



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2023**

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 2023 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 26 juillet 2023

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 2023	6
1. CRISE ECONOMIQUE PERSISTANTE	6
2. INVESTISSEMENTS	6
3. CESSIONS D'ACTIFS.....	7
4. MOYENS DE FINANCEMENT.....	7
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS	7
3. PATRIMOINE	8
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....	9
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR)	9
1. EXPERTISES DU PATRIMOINE.....	9
2. CALCUL DES ANR	10
3. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS	11
1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	11
2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE	12
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	12
4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE	12
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE	13
6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	13
7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ...	14
8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....	14
9. RESULTAT SOCIAL.....	14
10. EVENEMENTS POST-CLOTURE	14
11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2023	15
12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2023	15
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2023	21
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	46



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE



Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 25 juillet 2023, a arrêté les comptes au 30 juin 2023 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 2023

1. CRISE ECONOMIQUE PERSISTANTE

Débuté le 24 février 2022, le conflit armé en Ukraine se poursuit, avec toutes ses conséquences humaines, géopolitiques et économiques. La persistance de cette guerre, qui sera vraisemblablement longue selon les experts, engendre un contexte économique tendu, marqué par l'incertitude, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et des craintes de récession.

Face à une inflation brusque, et qui se situe depuis près d'un an sur un plateau autour de 6%, les banques centrales continuent de procéder à des hausses de taux directeurs pour tenter d'en limiter la hausse.

Dans ce contexte incertain, le patrimoine d'INEA fait preuve de résilience :

- Le niveau économique des loyers en Régions et la qualité des locataires en place ont permis d'absorber l'indexation des loyers ;
- Alors que les valeurs corrigent pour certains actifs, notamment en Ile-de-France, les immeubles d'INEA, neufs et bien situés en Régions, ont continué à s'apprécier en 2022 et au premier semestre 2023.

Face à l'attentisme ambiant sur le marché de l'investissement (en retrait de 60% sur 12 mois), INEA fait néanmoins preuve de prudence en priorisant depuis quelques mois le développement de sa filiale Flex Park – dédiée aux parcs d'activités nouvelle génération, produits moins sensibles à la crise – et en se montrant opportuniste sur des immeubles de bureaux achevés et loués.

2. INVESTISSEMENTS

Au cours du premier semestre 2023, INEA :

- a acquis deux immeubles de bureaux achevés et entièrement loués à des locataires de qualité : le premier au Mans, pour un montant de 22,4 millions d'euros, et le second à Valence, pour un montant de 7,7 millions d'euros ;
- a signé deux ventes en l'état futur d'achèvement portant sur deux parcs d'activités situés à Chalifert et Toulouse, pour des montants respectifs de 27,6 et 10 millions d'euros.

INEA a en outre réceptionné deux immeubles qui étaient en cours de construction :

- l'immeuble « Landing », 10 831 m² de bureaux situés à Toulouse, à proximité de l'aéroport de Blagnac ;

- le 1^{er} couple de bâtiments de l'ensemble « Arko », 3 218 m² de bureaux en bois situés à Mérignac, près de Bordeaux. Avec la livraison des 2 autres couples de bâtiment prévue fin 2023 / début 2024, le site totalisera plus de 9 300 m² de bureaux.

3. CESSIONS D'ACTIFS

La Société a procédé à un seul arbitrage ce semestre, pour un montant total de 7,6 millions d'euros. Il s'agit du 2^{ème} bâtiment du site Basso Cambo, cédé à la ville de Toulouse, dont la construction s'est achevée début 2023. Cette cession fait suite à la vente du 1^{er} bâtiment de bureaux réalisée en 2022.

4. MOYENS DE FINANCEMENT

Au cours du 1^{er} semestre 2023, la Société a procédé au rehaussement du crédit corporate de type SLL (Sustainability Linked Loan) d'un montant de 120 millions d'euros contracté le 10 mars 2022 ; cette extension de 50 millions d'euros, prévue au contrat, a été acté le 12 juin 2023, portant le montant maximal de ce crédit à 170 millions d'euros.

Le montant total de la dette tirée s'élève à 533 millions d'euros au 30 juin 2023, 66 millions d'euros restant disponibles pour le financement des opérations en cours de construction.

Le taux moyen d'endettement est en hausse à 2,91% (contre 2,20% au 31 décembre 2022), et 2,85% hors obligataire. Cette hausse s'explique par la hausse brutale de l'Euribor 3M au cours des 12 derniers mois, de -0,176% au 1^{er} juillet 2022 à +3,577% au 30 juin 2023.

Les instruments de couverture mis en place par la Société ont permis d'atténuer l'impact de cette forte hausse des taux d'intérêt.

Au 30 juin 2023, l'endettement de la Société est majoritairement couvert contre le risque de taux (77%), sur une durée de 2,7 ans.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 4,1 ans¹ (stable par rapport au 31 décembre 2022).

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Sur le plan locatif, INEA a réalisé 40 transactions locatives portant sur 50.000 m² au cours du premier semestre 2023. Ce volume de signatures est déjà supérieur à celui de l'exercice 2022 (43.000 m²).

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

	Nombre	Surface	Loyer annuel (M€)	%
Renouvellements	5	11 456	2,0	23%
Nouveaux baux ou extension	27	15 661	2,5	29%
Baux sur nouveaux immeubles	8	22 889	4,2	48%
Total signatures	40	50 007	8,6	100%

¹ Incluant la dernière prorogation d'un an du SLL (sous condition de validation du pool bancaire au second semestre 2023)

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

Des locataires de premier plan ont d'abord renouvelé leur engagement, validant ainsi la qualité des immeubles d'INEA, comme ORANGE sur plus de 4.500 m² à Aix-en-Provence, Schneider Electric Industries sur 5.420 m² à Lyon, ou encore MAIF sur 1.127 m² à Montpellier.

