



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2024**

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 2024 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 25 juillet 2024

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 2024.....	6
1. UN CONTEXTE ECONOMIQUE ET POLITIQUE PEU PORTEUR	6
2. INVESTISSEMENTS	6
3. CESSIONS D'ACTIFS.....	7
4. MOYENS DE FINANCEMENT.....	7
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS	8
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	11
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	11
4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE	12
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE	12
6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	13
7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ...	13
8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....	15
9. RESULTAT SOCIAL.....	17
10. EVENEMENTS POST-CLOTURE	17
11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2024	17
12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2024	18
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2024	23
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE.....	50



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE



Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 24 juillet 2024, a arrêté les comptes au 30 juin 2024 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 2024

1. UN CONTEXTE ECONOMIQUE ET POLITIQUE PEU PORTEUR

Le déclenchement du conflit armé en Ukraine en février 2022 avait engendré un contexte économique morose, marqué par l'incertitude, l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et des craintes de récession.

Alors que l'inflation commençait à reculer partout dans le monde, permettant aux banques centrales des différentes zones économiques d'envisager des baisses de taux directeurs début 2024, la situation s'est complexifiée avec un contexte politique tendu, aux Etats-Unis (campagne présidentielle) comme en Europe (élections européennes, suivies en France d'élections législatives), douchant les espoirs de reprise rapide.

Ainsi le marché de l'investissement s'affiche-t-il en baisse marquée ce semestre (-39% sur 12 mois), avec seulement 4,1 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

Dans ce contexte peu porteur, le patrimoine d'INEA fait preuve de résilience depuis plusieurs semestres :

- Le niveau économique des loyers en Régions et la solidité des locataires en place ont permis d'absorber l'indexation des loyers ;
- La qualité intrinsèque des immeubles permet le maintien du taux d'occupation et de la valeur du patrimoine.

2. INVESTISSEMENTS

Au cours du 1^{er} semestre 2024, INEA a réceptionné trois immeubles qui étaient en cours de construction :

- la 1^{ère} tranche du parc d'activités Innovespace Chalifert pour 7.550 m², livrée en février ;
- la 3^{ème} et dernière tranche de l'opération Arko à Mérignac, 3.218 m² de bureaux en structure bois massif équipés de panneaux photovoltaïques livrés début avril ;
- l'immeuble Cœur de Garonne, 3.165 m² de bureaux situés à proximité immédiate de la gare TGV Bordeaux Saint-Jean (ZAC Saint-Jean Belcier) et livrés mi-avril.

INEA n'a procédé à aucun investissement au cours du 1^{er} semestre 2024.

3. CESSIONS D'ACTIFS

INEA n'a procédé à aucun arbitrage au cours du 1^{er} semestre 2024, mais a signé une promesse de vente portant sur le bâtiment A du site de bureaux Marseille Baronnie, pour une réalisation au second semestre.

4. MOYENS DE FINANCEMENT

Au cours du 1^{er} semestre 2024, la Société a procédé au refinancement de la 1^{ère} tranche du Green Loan – contracté en 2018 et arrivant à échéance en février 2024 – via un nouveau *Sustainability Linked Loan* de 49 M€. Il s'agissait là de l'unique échéance de remboursement se présentant en 2024.

Le montant total de la dette tirée s'élève à 584 millions d'euros au 30 juin 2024.

Le taux moyen d'endettement est en hausse à 3,83% (contre 3,34% au 31 décembre 2023), du fait de l'évolution de l'Euribor 3M au cours des 12 derniers mois, passé de 3,58% au 1^{er} juillet 2023 à +3,71% au 30 juin 2024 (avec un pic à 4% mi-novembre 2023).

Cette hausse de taux moyen est enregistrée à près de 70% sur la dette nouvelle contractée au cours de ce semestre.

Les instruments de couverture mis en place par la Société ont permis d'atténuer cette hausse des taux d'intérêts (4,1 M€ de gains enregistrés en produits financiers).

Au 30 juin 2024, l'endettement de la Société est très largement couvert contre le risque de taux (94%), sur une durée de 2,7 ans.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,7 ans. Aucune échéance de remboursement significative ne se présente avant mi 2027.

INEA dispose en outre de 60 millions d'euros de dettes disponibles permettant de couvrir les décaissements restants sur le pipeline d'opérations en cours de construction.

5. CREATION DES FILIALES SERENEA ET SERENYFLEX

Au titre de son objet secondaire, le groupe a créé début juillet deux filiales, SERENEA et SERENYFLEX, afin de déployer la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) sur son parc immobilier. Ces sociétés ont été créées en partenariat avec le groupe SERENYSUN, prestataire en charge de la mise en place et de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

SERENEA, est une SAS à capital variable, créée le 4 juillet 2024, détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale.

