



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2026**

**ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

Responsable du rapport financier semestriel

Philippe Rosio,
Président Directeur Général

Foncière INEA
2, place des Hauts Tilliers
92230 Gennevilliers

ATTESTATION

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2026 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Paris, le 23 juillet 2026

**Le Président Directeur Général
Philippe Rosio**



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	5
1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026	6
1. UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE TOUJOURS INSTABLE	6
2. INVESTISSEMENTS	6
3. CESSIONS D'ACTIFS.....	6
4. MOYENS DE FINANCEMENT	6
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS	7
3. PATRIMOINE	7
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES	8
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)	8
1. EXPERTISES DU PATRIMOINE.....	8
2. CALCUL DES ANR.....	9
1. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS	10
1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS	10
2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE	10
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL	10
4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE	11
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE.....	11
6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	11
7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	13
8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES	13
9. RESULTAT SOCIAL.....	13
10. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	13
11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2026.....	13
12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2026	14
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2026	19
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE	19



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE



Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 22 juillet 2026, a arrêté les comptes au 30 juin 2026 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

Ce rapport sera publié dans les conditions et modalités prévues par la réglementation en vigueur.

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2026

1. UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET POLITIQUE TOUJOURS INSTABLE

Depuis le début de l'année 2026, le contexte économique et politique international reste marqué par une instabilité persistante.

Sur le plan économique, la désinflation amorcée en 2023 a été interrompue par le déclenchement fin février 2026 d'un conflit direct entre les États-Unis, Israël et l'Iran qui a fait flamber les prix du pétrole, entraînant une remontée de l'inflation en France (2,4 % au printemps) comme dans l'ensemble de la zone euro.

Face à cette résurgence inflationniste, les banques centrales ont dû infléchir la trajectoire de baisse des taux amorcée en 2024-2025 : la BCE, après une pause prolongée, a même relevé ses taux directeurs en juin 2026.

En France, l'instabilité politique s'est prolongée : le gouvernement n'a fait adopter le budget 2026 que début février, après des mois de blocage à l'Assemblée nationale et un recours au 49.3. Cette instabilité politique se prolonge à l'approche de l'élection présidentielle de 2027.

Ce climat globalement instable incite les investisseurs à la prudence, notamment dans les secteurs sensibles aux cycles économiques comme l'immobilier, et renforce la volatilité des marchés financiers.

2. INVESTISSEMENTS

INEA n'a procédé à aucun investissement au cours du 1^{er} semestre 2026. Seul un actif est encore en cours de construction : l'ensemble de bureaux « Nexus » situé à Montpellier, d'une surface de 8 825 m².

3. CESSIONS D'ACTIFS

Dans le cadre de sa politique d'arbitrages opportunistes, INEA a procédé à la cession de plusieurs actifs ou lots d'immeubles pour un volume total de 7 M€ :

- un immeuble de messagerie de 3 290 m² situé à Wittelsheim,
- un immeuble de bureaux de 2 085 m² situé à Reims,
- ainsi que de deux lots de bureaux : l'un de 163 m² dans un immeuble tertiaire à Nancy, et l'autre de 523 m² dans un immeuble de bureaux à Lille.

Par ailleurs, plusieurs arbitrages sont actuellement à l'étude et devraient être réalisés au cours du second semestre, la Société ayant annoncé un volume de cessions de l'ordre de 40 M€ sur l'exercice.

4. MOYENS DE FINANCEMENT

Au cours du 1^{er} semestre 2026, la Société a remboursé plusieurs emprunts qui arrivaient à échéance pour un montant total de 13,6 M€.

Le montant total de la dette tirée s'élève à 602 millions d'euros au 30 juin 2026, pour des lignes encore disponibles de 12 M€.

Le taux coût d'endettement moyen est en légère hausse à 3,75% (contre 3,60% au 31 décembre 2025), du fait de l'extinction d'instruments de couverture historiques qui avaient des niveaux de strike très compétitifs (0,50% - 0,75%).

La Société est couverte à 60% contre le risque de hausse des taux, sur une durée de 2,8 ans.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 2,3 ans.

Les deux prochaines échéances de remboursement qui se présentent d'ici fin 2027 pour 143 M€ sont en cours de refinancement.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Le volume de baux signés est en hausse de 9%, avec plus de 21.000 m² signés.

Au-delà du volume global, le fait marquant de l'activité locative du semestre réside dans le retour de transactions unitaires de taille significative, conclues avec de grands utilisateurs, avec plusieurs prises à bail comprise entre 1.000 à 2.800 m².

Ainsi, la surface moyenne des baux signés remonte ce semestre à 705 m², contre 467 m² en 2025.

La base locative d'INEA est diversifiée, sécurisée et de qualité : parmi ses 390 locataires, 62% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros, et 67% ont conclu des baux d'une durée ferme de 6 ans minimum.

3. PATRIMOINE

Au 30 juin 2026, le patrimoine total (livré et en cours de construction) d'INEA atteint la valeur vénale droits compris de 1 195 millions d'euros, en retrait de -1,2%, essentiellement sous l'effet des arbitrages réalisés.

Il est constitué de 81 ensembles immobiliers, situés à 84% en régions, et dans ces régions, à 88% dans les 10 premières métropoles.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (79%), le solde étant composé de locaux d'activité (21%).

Au 30 juin 2026, ce patrimoine représente une surface locative totale de 456 600 m².

Le loyer moyen du patrimoine total s'établit à 170 €/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 193 €/m² pour les bureaux ;
- 112 €/m² pour les locaux d'activités.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,5%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Patrimoine livré au 30/06/26	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	69	329 652	855 853	63 471	193	7,4%
Patrimoine détenu par FLEX PARK	12	126 972	186 348	14 234	112	7,6%
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	81	456 624	1 006 728	77 705	170	7,5%

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2026, seule une opération est encore en cours de construction. Il s'agit d'un ensemble de bureaux situé à Montpellier d'une surface de 8 825 m² et d'un loyer attendu de 1 811 k€.

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

INEA fait à nouveau preuve de résilience au cours de ce semestre.

La décroissance mécanique liée à la phase d'arbitrages en cours n'est pas encore compensée par l'amélioration attendue du taux d'occupation du patrimoine, dans un contexte de marché encore très atone et incertain. Les revenus locatifs sont ainsi en baisse, mais la maîtrise des frais de fonctionnement nets permet d'atténuer la baisse de l'EBE (-3%).

Avec la dégradation relative du résultat financier (-9%), liée notamment à la tombée d'instruments de couverture historiques très compétitifs, le Résultat Net Récurrent s'affiche en retrait de 11%.

Enfin le patrimoine fait toujours preuve de résilience, avec une correction limitée à -0,9% hors cessions, comparable à ce qu'elle avait été mi 2025, dans l'attente d'une amélioration des perspectives de marché.

Au final, le résultat net est à l'équilibre.