D'autres se sont positionnés sur les dernières VEFA livrées. Ainsi, l'immeuble Landing d'une surface de 10.830 m², situé à une station de tramway de l'aéroport de Blagnac (Toulouse) et livré fin mars 2023, vient d'être loué en totalité à un spécialiste du bureau opéré, qui travaille sur cette zone avec de grands noms de l'aéronautique, et une grande entreprise nationale vient de prendre à bail 5.636 m² dans l'immeuble nantais Well'com.

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

La base locative d'INEA est diversifiée, sécurisée et de qualité : parmi les 300 locataires d'INEA, 65% 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 2023, le patrimoine total (livré et en cours de construction) d'INEA atteint la valeur vénale droits compris de 1 264 millions d'euros, en augmentation de 3,3% sur 6 mois.

Il est constitué de 81 ensembles immobiliers, situés à 85% en régions, et dans ses régions, à 85% dans les 10 premières métropoles.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (80%), le solde étant composé de locaux d'activité (20%).

Au 30 juin 2023, ce patrimoine représente une surface locative totale de 478 886 m².

Le loyer moyen du patrimoine total s'établit à 156 €/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 177 €/m² pour les bureaux ;
- 105 €/m² pour les locaux d'activités.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,1%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Patrimoine livré au 30/06/23	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	65	320 240	778 662	55 204	172	7,1%
Patrimoine détenu par FLEX PARK	7	81 732	94 347	8 336	102	8,8%
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	72	401 972	873 009	63 540	158	7,3%

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2023, 9 opérations sont en cours de construction.
Les livraisons de ces opérations sont prévues entre octobre 2023 et fin 2025.

Patrimoine à livrer	Nombre de sites	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
PATRIMOINE A LIVRER	9	76 915	182 672	11 205	146	6,1%

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

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

Opérationnellement, la Société affiche une belle performance :

- La hausse du chiffre d'affaires (+17%), combinée à la maîtrise des frais de fonctionnement nets (-12%), permet à l'excédent brut d'exploitation (EBE) de s'afficher en forte croissance à +31% ;
- Compensant l'augmentation des charges financières nettes (+56%), due principalement à la hausse des taux intérêts (atténuée par les gains des couvertures en place) et aux nouveaux tirages effectués ce semestre.

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

Le patrimoine d'INEA a continué à s'apprécier ce semestre, ce qui est une performance dans un marché des bureaux en France marqué par l'attentisme et un fort recul des investissements (-60% sur 12 mois selon l'étude CBRE T2 2023). La variation de juste valeur des immeubles (7 millions d'euros) est néanmoins inférieure à celle constatée 12 mois plus tôt (21,3 millions d'euros), ce qui explique le retrait de 42% du résultat net consolidé.

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 2023 réalisée par deux experts immobiliers indépendants, BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE et BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES.

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 2022, décrite au paragraphe 9.3 (p. 230-231) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 13 avril 2023 auprès de l'AMF sous le numéro D.23-0276.

Le contexte d'expertise ce semestre a encore été marqué par le faible nombre de transactions observables (transactions en baisse de 51% sur 12 mois), acheteurs et vendeurs ne s'étant pas trouvés. Les experts ont donc acté un quasi-statu quo sur les valeurs, ce qui a mathématiquement relevé le taux de capitalisation moyen, compte tenu de l'indexation des loyers.

Cette prudence manifestée par les experts a cependant été compensée par la création de valeur résultant de la commercialisation des VEFA. Ainsi, le taux de capitalisation droits compris du portefeuille expertisé affiche une hausse limitée de 11 bps et s'établit à 5,89%. Il est de 5,94% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 5,67% pour les immeubles d'activité.

Au 30 juin 2023, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur valeur d'acquisition les actifs non expertisés – ressort à 1 264 millions d'euros, contre 1 224 millions d'euros au 31/12/22 (+3,3%).

Pour rappel les actifs non expertisés sont les actifs sous promesse ou VEFA dont la livraison est postérieure de 6 mois de la date de clôture et dont le niveau de commercialisation ne permet pas une évaluation fiable en juste valeur.

2. CALCUL DES ANR

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

L'actif net réévalué NDV, prenant en compte la juste valeur de la dette, s'élève à 56,4 €/action. Les deux autres ANR (NRV et NTA) s'élèvent respectivement à 59,0 et 54,1 €/action.

au 30/06/2023 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	599 407	599 407	599 407
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	599 407	599 407	599 407
<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	599 407	599 407	599 407
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(14 217)	(14 217)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(36)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			10 310
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	52 253		
ANR	637 443	585 153	609 717
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>
ANR par action (en €)	59,0	54,1	56,4

Evolution des ANR EPRA sur 6 et 12 mois :

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

* hors actions auto-détenues

Le cours de l'action ayant baissé de 8% sur 6 mois, clôturant à 38 € au 30 juin 2023, sa décote par rapport aux différents ANR s'est mécaniquement accrue ce semestre : elle est de 36% droits compris (ANR NRV) et 33% hors droits (ANR NDV).

€/action	30/06/23	31/12/22	Var.	%
ANR NRV EPRA / action	59,0	59,6	(0,6)	(1,0%)
Décote /prime sur ANR NRV	(36%)	(30%)		
ANR NDV EPRA / action	56,4	57,3	(0,9)	(1,5%)
Décote /prime sur ANR NDV	(33%)	(28%)		

3. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Les déclarations adressées à l'AMF et à la Société au cours du premier semestre 2023 sont les suivantes :

- Par courrier reçu le 20 avril 2023 (Avis AMF n°223C0607), la société GEST (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers) a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 avril 2023, directement et indirectement par le biais de la société GEST Invest qu'elle contrôle, le seuil de 15% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 425 191 actions Foncière INEA représentant 2 524 226 droits de vote, soit 13,15% du capital et 14,71% des droits de vote de cette société, répartis comme suit :

Actionnaire	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
GEST SAS	577 120	5,32%	1 154 240	6,73%
GEST INVEST	848 071	7,82%	1 369 986	7,99%
Total (actions et droits de votes possédés et détenus au titre de l'assimilation) :	1 425 191	13,15%	2 524 226	14,71%

Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA.