SERENYFLEX est une SAS à capital variable, créée le 3 juillet 2024, détenue à hauteur de 51% par Flex Park (filiale à 100% d'INEA) et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST. Flex Park exerce un contrôle exclusif sur cette filiale.

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

INEA a observé une activité locative intense au 1er semestre 2024, avec un total de 48 baux signés, en hausse par rapport aux 40 baux signés au 1^{er} semestre 2023. En revanche, la taille moyenne des baux signés est en baisse (586 m² vs. 1 163 m²), aboutissant à un volume de surfaces louées en retrait (28.000 m² contre près de 50.000 m²).

Plus de la moitié des surfaces louées concerne les derniers immeubles mis en exploitation et ceux en cours de construction. La signature la plus significative du semestre concerne l'immeuble *Nexus*, situé sur la ZAC Cambacérès à Montpellier, avec Keyce Academy, filiale du groupe Collège de Paris. Ce bail, d'une durée ferme de 12 ans, porte sur une surface totale de 4 112 m², permettant la pré commercialisation pour moitié de l'immeuble sept mois avant sa livraison prévue début 2025.

La base locative d'INEA est diversifiée, sécurisée et de qualité : parmi plus de 380 locataires , 66% 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 2024, le patrimoine total (livré et en cours de construction) d'INEA atteint la valeur vénale droits compris de 1 252 millions d'euros, en baisse de 1,1% sur 6 mois.

Il est constitué de 84 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 2024, ce patrimoine représente une surface locative totale de 482 104 m².

Le loyer moyen du patrimoine total s'établit à 163 €/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 187 €/m² pour les bureaux ;
- 105 €/m² pour les locaux d'activités.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,3%.

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Patrimoine livré au 30/06/24	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	69	338 931	840 075	61 112	180	7,3%
Patrimoine détenu par FLEX PARK	9	100 153	128 329	10 975	110	8,6%
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	78	439 084	968 403	72 087	164	7,4%

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2024, 5 opérations sont en cours de construction.

Les livraisons de ces opérations sont prévues entre juillet 2024 et fin 2025.

Patrimoine à livrer	Nombre de sites	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	2	14 188	48 977	3 027	213	6,2%
Patrimoine détenu par FLEX PARK	4	28 832	50 892	3 266	113	6,4%
PATRIMOINE A LIVRER	6	43 020	99 869	6 293	146	6,3%

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

Les fondamentaux sains de la Société lui permettent ce semestre encore d'associer performance opérationnelle et résilience du portefeuille.

Comme en 2023, le 1^{er} semestre de l'exercice 2024 fait en effet état :

- d'une solide performance opérationnelle, avec des revenus locatifs bruts et un excédent brut d'exploitation (EBE) en hausse respective de +17 et +20% ;
- à même de compenser la hausse des charges financières nettes (+50%) et d'assurer une croissance du Résultat net récurrent de 6%.

Le patrimoine d'INEA démontre par ailleurs de nouveau sa résilience dans un contexte de poursuite des corrections de valeurs dans le marché, avec un ajustement limité à -1,3%, qui explique la perte finale de 5,8 M€ enregistrée ce semestre.

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 2024 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 2023, décrite au paragraphe 9.3 (p. 245-247) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 3 avril 2024 auprès de l'AMF sous le numéro D.24-0232.

Le contexte d'expertise, ce semestre, a encore été marqué par le faible nombre de transactions observables. Les experts ont acté par prudence une légère hausse des taux de capitalisation retenus, engendrant une baisse de valeur du portefeuille à périmètre constant de 15 M€. Cette correction est toutefois limitée (-1,3%), et confirme la résilience du portefeuille d'INEA, dont la valeur avait été maintenue en 2023.

Le taux de capitalisation (droits compris) du portefeuille expertisé affiche une hausse de 16 bps et s'établit à 6,26%. Il est de 6,33% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 5,98% pour les immeubles d'activité.

Au 30 juin 2024, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur valeur d’acquisition les actifs non expertisés – ressort à 1 252 millions d’euros, contre 1 266 millions d’euros au 31 décembre 2023 (-1,1%).

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 retrait de 4 à 5% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende et de l’ajustement à la baisse de la valeur du patrimoine.