5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)

1. EXPERTISES DU PATRIMOINE

Le patrimoine du Groupe a fait l'objet d'une évaluation en date du 30 juin 2026 réalisée par trois experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES et CUSHMAN & WAKEFIELD.

La méthodologie retenue par les experts repose principalement sur l'application de l'approche par capitalisation des revenus, recoupée par l'approche par comparaison. La méthodologie est la même que celle employée pour l'expertise des immeubles de la Société réalisée en décembre 2025, décrite au paragraphe 9.4.1 (p. 266-268) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 1^{er} avril 2026 auprès de l'AMF sous le numéro D.26-0208.

Malgré les crises successives, le patrimoine d'INEA démontre de nouveau sa résilience, avec un ajustement de valeur limité à -0,9% à périmètre constant.

Sa valeur totale au 30 juin 2026 s'élève à 1 195 millions d'euros droits compris, contre 1 210 millions d'euros au 31 décembre 2025, ce qui correspond à un taux de capitalisation moyen de 6,50% (stable sur 6 mois). Par typologie, le taux moyen est de 6,71% pour les immeubles de bureaux et 5,71% pour les immeubles d'activité.

2. CALCUL DES ANR

Les actifs nets réévalués EPRA par action sont en retrait de 4 à 5% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende.

L'actif net réévalué NDV, prenant en compte la juste valeur de la dette, s'élève à 46,7 €/action.

Les deux autres ANR (NRV et NTA) s'élèvent respectivement à 52,4 et 46,4 €/action.

au 30/06/2026 en milliers d'euros	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS – part du groupe	502 808	502 808	502 808
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	502 808	502 808	502 808
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placement			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location/financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	502 808	502 808	502 808
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(1 179)	(1 179)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(16)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			2 847
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	65 726		
ANR	567 354	501 613	505 654
<i>Nombre d'actions (hors auto détenues)</i>	<i>10 819 262</i>	<i>10 819 262</i>	<i>10 819 262</i>
ANR par action (en €)	52,4	46,4	46,7

Evolution des ANR EPRA sur 6 et 12 mois :

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/26	31/12/25	var	30/06/25	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	46,7	49,4	-5,3%	48,9 €	-4,4%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	46,4	48,8	-5,1%	48,0 €	-3,3%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	52,4	54,7	-4,1%	53,8 €	-2,5%
<i>Nombre d'actions à date*</i>	<i>10 819 262</i>	<i>10 819 430</i>	<i>0,0%</i>	<i>10 821 745</i>	<i>0,0%</i>

* hors actions auto-détenues

Le cours de l'action est en baisse de 4% sur 6 mois, clôturant à 32,7 € au 30 juin 2026.
Dividende réinvesti, l'évolution est de +2,9 %.

La décote du cours par rapport aux différents ANR est relativement stable ce semestre : elle est de 38% droits compris (ANR NRV) et 30% hors droits (ANR NDV).

€/action	30/06/26	31/12/25	Var.	%
ANR NRV EPRA / action	52,4	54,7	(2,2)	(4,1%)
Décote /prime sur ANR NRV	(38%)	(37%)		
ANR NDV EPRA / action	46,7	49,4	(2,6)	(5,3%)
Décote /prime sur ANR NDV	(30%)	(31%)		

1. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

L'unique déclaration adressée à l'AMF et à la Société au cours du premier semestre 2026 est la suivante :

- o Par courrier reçu le 26 mai 2026 (Avis AMF n°226C0747), le concert composé des sociétés Sophil Holding (320 rue Saint-Honoré, 75001 Paris), société contrôlée par Monsieur Philippe Rivière, et JLB Holding (320 rue Saint-Honoré, 75001 Paris), société contrôlée par Monsieur Jean-Luc Boixel, a déclaré avoir franchi en hausse, le 20 mai 2026, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société FONCIERE INEA et détenir 998 263 actions FONCIERE INEA représentant autant de droits de vote, soit 9,21% du capital et 5,92% des droits de vote de cette société, répartis comme suit :

Actionnaires	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
Sophil Holding	499 132	4,60%	499 132	2,96%
JLB Holding	499 131	4,60%	499 131	2,96%
Total concert	998 263	9,21%	998 263	5,92%

Ce franchissement de seuils résulte de la mise en concert des sociétés Sophil Holding et JLB Holding vis-à-vis de la société FONCIERE INEA.

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Néant.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2026, aucune valeur mobilière donnant accès au capital d'INEA n'est en circulation.

4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE

Au titre du contrat de liquidité confié par la société FONCIERE INEA à Rothschild Martin Maurel, à la date du 30 juin 2026, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 21 818 titres Foncière INEA
- 1 171 244 €

Au cours du 1^{er} semestre 2026, il a été négocié par le contrat :

- à l'achat, un total de 3 464 titres (715 transactions) pour 117 675 €
- à la vente, un total de 3 296 titres (164 transactions) pour 115 328 €.

Par ailleurs, À la suite de l'opération de réorganisation au sein du groupe Rothschild & Co et du transfert des activités de tenue de marché de Rothschild & Co Martin Maurel vers Rothschild & Co Global Markets Solutions (Europe) SA, cette dernière a repris la gestion du contrat de liquidité de la société Foncière Inea [Euronext Paris FR0010341032] avec effet au 1^{er} juillet 2026. Ce transfert n'a aucun impact sur les termes du contrat de liquidité ni sur les moyens alloués à sa mise en œuvre, lesquels sont publiés dans les déclarations semestrielles.

S'agissant des autres opérations d'auto-contrôle, un rachat d'un bloc (hors marché) de 6.187 actions Foncière INEA est intervenu en mai 2026 dans le cadre du programme de rachat (autorisé par l'Assemblée générale du 10 mai 2023 dans sa 22^e résolution) aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes INEA créé en 2019 (le « Plan »). Ce bloc d'actions propres, représentant 0,057 % du capital à la date de livraison, a été acquis au cours unitaire de 35 euros, frais de négociation en sus (l'ensemble ayant été refacturé à GEST comme prévu dans le Plan). Ces 6.187 actions ont été livrées aux Bénéficiaires du Plan (à la date d'échéance contractuelle arrêtée pour l'année 2026) et constituent le solde des actions devant être distribuées conformément au plan d'origine. Précisons qu'à la date du présent rapport, INEA ne détient aucune propre action qui aurait été rachetée en vue du Plan.

5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

L'Assemblée Générale a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2025 de 2,70 € par action, payable en numéraire à compter du 28 mai 2026 (avec une date de détachement le 26 mai 2026). Le dividende versé offre un rendement de 7,9 % sur le cours de bourse du 31 décembre 2025.

Les actionnaires ont approuvé le renouvellement pour trois ans du mandat 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. Philippe Rosio, Président, continuera ainsi d'assumer la direction générale de la Société, avec le titre de Président Directeur Général.