- Par courrier reçu le 6 juin 2023 (Avis AMF n°223C0825), la société GEST (précitée) a déclaré avoir franchi en hausse, le 1^{er} juin 2023, directement et indirectement par le biais de la société GEST Invest qu'elle contrôle, le seuil de 15%

des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 430 091 actions Foncière INEA représentant 2 563 364 droits de vote, soit 13,19% du capital et 15,11% des droits de vote de cette société, répartis comme suit :

Actionnaires	Actions	% du capital	Droits de vote	% droits de vote
GEST SAS	577 120	5,32%	1 154 240	6,80%
GEST INVEST	852 971	7,87%	1 409 124	8,31%
Total (actions et droits de votes possédés et détenus au titre de l'assimilation) :	1 430 091	13,19%	2 563 364	15,11%

Ce franchissement de seuil résulte diminution du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA.

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Néant.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2023, 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 INEA à ROTHSCCHILD MARTIN MAUREL, les moyens suivants figuraient à la date du 30 juin 2023, savoir :

- 31 399 titres Foncière INEA
- 405 853 €

Au cours du premier semestre 2023, il a été négocié par le contrat :

- à l'achat, un total de 8 087 titres (522 transactions) pour 326 022,65 €
- à la vente, un total de 5 451 titres (322 transactions) pour 219 562,62 €.

S'agissant des autres opérations d'auto-contrôle, un rachat d'un bloc (hors marché) de 4.833 actions Foncière INEA est intervenu en février 2023 dans le cadre du programme de rachat (autorisé par l'Assemblée générale du 22 avril 2022 dans sa 22e résolution) aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes INEA créé en 2019 (le « Plan »). Ce bloc d'actions propres, représentant 0,04 % du capital à la date de livraison, a été acquis au cours unitaire de 43,40 euros, frais de négociation de 0,36% TTC en sus (l'ensemble ayant été refacturé à GEST comme prévu dans le Plan). Ces 4.833 actions ont été livrées aux Bénéficiaires du Plan (à la date d'échéance contractuelle arrêtée pour l'année 2023). Précisons qu'à la date du présent rapport, INEA ne détient aucune propre action qui aurait été rachetée en vue du Plan.

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 10 mai 2023 a autorisé le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois expirant le 9 novembre 2024) (i) à acheter ses propres actions en vue notamment de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés et également (ii) à réduire

le capital social en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions INEA acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois. A la date du 30 juin 2023, aucun programme de rachat d'actions propres en vue d'une réduction de capital social n'a été lancé.

5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

Les actionnaires, lors de l'Assemblée générale du 10 mai 2023, ont approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2022 de 2,70 € par action, payé en numéraire le 17 mai 2023 - ce dividende versé offrant un rendement de 6,5% sur le cours de bourse du 31 décembre 2022 (41,5 €).

Ils ont par ailleurs renouvelé (pour une durée de 3 ans) le mandat d'administrateur de Monsieur Philippe Rosio, Madame Arline Gaujal-Kempler, Madame Dominique Potier Bassoulet et des sociétés MACIF et SIPARI.

Le Conseil d'administration (tenu à l'issue de l'Assemblée Générale susvisée) 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 pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général) - Philippe Rosio, Président, continue ainsi d'assumer la direction générale de la Société, avec le titre de Président Directeur Général. Le même Conseil d'administration a également reconduit Arline Gaujal-Kempler en qualité de Directeur Général Délégué pour un nouveau mandat de trois ans.

6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Au 30 juin 2023, 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 2022) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.23-0276 (Chapitre 2 page 31 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

Le ratio Loan-to-Value (LTV) résultant des définitions des contrats bancaires s'élève à 46,2% au 30 juin 2023, contre 41,3% au 31 décembre 2022.

k€	30/06/23
Immeubles de placement (1)	1 110 652
Autres actifs financiers	13 764
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	1 124 416
Capital restant dû des financements	531 378
- Trésorerie disponible (2)	(12 458)
Endettement net	518 920
LTV (loan-to-value) hors droits	46,2%

(1) intégrant les actifs non courants destinés à être cédés

(2) trésorerie et équivalents de trésorerie diminués des concours bancaires courants

Pour information, la Société communiqué également son LTV EPRA (conformément aux recommandations de l'European Public Real Estate Association dont elle est membre), page 19 du présent document. Celui s'élève à 47,2% au 30 juin 2023.

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. Elle déploie actuellement sa feuille de route RSE à horizon 2025, établie début 2021.

Les détails de cette feuille de route et l'avancement à fin 2022 sont décrits dans le Document d'enregistrement universel D.23-0276 (chapitre 4 page 73 et suivantes).

Au cours du premier semestre, INEA a poursuivi le verdissement de sa dette, en activant l'extension de 50 M€ de son premier Sustainability Linked Loan, d'un montant total porté à 170 millions d'euros. Un an après sa mise en place les engagements pris sur les deux critères ESG (réduction de la consommation énergétique et réduction de la part des déchets enfouis) ont été atteints, permettant d'acter une baisse de la marge applicable de 10 points de base.

Au 30 juin 2023, 80% de la dette totale d'INEA (tirée et non tirée) est « verte », c'est-à-dire assortie d'engagements environnementaux.

Par ailleurs, ce semestre, INEA a lancé un audit complet sur la biodiversité de son parc. Les objectifs de cette étude sont multiples :

- réaliser une photographie permettant de classer les immeubles du patrimoine en fonction de leur « sensibilité à la biodiversité »
- identifier les principaux risques
- formaliser un plan d'action opérationnel et construire une stratégie biodiversité complète.

8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1^{er} semestre 2023.

9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2023, le résultat social de la Société mère s'affiche à 2.942 milliers d'euros en hausse de 15% sur 12 mois.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2023

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

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

Au cours du second semestre, INEA restera attentive à l'évolution des taux d'intérêt et des taux de capitalisations des actifs, tout en continuant à faire preuve d'opportunisme en matière d'investissement.

12. REPORTING EPRA AU 30 juin 2023

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.

	30/06/2023	30/06/2022	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	12,2	9,9	A
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,13	1,18	A
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	59,0	56,9	B
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	54,1	52,7	B
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	56,4	54,1	B
Taux de vacance EPRA	10,4%	10,4% ⁽¹⁾	C
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"	4,9%	5,0% ⁽¹⁾	D
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	4,9%	5,1% ⁽¹⁾	D
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	79,2	110,6 ⁽¹⁾	E
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	10,0%	1,0%	F
Loan-To-Value EPRA	47,2%	42,1% ⁽¹⁾	G

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2022

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 milliers d'euros	30/06/23	30/06/22	Var (%)
Revenus locatifs bruts	32 587	27 876	
Revenus locatifs nets*	23 648	19 760	
Autres produits	901	170	
Frais de fonctionnement*	(4 671)	(4 455)	
Excédent brut d'exploitation	19 878	15 475	
Dotation aux amortissements hors immeubles	(130)	(135)	
Frais financiers nets	(7 162)	(4 599)	
Variation de valeur des instruments financiers	31	(112)	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0	0	
Résultat net récurrent	12 617	10 629	19%
<i>Nombre d'actions (en milliers, hors auto-détenues)</i>	<i>10 810</i>	<i>8 476</i>	
Résultat net récurrent par action (en €)	1,17	1,25	-7%

* Hors impact IFRIC 21

Tableau de passage entre le RNR publié et le RNR EPRA :

En milliers d'euros	30/06/23	30/06/22	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	12 617	10 629	
- IFRIC 21	(433)	(660)	
Résultat net récurrent EPRA	12 183	9 969	22%
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	<i>10 810</i>	<i>8 476</i>	
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,13	1,18	-4%

Pour rappel, le calcul du RNR est modifié en semestriel 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).

B. Actif net réévalué EPRA

au 30/06/2023 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	599 407	599 407	599 407
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	599 407	599 407	599 407
<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	599 407	599 407	599 407
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(14 217)	(14 217)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(36)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			10 310
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	52 253		
ANR	637 443	585 153	609 717
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>	<i>10 809 681</i>
ANR par action (en €)	59,0	54,1	56,4

Evolution des ANR /action :

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

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

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

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,1% au 30 juin 2023.

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€)	30/06/23			31/12/22		
	Détenu à 100%	Participation JV	Total	Détenu à 100%	Participation JV	Total
Acquisitions ¹	42,5	na	42,5	48,7	na	48,7
Actifs en développement	35,1	na	35,1	61,8	na	61,8
Patrimoine à périmètre constant	1,7	na	1,7	0,4	na	0,4
Autres ²	0,0	na	0,0	(0,4)	na	(0,4)
Total des investissements	79,2	0,0	79,2	110,6	0,0	110,6

¹ livraisons au cours de l'exercice

² rénovations des immeubles Nice Clara et Marseille Angle

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	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	
	en M€	en M€	en M€	en M€	en M€	en M€	en %
Bureaux	870,6	20,5	677,8	17,0	15,3	1,7	11,2%
Activité	158,5	4,4	128,5	3,8	3,6	0,2	4,9%
Total actifs en exploitation	1 029,1	25,0	806,2	20,8	18,9	1,9	10,0%
Actifs en développement	0,0	0,0					
Actifs cédés	0,0	0,1					
Portefeuille total	1 029,1	25,1					

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

G. Loan-to-Value EPRA

	30/06/23	31/12/22
LTV EPRA	47,2%	42,1%

Détail du calcul du LTV EPRA (47,2%)

<i>En M€</i>	LTV EPRA
<i>Inclus</i>	
Emprunts bancaires	443,9
Emprunts obligataires	99,8
Concours bancaires courants	0
Dettes fournisseurs nettes des créances	2,1
<i>Exclus</i>	
Trésorerie disponible	12,5
Dette nette (a)	533,4
Valeur hors droits des actifs expertisés	1 029,1
Immobilisations en cours (IEC)	81,6
Actifs destinés à être cédés	0
Immobilisations incorporelles	0
Créances nettes	0
Autres actifs financiers	0
Autres actifs courants	20,1
Valeur total des actifs (b)	1 130,8
LTV (a/b)	47,2%





ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES
EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2023



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (Format EPRA) - 30 juin 2023

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs bruts		32 587	27 876
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	3	7 476	6 754
Charges sur immeubles	3	(9 343)	(8 755)
Revenus locatifs nets		23 244	19 121
Autres produits		901	170
Frais de fonctionnement	3	(4 700)	(4 479)
Excédent brut d'exploitation		19 445	14 812
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(130)	(134)
Résultat de cession	4	(11)	1939
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	5	7 023	21 305
Résultat opérationnel		26 327	37 922
Frais financiers nets	6	(7 162)	(4 599)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		19 165	33 323
Impôts		0	0
Résultat net		19 165	33 323
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	11	1,77	3,93
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	11	1,77	3,93

(1) Augmentation du nombre moyen pondéré d'actions entre le 30 juin 2022 (8 476 053 actions) et le 30 juin 2023 (10 809 691 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2022	30/06/2022
Résultat net de la période		19 165	33 323
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>		(474)	6 636
- Couverture de flux de trésorerie (variation MtM des CAP)		(474)	6 636
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		(474)	6 636
RESULTAT GLOBAL TOTAL		18 691	39 959

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 juin 2022

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles		36	59
Immobilisations corporelles	7	736	840
Immeubles de placement	8	1 110 652	1 020 903
Participations dans des entreprises associées	10	0	0
Autres actifs financiers		13 764	15 183
Impôts différés actifs		1 771	1 771
Total actifs non courants		1 126 959	1 038 756
Créances clients et autres débiteurs		18 726	19 379
Autres actifs courants		6 384	5 422
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		12 458	3 965
Actifs détenus en vue de la vente	9	0	5 643
Total actifs courants		37 569	34 409
TOTAL ACTIFS		1 164 528	1 073 165

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres			
Capital	11	155 551	155 589
Primes d'émission	11	140 763	162 681
Réserves		283 928	233 663
Résultats non distribués		19 165	58 077
Capitaux propres part du groupe		599 407	610 011
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		599 407	610 011
Passifs			
Dettes financières	12	475 956	420 434
Dépôts de garantie non courants		4 057	5 062
Autres passifs non courants		367	602
Total passifs non courants		480 380	426 098
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		20 814	15 414
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		0	3 525
Autres dettes financières	12	59 044	14 638
Dépôts de garantie courants		4 699	3 277
Autres passifs courants		184	201
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente			
Total passifs courants		84 741	37 056
TOTAL PASSIFS		565 121	463 154
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 164 528	1 073 165

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 juin 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net consolidé		19 165	33 323
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	8	130	135
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5	(7 023)	(21 305)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession	4	11	(2 016)
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		12 282	10 136
+ Coût de l'endettement financier net	6	10 444	5 611
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		22 726	15 747
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(10 181)	(6 708)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		4 040	7 219
+/-Autres variations liées à l'activité		417	595
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		17 002	16 853
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	8		
-Acquisitions d'immeubles de placement	8	(83 578)	(89 858)
+Cessions d'immeubles de placement	4	8 069	15 810
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus et autres flux des sociétés mises en équivalence et non consolidés			
+Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		(87)	(84)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(75 596)	(74 132)
+ Augmentations de capital			106 162
- Frais imputés sur la prime d'émission			
-Achats et reventes d'actions propres		(106)	(687)
-Résultat sur actions propres			
-Remboursements d'emprunts	12	(6 531)	(99 970)
+Augmentation des dettes financières		106 439	81 602
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 189)	(22 784)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Flux de trésorerie des activités de financement		70 613	64 322
Variation nette de trésorerie		12 019	7 043
Trésorerie à l'ouverture		439	545
Trésorerie à la clôture		12 458	7 588
Trésorerie et équivalents de trésorerie		12 458	8 138
Découverts bancaires		0	(550)
Trésorerie nette à la clôture		12 458	7 588

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 juin 2023

<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 2022	121 531	106 761	171 949	1 000	54 499	455 739		455 739
Résultat de la période					58 077	58 077		58 077
Total des autres éléments du résultat global				13 643		13 643		13 643
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				13 643	58 077	71 721		71 721
Variations de capital	34 323	73 012				107 335		107 335
Affectation du résultat			54 499		-54 499			
Distribution de dividendes		-15 357	-7 474			-22 831		-22 831
Opérations sur actions propres	-265	-563				-827		-827
Reclassement des dividendes sur actions propres			46			46		46
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		-1 172				-1 172		-1 172
Autres variations								
Total au 31 décembre 2022	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011		610 011
Résultat de la période					19 165	19 165		19 165
Total des autres éléments du résultat global				-4 74		-474		-474
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				-474	19 165	18 691		18 691
Variation de capital								
Affectation du résultat			58 077		-58 077			
Distribution de dividendes		-21 850	-7 421			-29 271		-29 271
Opérations sur actions propres	-38	-69				-106		-106
Reclassement des dividendes sur actions propres			82			82		82
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations								-
Total au 30 juin 2023	155 551	140 763	269 759	14 169	19 165	599 407		599 407

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 juin 2022

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).

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.

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.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions (cf. §7 Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles) :

Acquisitions :

Durant le semestre le groupe a :

Au cours du premier semestre 2022, INEA a pris livraison ou acquis les immeubles suivants :

- ✓ Réceptionné 2 actifs (Toulouse Blagnac Landing et Mérignac Arko bâtiments E et F) pour un montant global de 44 585 milliers d'euros
- ✓ Acquis 2 actifs (Valence M3 et Mans Auriga) pour un montant global de 30 159 milliers d'euros.
- ✓ Signé 3 ventes ou promesses de vente en l'état futur d'achèvement (Mérignac OLEA, Chalifert Innovespace et Toulouse Arty) pour un montant global de 47 841 milliers euros ; le montant comptabilisé en immobilisations en cours au 30 juin 2023 s'élève à 9 984 milliers d'euros.

Cessions :

Durant le semestre, le Groupe a cédé le bâtiment B de l'immeuble du site tertiaire Toulouse Basso Cambo, au prix de cession de 7 604 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2023, aucun immeuble n'est classé en actif destiné à être cédé.

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. §14 – Capital social et prime d’émission) :

Néant.

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

Souscriptions :

La Société a signé le 10 mars 2022 un nouveau crédit corporate sous la forme d’un Sustainability Linked Loan de 120 000 milliers d’euros, ayant pour objet de refinancer le RCF 2017 et de financer la stratégie de développement du patrimoine. Par lettre d’extension du 25 avril 2023, l’emprunt a été porté à 170 000 milliers d’euros.