L’actif net réévalué NDV, prenant en compte la juste valeur de la dette, s’élève à 52,5 €/action. Les deux autres ANR (NRV et NTA) s’élèvent respectivement à 56,0 et 50,9 €/action.

au 30/06/2024 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	558 458	558 458	558 458
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	558 458	558 458	558 458
<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	558 458	558 458	558 458
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(8 670)	(8 670)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(7)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			8 801
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	55 276		
ANR	605 064	549 781	567 259
<i>Nombre d’actions (hors auto détenues)</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>
ANR par action (en €)	56,0	50,8	52,5

Evolution des ANR EPRA sur 6 et 12 mois :

Actifs nets réévalués EPRA	30/06/24	31/12/23	var	30/06/23	var
ANR EPRA de liquidation (NDV) par action	52,5 €	55,4 €	-5,4%	56,4 €	-7,0%
ANR EPRA de continuation (NTA) par action	50,8 €	53,7 €	-5,2%	54,1 €	-6,1%
ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action	56,0 €	58,5 €	-4,3%	59,0 €	-5,1%
<i>Nombre d’actions à date*</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>	<i>(0%)</i>	<i>10 813 288</i>	<i>(0%)</i>

* hors actions auto-détenues

Le cours de l’action ayant baissé de 25% sur 6 mois, clôturant à 28,40 € au 30 juin 2024, sa décote par rapport aux différents ANR s’est mécaniquement accrue ce semestre : elle est de 49% droits compris (ANR NRV) et 46% hors droits (ANR NDV).

€/action	30/06/24	31/12/23	Var.	%
ANR NRV EPRA / action	56,0	58,5	(2,5)	(4,3%)
Décote /prime sur ANR NRV	(49%)	(35%)		
ANR NDV EPRA / action	52,5	55,4	(2,9)	(5,4%)
Décote /prime sur ANR NDV	(46%)	(31%)		

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 2024 sont les suivantes :

- Par courrier reçu le 4 avril 2024 (Avis AMF n°224C0489), la société GEST (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers) a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 avril 2024, 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 FONCIERE INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 433 084 actions FONCIERE INEA représentant 2 566 357 droits de vote, soit 13,22% du capital et 14,70% des droits de vote de cette société
- le 23 avril 2024 (Avis AMF n°224C0570), la société GEST rectifiait sa déclaration du 3 avril 2024, publiée dans D&I 224C0489 du 4 avril 2024, et déclarait n'avoir donc pas franchi à la baisse directement et indirectement par le biais de la société GEST Invest qu'elle contrôle, le seuil de 15% des droits de vote. Elle précisait alors détenir, au 23 avril 2024, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société GEST Invest qu'elle contrôle, 1 440 262 actions FONCIERE INEA représentant 2 573 535 droits de vote, soit 13,29% du capital et 15,17% 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	6,81%
GEST INVEST	863 142	7,60%	1 419 295	8,37%
Total (actions et droits de votes possédés et détenus au titre de l'assimilation) :	1 440 262	13,29%	2 573 535	15,17%

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Néant.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2024, 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 ROTHSCHILD MARTIN MAUREL, les moyens suivants figuraient à la date du 30 juin 2024, savoir :

- 27 792 titres Foncière INEA
- 553 375 €

Au cours du 1^{er} semestre 2024, il a été négocié par le contrat :

- à l'achat, un total de 5 418 titres (909 transactions) pour 177 165 €
- à la vente, un total de 8 063 titres (598 transactions) pour 268 562 €.

Par ailleurs, la Société annonce avoir signé en date du 26 juin 2024 un avenant à ce contrat de liquidité conclu avec Rothschild Martin Maurel le 1er mars 2019, conformément aux dispositions du règlement (UE) No 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, du Règlement délégué (UE) 2016/908 de la Commission du 26 février 2016, des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, de la décision AMF n°2018-01 du 2 juillet 2018 (la Décision de l'AMF) et des dispositions qui y sont visées.

Dans le cadre de cet avenant, la somme allouée au compte de liquidité a été portée à 2.000.000 euros (deux millions d'euros).

S'agissant des autres opérations d'auto-contrôle, un rachat d'un bloc (hors marché) de 4.125 actions Foncière INEA est intervenu en février 2024 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 0,03 % du capital à la date de livraison, a été acquis au cours unitaire de 37,60 euros, frais de négociation de 0,36% TTC en sus (l'ensemble ayant été refacturé à GEST comme prévu dans le Plan). Ces 4.125 actions ont été livrées aux Bénéficiaires du Plan (à la date d'échéance contractuelle arrêtée pour l'année 2024). 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 du 22 mai 2024 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2023 de 2,70 € par action, payable en numéraire à compter du 29 mai 2024.

Le dividende versé offre un rendement de 7,1 % sur le cours de Bourse du 31 décembre 2023 (38 €).

Les actionnaires ont approuvé la nomination de la société Mazars comme Commissaire aux comptes de la société, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice clos, en remplacement de la société KPMG dont le mandat arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée.

Ils ont par ailleurs renouvelé (pour une durée de 3 ans) le mandat d'administrateur de Madame Valérie Guillen.

6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIÉTÉ

Au 30 juin 2024, 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 2023) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.24-0232 (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 50,3% au 30 juin 2024 (contre 47,7% au 31 décembre 2023), le seuil maximum à respecter au titre du covenant bancaire étant de 55%.

k€	30/06/24
Immeubles de placement (1)	1 138 226
Autres actifs financiers	8 318
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	1 146 544
Capital restant dû des financements	580 173
- Trésorerie disponible (2)	(3 335)
Endettement net	576 839
LTV (loan-to-value) hors droits	50,3%

(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 23 du présent document. Celui s'élève à 51,7% hors droits et 49,4% droits compris au 30 juin 2024.

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 2023 sont décrits dans le Document d'enregistrement universel D.24-0232 (chapitre 4 page 75 et suivantes).

Au cours du 1^{er} semestre 2024, INEA a consolidé sa position grâce à des avancées majeures dans la réalisation de sa feuille de route RSE. Toujours plus sobre énergétiquement et désormais productrice d'énergie renouvelable, ce qui maximise sa contribution à la neutralité carbone, la foncière optimise aussi la gestion des déchets produits sur son parc, notamment en réduisant au maximum le taux d'enfouissement de ces déchets.

Sobriété énergétique

En privilégiant l'acquisition d'immeubles neufs ou récents, dont la construction repose sur les dernières réglementations thermiques et les labels les plus performants, et en les gérant ensuite

de façon proactive sur le plan environnemental (la foncière a été pionnière, dès 2016, en matière de collecte automatisée des données de consommation de ses actifs), INEA affiche une consommation énergétique de son patrimoine très faible comparée au secteur : 91 kWh/m² en 2023, 41 % de moins depuis 2013 et surtout un niveau inférieur de 32 % à la moyenne du parc française (134 kWh/m²) calculée et publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dans son dernier baromètre.

Grâce à cette sobriété énergétique, 90 % du parc bureaux d'INEA est en deçà des seuils 2030 du Dispositif Eco-Energie Tertiaire (DEET, aussi appelé « Décret tertiaire ») applicables en matière de consommation énergétique.

Les 5 actifs qui n'atteignent pas encore leur seuil 2030 font l'objet de plans d'action spécifiques et devraient le respecter à court terme, leur consommation énergétique n'étant en moyenne que 12 % supérieure au seuil du DEET.

La sobriété énergétique étant atteinte, INEA a concentré ses efforts sur le second volet de sa politique bas carbone : la production d'énergie renouvelable.

Production d'énergie renouvelable

La foncière vient d'annoncer la signature d'un partenariat avec la société SerenySun visant à développer la production d'énergie solaire sur son patrimoine. Le modèle choisi permettra d'alimenter en énergie renouvelable les locataires des bâtiments d'INEA et de partager le surplus d'énergie avec des consommateurs potentiels à proximité (entreprises, acteurs publics, particuliers), grâce à l'autoconsommation collective.

À l'issue de la première phase de ce partenariat, qui concerne aussi bien des bureaux que des parcs d'activités pour des mises en service de centrales entre fin 2024 et mi-2025, 22 % du patrimoine d'INEA sera équipé de panneaux photovoltaïques, la suite du déploiement étant soumise à l'éligibilité technique du reste du parc.

Grâce à ces actions, INEA maximise sa contribution à la neutralité carbone, en détenant un patrimoine sobre énergétiquement et pourvoyeur d'énergie renouvelable.

Économie circulaire : réduction au maximum du taux d'enfouissement des déchets produits sur le parc immobilier

En tant que propriétaire non occupant de ses immeubles, INEA n'est pas directement responsable des déchets produits sur son parc immobilier, mais la foncière a choisi d'inscrire l'optimisation de la gestion des déchets comme l'un des 9 engagements de sa feuille de route RSE 2021-2025, considérant qu'elle avait un rôle majeur à jouer :

- en amont, en apportant à ses locataires les moyens de favoriser le tri sélectif,
- en aval, en vérifiant le traitement réservé à leurs déchets.

Pour tenir cet engagement, INEA travaille depuis 2021 avec la société Urbyn pour quantifier les déchets générés sur son parc immobilier, identifier leur typologie et surtout leur traitement final, sachant qu'il y a aujourd'hui 3 types de traitements possibles :

- le recyclage (la valorisation de la matière)
- l'incinération (la valorisation énergétique)
- et l'enfouissement (la méthode la moins respectueuse de l'environnement).

Après avoir découvert au terme de l'audit initial début 2022 que 25 % des déchets produits sur son parc immobilier étaient enfouis, INEA s'était fixé l'objectif de réduire au maximum ce taux d'enfouissement.

C'est chose faite aujourd'hui (<https://fonciere-inea.com/inea-optimise-la-gestion-des-dechets-produits-sur-son-parc/>). