	10,7 ¹	5
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"	5,5%	5,3% ¹	6
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	5,6%	5,4% ¹	6
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	20,1	79,2	7
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	7,9%	10,0%	8
Ratio de coût (y compris coût de la vacance)	15,7%	17,4%	9
Ratio de coût (hors coût de la vacance)	11,8%	12,9%	9

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2023

1. Compte de résultat consolidé EPRA

En M€	S1 2024	S1 2023	var
Revenus locatifs bruts	38,1	32,6	17%
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	8,8	7,5	
Charges sur immeubles	(10,8)	(9,3)	
Revenus locatifs nets	27,3	23,2	17%
Autres produits	0,8	0,9	
Frais de fonctionnement	(4,7)	(4,7)	
Excédent brut d'exploitation	23,4	19,4	20%
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement	(0,1)	(0,1)	
Résultat de cession	0,0	0	
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	(18,3)	7,0	
Résultat opérationnel	4,9	26,3	(81%)
Frais financiers nets	(10,7)	(7,2)	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,0	0	
Résultat avant impôt	(5,8)	19,2	(130%)
Impôts	0,0	0	
Résultat net	(5,8)	19,2	(130%)

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€	30/06/24	30/06/23	var
Revenus locatifs bruts	38,1	32,6	17%
Revenus locatifs nets*	27,9	23,6	18%
Autres produits	0,8	0,9	
Frais de fonctionnement*	(4,7)	(4,7)	
Excédent brut d'exploitation	24,0	19,9	21%
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,1)	(0,1)	
Frais financiers nets	(10,7)	(7,2)	
Variation de valeur des instruments financiers	0,2	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
Résultat net récurrent	13,4	12,6	6%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions* (en millions)</i>	10,8	10,8	
Résultat net récurrent par action (en €)	1,24 €	1,17 €	6%

* hors impact IFRIC 21

Tableau de passage du RNR publié au RNR EPRA :

En M€	30/06/24	30/06/23	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	13,4	12,6	6%
- IFRIC 21	(0,6)	(0,4)	
Résultat net récurrent EPRA	12,7	12,2	4%
<i>Nombre moyen pondéré d'actions (en millions)</i>	10,8	10,8	
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,18 €	1,13 €	4%

3. Loan-To-Value EPRA

<i>en M€</i>	<i>30/06/24</i>	<i>31/12/23</i>
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	545,3	466,7
Billet de trésorerie	0,1	4,5
Dettes hybrides	0,0	0,0
Dettes obligataires	50,9	99,9
Dérivés de devises étrangères	0,0	0,0
Dettes fournisseurs nettes des créances	2,0	0,0
Actif immobilier occupé par la Société (dettes)	0,0	0,0
Comptes courants	0,0	0,0
<i>Exclus :</i>		
Trésorerie disponible	3,4	5,7
Dettes nettes (a)	595,0	565,4
Actif immobilier occupé par la Société	0,0	0,0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 076,8	1 078,0
IEC	56,3	58,9
Actifs destinés à être cédés	5,1	0,0
Immobilisation incorporelles	0,0	0,0
Créances nettes	0,0	4,5
Actifs financiers	13,1	14,0
Valeur totale des actifs hors droits (b)	1 151,4	1 155,5
Droits de mutation	55,3	53,8
Valeur totale des actifs droits inclus (c)	1 206,6	1 209,3
LTV EPRA hors droits (a/b)	51,7%	48,9%
LTV EPRA droits inclus (a/c)	49,3%	46,8%

4. Actifs Nets Réévalués EPRA

au 30/06/2024 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	558,5	558,5	558,5
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instrument Hybrides			
ANR dilué	558,5	558,5	558,5
<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	558,5	558,5	558,5
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(8,7)	(8,7)	
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			8,8
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	55,3		
ANR	605,1	549,8	567,3
<i>Nombre d'actions (hors auto-détenues)</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>
ANR par action (en €)	56,0	50,8	52,5

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€	30/06/24	31/12/23
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	7,2	6,3
Valeur locative de marché totale (B)	65,6	58,6
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,9%	10,7%

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€	30/06/24	31/12/23
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 138,2	1 136,9
Immeubles de placement - participation JV	0,0	0,0
Retraitement des actifs en développement	56,3	58,9
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 081,9	1 078,0
Droits de mutation	55,2	52,8
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 137,1	1 130,8
Loyers net annualisés (A)	62,9	60,0
Intégration des franchises de loyers	1,3	0,8
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	64,2	60,8
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,5%	5,3%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,6%	5,4%

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 7,3 % au 30 juin 2024.

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€)	30/06/24			30/06/23		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	3,4	na	3,4	42,5	na	42,5
Actifs en développements	14,7	na	14,7	35,1	na	35,1
Patrimoine à périmètre constant	1,0	na	1,0	1,7	na	1,7
Autres ²	1,1	na	1,1	0,0	na	0,0
Total des investissements	20,1	na	20,1	79,2	na	79,2

¹ livraison au cours du semestre : Innovespace Chalifert, Cœur de Garonne et bâtiments AB d'Arko

² rénovations des immeubles Nice Clara et Marseille Angle

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€	Portfeuille 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	898,1	24,1	730,6	20,1	18,7	1,4 7,5%
Activité	198,3	5,3	163,7	4,9	4,4	0,4 9,5%
Total actifs en exploitation	1 096,4	29,4	894,3	25,0	23,2	1,8 7,9%
Actifs en développement	0	0				
Actifs cédés	0	0				
Portfeuille total	1 096,4	29,4				

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

9. Ratio de coût EPRA

En M€	30/06/2024	30/06/2023
Charges sur immeubles	(10,8)	(9,3)
Frais de fonctionnement	(4,7)	(4,7)
Charges locative refacturées	8,8	7,5
Charges locatives refacturées en loyer brut	0,0	0,0
Autres produits couvrant des frais généraux	0,8	0,9
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)	(6,0)	(5,7)
Coût de la vacance	1,5	1,5
Coût EPRA (hors cout de la vacance) (B)	(4,5)	(4,2)
Revenus locatifs bruts	38,1	32,6
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)	38,1	32,6
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	15,7%	17,4%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	11,8%	12,9%