La Société a par ailleurs utilisé des lignes de financement existantes au début de l’exercice :

- ✓ Tirage de 6 000 milliers d’euros sur le Green Loan 2021, portant l’encours total de cet emprunt à 78 000 milliers d’euros.
- ✓ Tirage de 101 000 milliers d’euros sur le Sustainability Linked Loan 2022, portant l’encours total de cet emprunt à 134 000 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 Oseo Woippy INEA dont le solde s’élevait à 21 milliers d’euros au 31 décembre 2022 ;
- ✓ L’emprunt LCL / CABP INEA dont le solde s’élevait à 2 759 milliers d’euros au 31 décembre 2022 ;
- ✓ L’emprunt Bred FLEX PARK dont le solde s’élevait à 929 milliers d’euros au 31 décembre 2022.

Opérations de couverture :

Au cours du semestre, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 81 044 milliers d’euros, suite :

- A l’arrivée à échéance d’un instrument de couverture dont le notionnel s’élevait à 3 956 milliers d’euros au 31 décembre 2022
- A la souscription de nouveaux instruments de couverture à hauteur de 85 000 milliers d’euros en notionnel. Ces instruments ont, au bilan, une valeur active de 264 milliers d’euros au 30 juin 2023 ainsi qu’une position passive de 40 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 2023 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2023 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 2022.

Les principes comptables au 30 juin 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023.

Ces textes sont les suivants :

- Entrée en vigueur d'IFRS 17 relative aux contrats d'assurance et en remplacement d'IFRS 4 ;
- Amendements à IAS 8 – Présentation des états financiers.

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 2023 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 juillet 2023.

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

2.1.2 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 deux experts indépendants, qualifiés et expérimentés, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises 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 2023.

Hypothèses de valorisation et sensibilité

		Taux de capitalisation	Loyer €/m²
Bureaux	Max	8,73 %	251
	Min	4,67 %	115
	Moyenne pondérée	5,94 %	177
Activité	Max	8,49 %	159
	Min	4,64 %	48
	Moyenne pondérée	5,67 %	101

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux. Une augmentation de 25 points de base du taux de capitalisation ferait diminuer la valeur du patrimoine total du Groupe de 46,8 millions d'euros (-4,1 %).

Une baisse de 1% des loyers ferait diminuer la valeur du patrimoine total du Groupe de 11,5 millions d'euros (-1 %).

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 2023 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 2023.

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 ».

2.1.3 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 refacturées et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 433 k€ contre 660 k€ au 30 juin 2022.

2.1.4 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 est en de même pour les sociétés PA et ALPHA, fiscalement transparentes.

L'impôt d'INEA au 30 juin 2023 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.

2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2023

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 2023 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

Aucun impact significatif n'est attendu de la mise en œuvre de nouvelles normes comptables.

Dans le cadre de la mise en place européenne du format ESEF, INEA a :

- Procédé au balisage des états primaires de ses comptes consolidés, et ce dès l'exercice ouvert au 1er janvier 2020, donc en n'usant pas de la faculté de report au 1er janvier 2021.
- En accord avec les textes en vigueur, procédé au balisage, à l'aide de micro-balisés (dites « block-tags »), de ses notes annexes aux états financiers à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2022.

3. Charges locatives et frais de fonctionnement

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Charges locatives refacturées	(7 476)	(6 754)
Charges non refacturées	(1 867)	(2 001)
Frais de fonctionnement	(4 700)	(4 479)
dont frais généraux	(575)	(552)
dont honoraires de gestion (Gest)	(3 294)	(2 642)
dont honoraires juridiques et comptables	(328)	(351)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(315)	(503)
dont honoraires divers de gestion	(128)	(102)
dont frais bancaires	5	(59)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(2)	(208)
dont jetons de présence	(65)	(62)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(14 043)	(13 234)

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 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Prix de cession	7 604	15 736
Juste valeur des immeubles cédés	(7 604)	(13 541)
Frais de cession des éléments cédés	(11)	(152)
Sous total	(11)	2 043
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Autres	0	(104)
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(11)	1 939

5. Ajustements de valeurs des immeubles de placement

La Société enregistre ce semestre une variation de juste valeur de ses immeubles de placement positive de 7 023 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 2022	883 639	883 639
Variation des valeurs brutes	93 318	93 318
Variation de la juste valeur	31 932	31 932
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	844	844
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2022	7 463	7 463
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	3 706	3 706
TOTAL AU 31 décembre 2022	1 020 902	1 020 902
1er janvier 2023	1 020 902	1 020 902
Variation des valeurs brutes	77 397	77 397
Variation de la juste valeur	7 023	7 023
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	(1 039)	(1 039)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2023 (variation)	5 643	5 643
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	725	725
TOTAL AU 30 juin 2023	1 110 652	1 110 652

6. Frais financiers nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023	30/06/2022
Rémunération des placements	637	417
Rémunération des intérêts VEFA	461	594
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (CVA)	(31)	112
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(3)	(4)
Intérêts des couvertures	2 183	
Intérêts sur emprunts bancaires	(9 949)	(5 125)
Coût d'attribution des actions gratuites	(461)	(594)
TOTAL	(7 163)	(4 600)

Les intérêts d'emprunts bancaires nets des gains sur instruments de couvertures sont de 7 766 milliers d'euros au 30 juin 2023 contre 5 125 milliers d'euros au 30 juin 2022. Cette augmentation est liée à l'augmentation de l'encours des emprunts corporate de la Société dans le cadre du financement de sa croissance, et à la hausse des taux d'intérêt sur 12 mois.

7. Droit d'utilisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	Variation					30/06/2023
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
<i>Postes concernés au sein de l'actif</i>							
Autres immobilisations incorporelles	840	7	-30		-82		736
dont Droits d'utilisation	501				-82		420

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 2023 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 420 milliers d'euros.

8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

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 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 01/01/23 (Juste valeur) (1)	154 940	789 981	75 980	0	1 020 902
A l'ouverture (valeurs brutes)	152 180	644 064	76 037	4 604	876 886
Virement interne (2)	14 579	13 362	(27 940)	0	0
Augmentations (2)		49 950	32 763	1 961	84 674
Diminutions (2)	0	(713)		(6 564)	(7 277)
A la clôture 30 juin 2023 - (valeurs brutes)	166 759	706 663	80 860	0	954 283
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (+)		10 550			10 550
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2022 (-)		(5 126)			(5 126)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 722			1 722
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(123)			(123)
Variation de JV au 30 juin 2023 (3)	0	7 023	0	0	7 023
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2023 (-) (4)				(1 039)	(1 039)
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2023 (5)				5 643	5 643
Cumul amortissements au 01/01/23					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		725			725
A la clôture au 30/06/2023					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	169 519	860 329	80 803	0	1 110 681

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

✓ Livraisons / acquisitions :

- Le 31 mars 2023, l'immeuble de bureaux Landing situé à Toulouse pour un montant de 34 916 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 12 260 milliers d'euros sur le semestre.
- Le 11 avril 2023, le premier tiers de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 22 626 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 6 386 milliers d'euros sur le semestre.

✓ Acquisitions :

- Le 31 mars 2023, l'immeuble de bureaux M3 situé à Valence pour un montant de 7 712 milliers d'euros hors taxe.

- Le 26 avril 2023, l'immeuble de bureaux Auriga situé au Mans pour un montant de 22 447 milliers d'euros, en augmentation de 21 490 milliers d'euros sur le semestre.

✓ Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :

- Immeuble de bureaux « Bordeaux Cœur de Garonne » pour un montant de 9 652 milliers d'euros, en augmentation de 1 929 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » pour un montant de 17 518 milliers d'euros, en augmentation de 11 115 milliers d'euros sur le semestre.
- Parc d'activité « Portes de la Soie » situé à Vaux en Velin pour un montant de 17 984 milliers d'euros, en augmentation de 9 410 milliers d'euros cette année.
- Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 7 614 milliers d'euros.
- Immeuble de bureaux « Aix Atravaia » pour un montant de 4 677 milliers d'euros.
- Parc d'activité « Innovespace » situé à Chalifert pour un montant de 6 863 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur le semestre.
- Parc d'activité « Arty station » situé à Toulouse pour un montant de 2 491 milliers d'euros, entièrement comptabilisé sur le semestre.

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

- Immeuble de bureaux Toulouse Basso Cambo B pour un montant de 5 643 milliers d'euros, suite à sa cession.

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 2022.

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

(En milliers d'€)	30/06/2023	31/12/2022
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	648 320	584 855
Expertises BPCE Expertises Immobilières (BPCE)	450 370	455 180
Actif non expertisé : rénovation	0	0
Corrections d'actifs expertisés*	0	-1 382
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	-78 439	-95 630
Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues	1 020 251	943 023
Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Toulouse Landing		24 900
> Bordeaux Cœur de Garonne	9 682	7 953
> Vaux en Velin Porte de la Soie	17 114	
> Mérignac Arko	22 788	16 202
> Rennes Cyberplace	18 530	7 014
VEFA livraisons < 6 mois	68 114	56 069
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix Atravaia	4 677	4 673
> Montpellier Nexus	7 614	7 606
> Le Mans Auriga		957
> Mérignac Olea	630	
> Toulouse Arty Station	2 492	
> Innovespace Chalifert	6 864	
> Proxima Trappes	10	
> Portes du Rhônes		8 574
Actifs livraisons > 6 mois	22 287	21 810
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 110 652	1 020 902
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	0	5 643
Totaux au bilan en IFRS	1 110 652	1 026 545

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 si sa commercialisation est 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.

- VEFA dont la livraison est attendue avant le 31 décembre 2023 :

- o Immeuble de bureaux Bordeaux Cœur de Garonne
- o Immeuble de bureaux Rennes Cyberplace
- o Bâtiments C et D de l'ensemble de bureaux Arko à Mérignac
- o Parc d'activité Porte de la Soie à Vaux en Velin

8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	30/06/2023	31/12/2022
Expertise	855 231	788 429
Actifs non livrés	63 292	69 305
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	918 523	857 734
Expertise	165 020	160 237
Actifs non livrés	27 109	8 574
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	192 129	168 811
Valeur des Immeubles de placement au bilan	1 110 652	1 026 545

9. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2023 il n'y a pas d'actif détenu en vue de la vente.

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	30/06/2023	31/12/2022
Capital social	156 003	156 003
- actions propres	(452)	(414)
Capital	155 551	155 589
Primes d'émission	140 763	162 681
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	296 314	318 270
Nombre d'actions " hors actions propres "	10 809 681	10 812 317
Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres "	10 809 681	9 675 253

Au 30 juin 2023, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 31 399 au 30 juin 2023 (28 763 actions au 31 décembre 2022), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

12. Dettes financières

Au 30 juin 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2023	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	30/06/2023
Emprunts et instruments de couverture	420 066	109 567	(a)	-	(b)	- 53 958	(c) 475 675
Dépôts reçus non courants	5 062	682		- 266		- 1 422	4 057
Passif de location non courant (IFRS16)	368	-		-		- 87	281
Total dettes financières – non courant	425 496	110 249		- 266		- 55 467	480 013
Emprunts et autres dettes financières	14 465			- 9 552	(b)	53 958	58 871
Dépôts reçus courants	3 277					1 422	4 699
Passif de location courant (IFRS16)	173			- 86		87	174
Concours bancaires courants	3 525			- 3 525			
Total dettes financières – courant	21 440	-		- 9 638		55 467	63 744
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	446 936	110 249		- 9 904		-	543 756
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 965	-6 577					- 10 542
TOTAL DETTES FINANCIERES	442 971	103 672		- 9 904			533 214

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

- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 6 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 101 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 30 juin 2023 pour 3 128 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour (561) milliers d'euros