Le Conseil d'administration a également reconduit Arline Gaujal-Kempler en qualité de Directrice Générale Déléguée pour un nouveau mandat de trois ans.

A l'issue de cette Assemblée Générale, la gouvernance de la Société est donc confortée.

6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Au 30 juin 2026, la Société estime que les principaux risques et incertitudes qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats

(ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) sont identiques à ceux décrits dans le Document d'Enregistrement Universel (exercice 2025) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D. 26-0208 (Chapitre 3 page 93 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

La Société reste mobilisée sur ses deux objectifs opérationnels communiqués en début d'année, à savoir la réduction de sa vacance locative et de son niveau de LTV.

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%).

La hausse de la vacance s'explique principalement par les cessions d'immeubles pleins (vacance sur périmètre constant passée de 6,9% à 8,5%) et par les fins de garanties locatives sur les derniers parcs d'activités livrés.

Il est à noter que l'année 2026 constituait l'échéance la plus exposée aux congés potentiels des locataires, avec 18 % des loyers susceptibles d'être dénoncés, contre une moyenne annuelle de 8 % sur l'ensemble de l'échéancier des baux de la foncière.

Tous les covenants bancaires sont respectés au 30 juin 2026.

Le 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 (52,3% au 31 décembre 2025).

La Société anticipe une baisse de son LTV au 31 décembre 2026, avec la réalisation des arbitrages prévus, modulo l'évolution de la valeur des actifs.

Ratios financiers	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

Il est précisé que le calcul du covenant bancaire LTV applicable à la Société diffère du calcul du ratio LTV EPRA (European Public Real Estate Association, dont elle est membre), également donné page 18 du présent document.

Il est donc donné détail du calcul du covenant bancaire 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
Dette consolidée	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 Consolidée	1 120,2	1 137,0
LTV (covenant bancaire)	53,8%	52,3%

7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Grâce à la mise en place d'une démarche de développement durable rigoureuse, assortie d'objectifs et d'engagements concrets, INEA est devenue l'un des leaders du Green Building en France.

Même si elle n'est assujettie à aucune obligation en la matière à la suite du vote du « Paquet Omnibus » par le Parlement européen fin 2025, INEA a choisi de publier en 2026 – au titre des données 2025 – son premier Rapport de Durabilité respectant le cadre de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), nouvelle réglementation européenne visant à fixer un standard de reporting des données extra-financières.

Cet engagement volontaire démontre la cohérence et la constance des ambitions RSE d'INEA.

Sa nouvelle feuille de route RSE 2026-2030 a d'ailleurs été conçue pour répondre aux enjeux identifiés lors de la mise en œuvre de la démarche CSRD.

Le Rapport de Durabilité d'INEA est disponible au chapitre 2 de son Document d'enregistrement universel (exercice 2025) D. 26-0208.

8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1er semestre 2026.

9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2026, le résultat social de la Société mère, INEA, s'affiche à 3 220 milliers d'euros contre 1 214 milliers d'euros au 30 juin 2025, et celui de sa filiale Flex Park (détenue à 100% par INEA) affiche un résultat social de 764 milliers d'euros, contre 993 milliers d'euros au 30 juin 2025.

Le résultat net d'INEA est en forte progression (+165%) principalement sous l'effet des plus-values d'arbitrage.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Cette information est donnée dans la note 16 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1er semestre 2026.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2026

Le succès de la politique d'arbitrages permet 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.

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.

12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2026

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.

	30/06/26	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 Yied"	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

A. 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)	
Résultats 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 entre le RNR publié et le 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%)

B. Actifs nets réévalués EPRA

au 30/06/2026 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	502,8	502,8	502,8
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	502,8	502,8	502,8
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placement			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location/financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	502,8	502,8	502,8
<i>A exclure :</i>			
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)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			2,8
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	3,0		
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

Evolution des ANR /action :

ANR EPRA (en €/action)	30/06/26	30/06/25	variation sur 12 mois		31/12/25	variation sur 6 mois	
			%	€		%	€
ANR NRV (de reconstitution)	52,4	53,8	-2,5%	-1,3	54,7	-4,1%	-2,2
ANR NTA (de continuation)	46,4	48,0	-3,3%	-1,6	48,8	-5,1%	-2,5
ANR NDV (de liquidation)	46,7	48,9	-4,4%	-2,2	49,4	-5,3%	-2,6

C. 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 du patrimoine total (B)	62,8	67,1
Taux de vacance EPRA (A/B)	13,2%	11,6%

D. 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.

E. Investissements immobiliers EPRA

Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice :

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles concernant les nouvelles acquisitions ou les actifs en construction (investissement)

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	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 ²	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

F. Croissance Like-for-like 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
Activité	238,3	5,9	179,1	4,7	4,8	-0,1
Total actifs en exploitation	1 100,2	29,1	992,0	27,7	28,2	-0,5
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.

G. Ratio de coût

En M€	30/06/2026	30/06/2025
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%

H. Loan-to-Value EPRA

	30/06/26	31/12/25
LTV EPRA (hors droits)	55,6%	53,8%
LTV EPRA (droits inclus)	52,5%	50,9%

Détail du calcul du LTV EPRA

en M€	30/06/26	31/12/25
<i>inclus :</i>		
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
<i>Exclus :</i>		
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%



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2026



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (Format EPRA) - 30 juin 2026

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs bruts		38 814	41 087
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	3	9 240	10 091
Charges sur immeubles	3	(12 176)	(12 573)
Revenus locatifs nets		26 638	28 514
Autres produits		1 176	809
Frais de fonctionnement	3	(4 989)	(5 118)
Excédent brut d'exploitation		23 426	24 206
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(279)	(206)
Résultat de cession	4	(13)	(56)
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	5	(396)	(10 996)
Résultat opérationnel		(10 970)	4 922
Frais financiers nets	6	11 766	(10 730)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence			
Résultat avant impôt		120	2 218
Impôts		(78)	(12)
Résultat net		42	2 205
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	11	0,00	0,20
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	11	0,00	0,20

(1) Diminution du nombre moyen pondéré d'actions entre le 30 juin 2025 (10 821 745 actions) et le 30 juin 2026 (10 819 262 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net de la période		42	2 205
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		1 479	(1 144)
- Couverture de flux de trésorerie (variation MtM des CAP)		1 479	(1 144)
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		1 479	(1 144)
RESULTAT GLOBAL TOTAL		1 521	1 061

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 juin 2026

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Immobilisations incorporelles		16	21
Immobilisations corporelles	7	3 420	2 744
Immeubles de placement	8	1 109 727	1 128 603
Participations dans des entreprises associées	10	0	0
Autres actifs financiers		656	381
Impôts différés actifs		1 481	1 559
Total actifs non courants		1 115 299	1 133 307
Créances clients et autres débiteurs		19 218	19 818
Autres actifs courants		345	382
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 515	2 650
Actifs détenus en vue de la vente	9	9 776	8 005
Total actifs courants		31 853	30 856
TOTAL ACTIFS		1 147 153	1 164 163

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	31/12/2025
Capitaux propres			
Capital	11	155 689	155 692
Primes d'émission	11	71 343	91 184
Réserves		275 720	278 722
Résultats non distribués		52	4 891
Capitaux propres part du groupe		502 804	530 489
Participations ne donnant pas le contrôle		3	13
TOTAL CAPITAUX PROPRES		502 808	530 501
Passifs			
Dettes financières	12	561 931	541 896
Dépôts de garantie non courants		4 990	4 658
Autres passifs non courants		0	0
Total passifs non courants		566 921	546 553
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		23 898	20 265
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		5 261	3 991
Autres dettes financières	12	41 594	55 675
Dépôts de garantie courants		6 670	6 966
Autres passifs courants		0	212
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
Total passifs courants		77 424	87 109
TOTAL PASSIFS		644 345	633 662
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 147 153	1 164 163

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 juin 2026

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net consolidé		42	2 205
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	8	293	206
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5	10 970	10 996
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		0	30
+/- Plus et moins-values de cession	4	396	(23)
+/- Profits et pertes de dilution		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		11 702	13 415
+ Coût de l'endettement financier net	6	12 655	13 696
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		78	12
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		24 435	27 123
- Impôt payé		0	0
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		5 559	4 995
+/-Autres variations liées à l'activité		37	439
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		30 031	32 557
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(807)	(5)
-Acquisitions d'immeubles de placement	8	(2 807)	(10 953)
+Cessions d'immeubles de placement	4	6 852	1 753
+ Flux nets liés aux immobilisations financières (titres non consolidés)		0	5 000
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		0	0
+Dividendes reçus et autres flux des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	0
+Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		4	150
Flux de trésorerie des activités d'investissement		3 242	(4 055)
+ Augmentations de capital		0	0
- Frais imputés sur la prime d'émission		0	0
-Achats et reventes d'actions propres		1	203
-Résultat sur actions propres		(3)	(48)
-Remboursements d'emprunts	12	(22 604)	(55 006)
+Augmentation des dettes financières		29 095	66 683
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 213)	(29 214)
-Intérêts payés		(11 955)	(14 908)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		(34 679)	(32 291)
Variation nette de trésorerie		(1 406)	(3 789)
Trésorerie nette à l'ouverture		(1 341)	7 237
Trésorerie nette à la clôture		(2 746)	3 448
Trésorerie et équivalents de trésorerie		2 515	3 501
Découverts bancaires		(5 261)	(53)
Trésorerie nette à la clôture		(2 746)	3 448

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 juin 2026

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Total au 1^{er} janvier 2025	155 665	116 592	286 411	(2 732)	(3 021)	552 916	-	552 916
Résultat de la période	-	-	-	-	4 891	4 891	(24)	(4 867)
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	1 821	-	1 821	-	(1 821)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	1 821	4 891	6 712	(24)	(6 688)
Variations de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	(3 021)	-	3 021	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(25 460)	(3 811)	-	-	(29 271)	-	(29 271)
Opérations sur actions propres	26	53	-	-	-	79	-	79
Reclassement des dividendes sur actions propres	-	-	57	-	-	57	-	57
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	(4)	-	-	(4)	37	33
Total au 31 décembre 2025	155 692	91 184	279 632	(910)	4 891	530 489	13	530 501
Résultat de la période	-	-	-	-	52	52	(10)	42
Total des autres éléments du résultat global	-	-	-	1 479	-	1 479	-	1 479
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	1 479	52	1 531	(10)	1 521
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	4 891	-	(4 891)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	(19 841)	(9 430)	-	-	(29 271)	-	(29 271)
Opérations sur actions propres	(2)	0	-	-	-	(2)	-	(2)
Reclassement des dividendes sur actions propres	-	-	58	-	-	58	-	58
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Total au 30 juin 2026	155 689	71 343	275 152	569	52	502 804	3	502 808

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 juin 2026

1. Présentation générale et faits marquants

La société mère et tête de Groupe, INEA, est une Société Anonyme créée le 16 octobre 1998 enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre (Hauts-de-Seine) sous le numéro 420 580 508 et dont le siège social est situé au 2, Place des Hauts Tilliers à Gennevilliers (Hauts de Seine, France).

Depuis l'assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA FONCIERE INEA est administrée par un conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président Directeur Général.

Le capital social d'INEA est de 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale chacune.

Ces 10 841 080 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Elle a pour objet à titre secondaire, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative ainsi qu'à la transition énergétique, signer tous contrats liés à la production d'énergies à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter toutes installations photovoltaïques sur les toitures et/ou les emplacements de stationnement de ses immeubles (via des ombrières) incluant la production d'électricité, pour l'autoconsommation ou la vente ; mener toutes opérations visant la maîtrise de la consommation d'énergie, notamment de sobriété et d'efficacité énergétique.

Faits marquants

Néant.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §8 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

Néant.

Cessions :

Durant le semestre, le Groupe a cédé plusieurs actifs pour un prix total de 7 169 milliers d'euros :

- le 9 avril, le lot 3 de l'immeuble de bureaux Jardins Brabo à Nancy
- le 16 avril, un immeuble de bureaux situé à Wittelsheim
- le 27 mai, le bâtiment 1 de l'ensemble de bureaux Eureka à Reims
- et le 18 juin, le lot 6 de l'immeuble de bureaux Tripolis à Lille

Actifs détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2026 :

- Les lots 66 et 68 de l'immeuble de bureaux L'Angle à Marseille
- L'ensemble d'activité Staci I, détenu par Flex Park
- Un lot de parking de l'immeuble de bureaux Aix Ensoleillé à Aix-En-Provence

sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 9 776 milliers d'euros.

Le détail des mouvements sur immeubles de placement de la période est donné à la note 8 du présent document, relative aux immeubles de placement.

Opérations en capital (cf. §11 – Capital et prime d'émission) :

La prime d'émission inscrite au bilan diminue de 19 841 milliers d'euros sur la période du fait de la distribution de prime d'émission décidée lors de l'assemblée générale mixte du 20 mai 2026.

Autres opérations de financement (cf. § 12– Dettes financières) :

Souscriptions :

Sur le semestre le groupe a utilisé des lignes de financement existantes au début de l'exercice :

- Tirage de 9 500 milliers d'euros sur l'emprunt Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 13 000 milliers d'euros sur l'emprunt Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2023 FLEX PARK, portant l'encours total de cet emprunt à 46 000 milliers d'euros.

Remboursements :

Au cours de l'exercice, INEA n'a procédé à aucun remboursement de dettes avant leur échéance finale.

Trois emprunts sont arrivés à échéance sur la période à savoir :

- L'emprunt Lyon Saint Priest, dont le solde s'élevait à 1 531 milliers d'euros au 31 décembre 2025 ;
- L'emprunt Rennes Courrouze, dont le solde s'élevait à 4 383 milliers d'euros au 31 décembre 2025 ;
- Un crédit corporate LCL, dont le solde s'élevait à 8 000 milliers d'euros au 31 décembre 2025 ;

Opérations de couverture :

Au cours du semestre, le notionnel couvert par des instruments financiers a diminué de 92 177 milliers d'euros, à la suite de :

- L'arrivée à échéance de quatre instruments de couverture représentant un notionnel de 92 000 milliers d'euros ;
- La diminution du notionnel d'un instrument de couverture pour 177 milliers d'euros ;

Les instruments de couverture précédemment affectés à des emprunts remboursés sur la période sont réaffectés par INEA sur de nouveaux financements afin de garantir l'efficacité desdits instruments.

2. Principes et méthodes comptables

2.1 Base de préparation des états financiers

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés d'INEA relatifs au premier semestre 2026 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2026 ont été préparés sous forme résumée et selon les prescriptions de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les principes comptables au 30 juin 2026 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2025 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2026.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classement et évaluation des instruments financiers
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Contrats faisant référence à l'électricité produite à partir de sources naturelles
- Améliorations annuelles – Volume 11

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du groupe.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe INEA ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes.

Les états financiers consolidés résumés semestriels au 30 juin 2026 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 22 juillet 2026.

INEA considère que l'ensemble de ses activités appartient à un seul segment opérationnel (bureaux/ activités) : la France.

2.1.2 Périmètre consolidation

Les comptes consolidés comprennent ceux d'INEA ainsi que ceux de ses filiales. Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Cet ensemble forme le Groupe.

Le Groupe contrôle une filiale lorsqu'il est exposé ou qu'il a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci. Les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sans en détenir le contrôle sont comptabilisées par mise en équivalence. Cette influence notable résulte de la participation effective du Groupe aux décisions stratégiques. Elle se présume lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote de la filiale.

Les participations ne donnant pas le contrôle sont présentées au bilan dans une catégorie distincte des capitaux propres. Le montant de leur quote-part dans le résultat net consolidé est présenté séparément dans le compte de résultat.

L'ensemble des soldes et transactions intragroupes y compris les profits, pertes et dividendes, est éliminé en consolidation.

Il n'existe pas, dans le périmètre de consolidation du Groupe, de société contrôlée conjointement.

Les sociétés entrent dans le périmètre de consolidation à la date à laquelle leur contrôle est transféré au Groupe, et en sortent à la date à laquelle le Groupe perd le contrôle sur elles.

Liste des entités dans le périmètre de consolidation du Groupe :

Sociétés	Siège social	30 juin 2026		31 décembre 2025	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%
SAS SERENEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%
SAS SERENYFLEX	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100%	IG	100%

IG : Intégration globale

Les filiales dont le chiffre d'affaires dépasse 5% du total consolidé sont jugées significatives et intégrées au périmètre de consolidation. Pour celles dont le critère n'est pas atteint le management étudie au cas par cas leur intégration dans le périmètre de consolidation.

Les filiales SERENEA et SERENYFLEX, qui n'étaient pas intégrées globalement au 30 juin 2025 car non significatives, le sont désormais à compter du 30 juin 2026.

2.1.3 Jugements et estimations comptables

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Estimations et hypothèses comptables déterminantes

Le Groupe procède à des estimations et retient des hypothèses concernant le futur. Les résultats effectifs se révélant ultérieurement, peuvent éventuellement faire l'objet d'écarts par rapport à ces estimations. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-dessous.

Valeur de marché des instruments financiers dérivés

La valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un expert spécialisé. Les évaluations retenues par la société reposent sur des estimations de niveau 2.

Evaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par trois experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation, BPCE Expertises et Cushman & Wakefield par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Compte tenu de la qualité des actifs et leur niveau d'occupation, la Direction estime que les justes valeurs déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur de marché du patrimoine au 30 juin 2026.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de juin 2026, la Société a fourni aux experts immobiliers, de manière volontaire, l'ensemble des données ESG disponibles relatives à ses immeubles, en application des recommandations de l'AFREXIM de mars 2023.

Ainsi, en plus des données susmentionnées, la Société a fourni pour chaque actif expertisé les indicateurs de performance ESG suivants, afin que les experts puissent refléter les impacts du changement climatique et des contraintes réglementaires dans leur valorisation des immeubles de placement d'INEA :

- réglementation thermique / normes,
- labels et certifications
- consommation énergétique de la dernière année écoulée (kWhEF /m² et kWhEP /m²)
- émission de GES de la dernière année écoulée (KgCO2eq/m²)
- alignement avec le Décret Tertiaire (respect du seuil 2030 applicable à l'immeuble)
- présence de panneaux photovoltaïques
- mobilité douce : desserte par les transports en commun, présence de local vélos et bornes de recharge de véhicules électriques
- systèmes de gestion de l'eau
- politique de gestion des déchets.

En outre, compte tenu de la performance du patrimoine d'INEA en matière de consommation énergétique (sur la base des consommations 2025 près de 90% du parc respecte déjà les seuils 2030 du Décret Tertiaire), la Société a indiqué aux experts que les CAPEX « green » à mettre en œuvre pour respecter la réglementation, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire, étaient peu significatifs.

Fourchette des deux principaux critères de valorisation utilisés par les experts :

		Taux de rendement potentiel	Loyer potentiel €/m²
Bureaux	Max	9,72 %	261
	Min	5,47 %	99
	Moyenne pondérée	6,71 %	196
Activité	Max	10,03 %	172
	Min	5,32 %	65
	Moyenne pondérée	5,71 %	125

**Loyers de marché (pour les locaux loués) + valeur locative (pour les locaux vacants)*

Sensibilité des valeurs vénale aux deux principaux critères (taux et loyers) :

Une augmentation du taux de rendement potentiel ou une baisse du loyer potentiel – partiellement déterminés par les conditions de marché - feront diminuer la valeur d'expertise.

Ainsi :

- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de rendement potentiel de 0,50% est de -7,2% :

	Hausse du taux de rendement potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50%	-6,9%	-69 590
Activité	0,50%	-8,1%	-20 069

- Elle est de -1% pour une baisse du loyer potentiel de 1% :

	Baisse du loyer potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	-1,00 %	-1,0%	-9 459
Activité	-1,00 %	-1,0%	-2 493

Les immobilisations en cours à la clôture du semestre sont soit évaluées au coût, si la juste valeur du bien immobilier en cours de construction ou d'aménagement n'est pas déterminable de manière fiable compte tenu des critères d'avancement et de commercialisation, soit à la juste valeur lorsque le montant

de l'immobilisation devient déterminable de manière fiable ou lors de l'achèvement de la construction. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés, évalués au coût, au 30 juin 2026 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesses de vente ou VEFA non expertisées, dont la livraison interviendra après le 31 décembre 2026. Ils sont nul à cette date.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « solde net des variations de valeur des immeubles de placement ».

2.1.4 Application de la norme IFRIC 21

La société applique de façon obligatoire depuis le 1er janvier 2015, la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

A ce titre, la quote-part relative au second semestre des taxes foncières, des taxes sur les bureaux non refacturés et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 923 k€ contre 743 k€ au 30 juin 2025.

2.1.5 Le statut des SIIC

Depuis le 14 février 2007, INEA a opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1er janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEX PARK a opté pour le régime SIIC. En conséquence, le résultat courant et les plus-values de cession sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Il en est de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes.

L'impôt d'INEA au 30 juin 2026 est calculé à partir d'un taux d'impôt effectif moyen pondéré attendu pour l'exercice conformément à IAS 34, tenant compte du niveau du déficit du secteur taxable attendu sur l'exercice.

2.1.6 Impacts financiers des risques environnementaux

Dans le cadre de l'arrêté comptable, INEA présente dans ses comptes les enjeux liés au changement climatique et au développement durable, au cœur de la stratégie d'INEA, au travers notamment :

- De ses modalités d'évaluation des actifs et passifs du Groupe en application des normes IAS 40 et IAS 36. Au 30 juin 2026, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique,
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur),
- De sa stratégie de financement, avec la signature d'emprunts verts à impact (Green Loan ou Sustainability Linked Loan) alignés avec les objectifs de sa feuille de route RSE,
- De l'ensemble des actions mises en place par INEA pour répondre aux enjeux climatiques et environnementaux,
- De sa gestion des risques climatiques,
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans son document d'enregistrement universel les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine.

2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2026

Il existe des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne, non entrées en vigueur pour la période considérée mais pouvant être appliquées par anticipation au 30 juin 2026. INEA n'est cependant pas concernée par ces textes et appliquera IFRS 18 à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2027. Un impact significatif de présentation des états financiers est attendu de la mise en œuvre d'IFRS 18.

3. Charges locatives et frais de fonctionnement

Ce poste comprend les charges locatives refacturées et non refacturées aux locataires et les frais de fonctionnement

(en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Charges locatives refacturées	(9 240)	(10 091)
Charges non refacturées	(2 936)	(2 482)
Frais de fonctionnement	(4 989)	(5 118)
dont frais généraux	(780)	(780)
dont honoraires de gestion (Gest)	(3 232)	(3 440)
dont honoraires juridiques et comptables	(358)	(352)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(73)	(67)
dont honoraires divers de gestion	(234)	(190)
dont frais bancaires	(33)	(35)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(230)	(209)
dont jetons de présence	(89)	(76)
dont autres produits	40	30
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(17 165)	(17 691)

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présence des administrateurs, les impôts et taxes et les pertes sur créances douteuses nettes des dotations et reprises sur dépréciations.

4. Résultat des cessions d'actifs

Cette rubrique correspond au résultat de cession des actifs déterminé selon les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	30/06/2026	30/06/2025
Prix de cession	7 169	1 753
Juste valeur des immeubles cédés	(7 249)	(1 730)
Frais de cession des éléments cédés	(316)	(79)
Sous total	(396)	(56)
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Autres	0	0
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(396)	(56)

5. Ajustements de valeurs des immeubles de placement

La Société enregistre ce semestre une variation de juste valeur de ses immeubles de placement négative de 10 970 milliers d'euros.

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sociétés intégrées Globalement	Total
1er janvier 2025	1 158 488	1 158 488
Variation des valeurs brutes	(6 078)	(6 078)
Variation de la juste valeur	(20 915)	(20 915)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(3 977)	(3 977)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2024 (variation)	(625)	(625)
Honoraires de commercialisation	244	244
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 467	1 467
TOTAL AU 31 décembre 2025	1 128 603	1 128 603
1er janvier 2026	1 128 603	1 128 603
Variation des valeurs brutes	(8 677)	(8 677)
Variation de la juste valeur	(10 587)	(10 587)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	2 367	2 367
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2025 (variation)	(2 437)	(2 437)
Honoraires de commercialisation	73	73
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	385	385
TOTAL AU 30 juin 2026	1 109 727	1 109 727

6. Frais financiers nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Rémunération des placements	199	901
Produits liés aux attributions d'actions gratuites	512	258
Part inefficace sur instruments de couverture	0	1
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (CVA/DVA)	(48)	6
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(5)	(1)
Intérêts des couvertures	297	1 800
Intérêts sur emprunts bancaires	(12 089)	(13 437)
Charges liées aux attributions d'actions gratuites	(512)	(258)
TOTAL	(11 646)	(10 730)

Les intérêts d'emprunts bancaires nets des gains sur instruments de couvertures sont stables, la hausse de l'encours des emprunts corporate de la Société dans le cadre du financement de sa croissance ayant été compensée par la baisse des taux sur la période. Ils s'élèvent à 11 792 milliers d'euros au 30 juin 2026 contre 11 637 milliers d'euros au 30 juin 2025.

7. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2025	Variation					30/06/2026
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
Postes concernés au sein de l'actif							
Total immobilisations corporelles	2 744	212	(28)		492		3 420
dont IFRS 16	12				492		504

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 30 juin 2026 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 504 milliers d'euros.

8. Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement a été catégorisée de niveau 3 au vu des données utilisées au titre des techniques d'évaluation.

Au 30 juin 2026

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs détenus en vue de la vente	Total immeubles de placement
Au 01/01/26 (Juste valeur) (1)	197 719	909 763	21 121	0	1 128 603
A l'ouverture (valeurs brutes)	197 719	817 412	21 178	7 380	1 040 928
Virement interne (2)	(532)	(2 310)	(176)	3 018	0
Augmentations (2)	0	0	712	0	712
Diminutions (2)	(1 252)	(5 118)	0	(3 685)	(10 056)
A la clôture 30 juin 2026 - (valeurs brutes)	193 173	809 984	21 714	6 713	1 031 584
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2025 (+)		6 135			6 135
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2025 (-)		(16 009)			(16 009)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		(713)			(713)
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		0			0
Variation de JV au 30 juin 2026 (3)	0	(10 587)	0	0	(10 587)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2026 (-) (4)		2 367		0	2 367
Honoraires de commercialisation		73		0	73
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2026 (5)		(2 437)		667	(1 769)
Cumul amortissements au 01/01/26		0		0	0
Virement interne		0		0	0
Dotations (6)		0		0	0
Reprise/diminutions (6)		0		0	0
Cumul Amortissements à la clôture		0		0	0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		385		0	385
A la clôture au 30/06/2026					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	195 934	892 136	21 657	0	1 109 727

Les principales augmentations en valeur brute enregistrées ce semestre sont les suivantes :

- ✓ Livraisons : Néant.
- ✓ Acquisitions : Néant.
- ✓ Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :
 - Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 19 786 milliers d'euros, en augmentation de 13 milliers d'euros sur le semestre.

Principales diminutions, en valeur brute :

- Le lot 3 de l'immeuble de bureaux Jardins Brabois situé à Nancy pour un montant de 232 milliers d'euros, suite à sa cession le 9 avril 2026,
- L'immeuble de bureaux situé à Wittelsheim pour un montant de 1 637 milliers d'euros, suite à sa cession le 16 avril 2026,
- Le bâtiment 1 de l'ensemble de bureaux Eureka situé à Reims pour un montant de 4 135 milliers d'euros, suite à sa cession le 27 mai 2026,
- Le lot 6 de l'immeuble de bureaux Tripolis situé à Lille pour un montant de 1 539 milliers d'euros, suite à sa cession le 18 juin 2026,
- Les autres diminutions enregistrées en valeur brute sur l'exercice concernent principalement des mises au rebut à la suite de travaux.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2025.

8.1 Tableau de raccordement du patrimoine (expertise externe/ situation comptable)

(En milliers d'€)	30/06/2026	31/12/2025
BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	580 670	750 660
BPCE Expertises	335 580	390 600
Cushman & Wakefield	206 300	0
Actif non expertisé : rénovation / honoraires de commercialisation	715	641
Corrections d'actifs expertisés	0	0
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	-32 120	-32 580
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	1 091 145	1 109 321
Expertises : VEFA avec valeurs d'expertise retenues		
> Montpellier Nexus	18 582	19 282
VEFA livraisons < 6 mois	18 582	19 282
Actifs non expertisés évalués au coût		
Actifs livraisons > 6 mois	0	0
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 109 727	1 128 603
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS*	9 776	8 005
Totaux au bilan en IFRS	1 119 502	1 136 608

* Ajustement de la juste valeur au prix de cession pour les Actifs détenus en vue de la vente

Les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) entrent dans le champ d'application d'IAS 40 et peuvent être évalués à la juste valeur dès lors que celle-ci peut être déterminée de façon fiable et sur une base continue.

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison est inférieure à 6 mois ou supérieure à 6 mois mais avec une commercialisation bien avancée. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dans l'un de ces deux cas font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût, étant la meilleure estimation de la juste valeur.

- VEFA dont la livraison est attendue avant le 31 décembre 2026 :
 - Montpellier Nexus

8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	30/06/2026	31/12/2025
Expertise	856 101	875 040
Actifs non livrés	18 582	19 282
Travaux locataires immobilisés / ADC non expertisé	0	0
Total Bureau	874 682	894 322
Expertise	238 330	241 645
Actifs non livrés	5 775	0
Travaux locataires immobilisés / ADC non expertisé	0	0
Total Activité	244 105	241 645
Honoraires de commercialisation	715	641
Valeur des Immeubles de placement au bilan et actifs détenus en vue de la vente au bilan	1 119 502	1 136 608

9. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2026 :

- Les lots 66 et 68 de l'immeuble de bureaux L'Angle à Marseille
- L'ensemble d'activité Staci I, détenu par Flex Park
- Un lot de parking de l'immeuble de bureaux Aix Ensoleillé à Aix-En-Provence

sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 9 776 milliers d'euros.

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant.

11. Capital et primes d'émission

En milliers d'euros	30/06/2026	31/12/2025
Capital social	156 003	156 003
- actions propres	(314)	(312)
Capital	155 689	155 692
Primes d'émission	71 343	91 184
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	227 032	246 876
Nombre d'actions " hors actions propres "	10 819 262	10 819 430
Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres"	10 819 262	10 819 430

Au 30 juin 2026, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 21 818 au 30 juin 2026 (21 650 actions au 31 décembre 2025), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

12. Dettes financières

Au 30 juin 2026

(en milliers d'euros)	01/01/2026	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	30/06/2026
Emprunts et instruments de couverture	541 896	30 868	(a)		(b)	(11 143)	561 621
Dépôts reçus non courants	4 658	776				(443)	4 990
Passif de location non courant (IFRS16)	-	595		-87		(198)	310
Total dettes financières – non courant	546 553	32 239		-87		(11 784)	566 921
Emprunts et autres dettes financières	55 660			(25 407)	(b)	11 143	41 396
Dépôts reçus courants	6 966			(739)		443	6 670
Passif de location courant (IFRS16)	15			(15)		198	198
Concours bancaires courants	3 991	1 270					5 261
Total dettes financières – courant	66 632	1 270		(26 161)		11 784	53 525
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	613 185	33 509		(26 248)		-	620 447
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(2 650)			135			(2 515)
TOTAL DETTES FINANCIERES	610 535	33 509		(26 113)		-	617 932

(a) Augmentation – les principales émission/souscription du semestre sont les suivantes :

- Tirage du crédit SLL 2023 pour 6 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan 2020 pour 9 500 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 13 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 30 juin 2026 pour 2 368 milliers d'euros ;

(b) Diminution – les principaux remboursements anticipés du semestre sont les suivants :

- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
 - Lyon Saint Priest pour 1 400 milliers d'euros ;
 - Rennes Courrouze pour 4 282 milliers d'euros ;
 - Crédit corporate LCL 8M€ pour 8 000 milliers d'euros ;
- Remboursements de tirages sur crédits corporate revolving :
 - Crédit SLL 2022 pour 8 000 milliers d'euros ;
 - Emprunt NEF Dailly Serenyflex pour 145 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 676 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2025 pour 2 250 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour (534) milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 1 189 milliers d'euros ;

(c) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes

(d) Reclassement des dettes des actifs non courants destinés à être cédés antérieurs

Au 31 décembre 2025

(en milliers d'euros)	01/01/25	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2025
Emprunts et instruments de couverture	550 018	73 660	(a)	(26 122)	(b)	(55 660)	(c)	541 896
Dépôts reçus non courant	4 615	1 607				(1 564)		4 658
Passif de location non courant (IFRS16)	15					-15		-
Total dettes financières – non courant	554 648	75 267		(26 122)		(57 239)		546 553
Emprunts et autres dettes financières	67 400	-		(67 400)	(b)	55 660		55 660
Dépôts reçus courant	6 268	-		(866)		1 564		6 966
Passif de location courant (IFRS16)	177	-		(177)		15		15
Concours bancaires courants	56	3 991		(56)		-		3 991
Total dettes financières – courant	73 901	3 991		(68 499)		57 239		66 632
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	628 549	79 258		(94 621)		-	(d)	613 185
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 293)	-		4 643		-		(2 650)
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	621 256	79 258		(89 978)		-		610 535

Echéancier des emprunts et dettes financières au 30 juin 2026 :

	< 1 an	> 1 an	Dont De 1 an à 5 ans	Dont > 5 ans	Total
Emprunts obligataires					
Emprunts corporate	38 177	512 710	511 494	1 216	550 887
Emprunts hypothécaires	754	48 731	48 731		49 485
Autres dettes financières	9 333	5 481	4 783	699	14 814
Dettes financières	48 264	566 922	565 007	1 914	615 186

Caractéristiques principales des emprunts en cours

(en milliers d'euros)	Type de taux	Nombre de ligne	Solde au 30/06/26	Duration moyenne en années	Taux d'intérêts moyens	Principaux critères extra-financiers
Emprunts hypothécaires	Variable	2	47 359	2,3	3,30%	na
Emprunts hypothécaires	Fixe	1	2 126	4,0	2,18%	na
Crédits corporate	Variable	6	547 263	2,5	3,79%	Principaux critères applicables aux immeubles financés : -Respect de la Taxonomie Européenne (RT2012-20% et/ou label E+C-) -Surperformance de 10% à 20% par rapport au seuil de consommation (en kWh) prévu par le Dispositif Eco énergie tertiaire (DEET) Objectifs appliqués à la Société : Les objectifs 2020-2025 ont été atteints (réduction de la consommation énergétique et réduction du taux d'enfouissement des déchets). La Société co-construit de nouveaux objectifs à horizon 2030 qui s'appliqueront dès le 31/12/26 sur l'ensemble des SLL.
<i>Dont crédit corporate « classique »</i>	Variable	2	38 000	2,7	3,15%	
<i>Dont Green Loan</i>	Variable	2	204 691	1,6	3,19%	
<i>Dont Sustainability Linked Loan</i>	Variable	3	304 572	3,0	4,32%	
Autres (emprunts Serenyflex)	Fixe	2	1 631	17,6	3,63%	
Total		11	598 379	2,5	3,75%	

Les taux d'intérêts moyens ci-dessus présentés intègrent les intérêts des instruments de couverture.

Covenant clauses au 30 juin 2026 :

INEA est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios :

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement.
- LTV inférieur à un pourcentage

Le ratio loan-to-value (ratio LTV) est le rapport entre le capital restant dû des financements nets de la trésorerie disponible et la valeur réévaluée du patrimoine. Il est ici calculé tel que défini dans les contrats de prêts, il diffère donc du LTV EPRA communiqué par ailleurs dans les différentes publications financières d'INEA.

Le ratio de couverture du service de la dette (DSCR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et le service de la dette net (soit amortissement et intérêts des emprunts minorés des produits financiers) supporté par la Société sur l'exercice.

Le ratio de couverture des intérêts (ICR) correspond au rapport entre les revenus locatifs nets consolidés et la charge financière nette (intérêts sur emprunts minorés des produits financiers).

Au 30 juin 2026, INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

	Covenants	30.06.26
LTV	< 55%	53,8%
DSCR	> 1,2	2,2
ICR	> 2,0	2,4

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 600 372 milliers d'euros au 30 juin 2026 (592 064 milliers d'euros au 31 décembre 2025).

13. Instruments financiers

30/06/2026					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
Actifs non courants	656	656			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	484	484	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	172	172	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	22 078	22 078			
Clients et autres débiteurs	19 218	19 218	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	345	345	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 515	2 515	Niveau 2		Non
Passifs non courants	566 921				
Dettes financières	566 921	⁽¹⁾	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	278	278	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	77 424				
Fournisseurs et autres créditeurs	23 898	23 898	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	5 261	5 261	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	48 264	⁽¹⁾	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	0	⁽¹⁾	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 612 065 milliers d'euros au 30 juin 2026 contre 606 127 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Couverture de flux de trésorerie (CFH) – synthèse de la couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2026			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
-	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt	865	296	1 822	361 701
Instruments fermes				
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	865	296	1 822	361 701

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le premier semestre 2026.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est nul au 30 juin 2026.

Sur la base de l'endettement au 30 juin 2026, et d'un taux d'Euribor 3 mois à 2,324% à cette date-là :

- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,25% (soit un E3M applicable de 2,57% ou 2,07%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts de, respectivement, de +1 219 et -1 370 milliers d'euros sur une base annualisée ;
- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,5% (soit un E3M applicable de 2,82% ou 1,82%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +2 429 et -540 milliers d'euros sur une base annualisée.

NB : une trop forte baisse de l'E3M entrainerait l'activation de barrières associées à des instruments de couverture de type Collar KI.

Couverture de flux de trésorerie (CFH) - résultat de la comptabilité de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2026		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)		IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	1 479		0
Change			
Matières premières			
Autres			
Total de la couverture de flux de trésorerie	1 479	-	-

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	30/06/2026			31/12/2025		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	865	296	361 701	595	1 505	453 878
Total Instruments dérivés de couverture	865	296	361 701	595	1 505	453 878

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2026						31/12/2025	
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel	Total notionnel
	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans		
Autres instruments								
Autres				30 000	331 701		361 701	453 878
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	-	-	-	30 000	331 701		361 701	453 878

14. Engagements hors bilan

14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/26	
	Montant garanti	Montant tiré*
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	79 117	49 834
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 49 834 milliers d'euros au 30 juin 2026 (56 191 milliers d'euros au 31 décembre 2025).

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- ✓ Cession Dailly loyer ;
- ✓ Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- ✓ Cession Dailly assurances perte de loyers ;
- ✓ Cession Dailly Garanties locatives ;
- ✓ Cession Dailly du Contrat de Couverture ;
- ✓ Nantissement du contrat de couverture ;
- ✓ Nantissement du compte d'emprunteur ;
- ✓ Promesse de délégation de loyer ;
- ✓ Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- ✓ Pacte comissoire.
- ✓ Nantissement de comptes à terme.
- ✓ Privilège de prêteur de deniers.

14.2 Autres engagements donnés

INEA

- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 30 juin 2026 s'élève à 10 618 milliers d'euros.

14.3 Engagements reçus

- ✓ 4 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2026 sur l'emprunt SLL 2023, d'un montant total de 50 000 milliers d'euros.
- ✓ 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2026 sur l'emprunt SLL 2022, d'un montant total de 170 000 milliers d'euros.

15. Information relative aux parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

INEA a comptabilisé la somme de 3 370 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 614 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 16 milliers d'euros à Alpha.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 89 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur le semestre.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société GEST, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte de la société INEA.

16. Evènements post clôture

La signature d'un financement de 40 000 milliers d'euros auprès de BPI France est prévue pour le 23 juillet 2026, dans le cadre du refinancement des prochaines échéances de la foncière.



**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**
(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026)



PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Forvis Mazars SA

45 Rue Kléber
92300 Levallois-Perret

**Rapport des commissaires aux comptes
sur l'information financière semestrielle****(Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026)**

Aux Actionnaires

Foncière Inea

2 PL DES HAUTS TILLIERS
92230 Gennevilliers

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière Inea, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret, le 22 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Forvis Mazars SA

Fabrice Bricker

Baptiste Kalasz