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

- Remboursement courant de la dette pour 6 444 milliers d'euros
- Intérêts courus au 31 décembre 2022 pour 3 709 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour (601) milliers d'euros

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

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

Au 31 décembre 2022

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2022	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2022
Emprunts et instruments de couverture	323 777	113 163	(a)	- 2 409	(b)	- 14 465	(c)	420 066
Dépôts reçus non courant	3 720	1 672		- 597		268		5 062
Passif de location non courant (IFRS16)	541	-		-		- 173		368
Total dettes financières – non courant	328 038	114 835		- 3 006		-14 370		425 496
Emprunts et autres dettes financières	105 504			- 105 504	(b)	14 465		14 465
Dépôts reçus courant	3 545					268		3 277
Passif de location courant (IFRS16)	156			- 156		173		173
Concours bancaires courants	4 059	3 525		-4 059				3 525
Total dettes financières – courant	113 264	3 525		- 109 719		14 370		21 440
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	441 302	118 360		- 112 725		-	(d)	446 936
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-4 604			639				-3 965
TOTAL DETTES FINANCIERES	436 698	118 360		- 112 725				442 971

Echéancier des emprunts et dettes financières au 30 juin 2023 :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	30 422	34 469	34 469	-	64 891
Emprunts corporate	18 404	370 821	293 390	77 430	389 225
Emprunts hypothécaires	6 907	70 356	22 384	47 972	77 262
Autres dettes financières	8 011	4 368	3 370	999	12 378
Dettes financières	63 743	480 013	353 613	126 400	543 756

Covenant clauses au 30 juin 2023 :

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
- Maintien d'un ratio de fonds propres par rapport aux fonds empruntés

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 2023 INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

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

Au 30 juin 2022 INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

covenants 30.06.23		
LTV	< 55%	46,2%
DSCR	> 1,2	2,4
ICR	> 2,0	3,5

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 531 378 milliers d'euros au 30 juin 2023 (430 823 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

(en milliers d'euros)	Type de taux	Nombre de lignes	Solde au 30/06/23	Duration moyenne en années	Taux d'intérêts moyens	Principaux critères extra-financiers
Emprunts hypothécaires	variable	12	66 309	4,5	3,7 %	na
Emprunts hypothécaires	fixe	2	9 038	4,5	2,2 %	na
Emprunts obligataires	fixe	4	99 817	1,1	3,1 %	Principaux critères applicables : - Respect de la norme RT 2012 - Certification avec un niveau « very good » a minima - Proximité des transports en commun - Suivi des consommations énergétiques à l'aide de capteurs
Crédits corporates	variable	4	354 402	4,8	2,7 %	
dont crédit corporate « classique »	variable	1	39 931	3,3	1,9 %	na
dont Green Loan	variable	2	181 812	4,6	2,9 %	Principaux critères applicables : - Respect de la Taxonomie Européenne (RT 2020 -20% et/ou label E+C-) - Sur-performance de 10% à 20% par rapport au seuil de consommation (en kwh) prévu par le dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)
dont Sustainability Linked Loan	variable	1	132 659	5,7	2,7 %	Objectifs appliqués à la Société : - Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (Kwh/m²) - Réduction du taux de déchets enfouis
TOTAL			529 566	4,1	2,9 %	

13. Instruments financiers

30/06/2023					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
Actifs non courants	13 764	13 764			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	7 873	7 873	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	5 891	5 891	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	37 569	37 569			
Clients et autres débiteurs	18 726	18 726	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	6 384	6 384	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 458	12 458	Niveau 2		Non
Passifs non courants	480 380				
Dettes financières	480 013	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	367	367	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	84 741				
Fournisseurs et autres créditeurs	20 814	20 814	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	0	0	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	63 743	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	184	184	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 510 240 milliers d'euros au 30 juin 2023 (pour une valeur au bilan de 543 756 milliers d'euros) contre 424 983 milliers d'euros au 31 décembre 2022 (pour une valeur au bilan de 443 411 milliers d'euros).

(en milliers d'euros)	30/06/2023			
	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				
Instruments fermes	14 481	40	-554	302 000
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	14 481	40	-554	302 000

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le premier semestre 2023.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est nul au 30 juin 2023.

Sur la base de l'endettement au 30 juin 2023, et d'un taux d'Euribor 3 mois à 3,577% à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 4,577% ou 2,577%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts de 1,2 millions d'euros sur une base annualisée.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2023		
	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	-474		
Change			
Matières premières			
Autres		0	0
Total de la couverture de flux de trésorerie	-474	0	0

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	30/06/2023			31/12/2022		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	14 481	40	302 000	14 995	-	220 956
Total Instruments dérivés de couverture	14 481	40	302 000	14 995	-	220 956

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2023						31/12/2022	
	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				-	302 000	-	302 000	220 956
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	-	-	-	-	302 000	-	302 000	220 956

14. Engagements hors bilan

14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/23	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	139 880	72 909
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 72 909 milliers d'euros au 30 juin 2023 (81 138 milliers d'euros au 31 décembre 2022).

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 2023 s'élève à 45 146 milliers d'euros.

FLEX

- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 30 juin 2023 s'élève à 30 555 milliers d'euros.

14.3 Engagements reçus

- ✓ 36 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2023 sur l'emprunt SLL, d'un montant total de 120 000 milliers d'euros.
- ✓ 22 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2023 sur l'emprunt Crédit Green Loan, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2023 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 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 3 294 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 364 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 5 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 65 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

Néant.





RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023)



PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92 208 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.

Tour EQHO
2 avenue Gambetta
92 066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Aux Actionnaires

FONCIERE INEA

Siège social : 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 2023 au 30 juin 2023, 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 Paris La Défense, le 25 juillet 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

Mathilde Hauswirth
Associée

Sandie Tzinmann
Associée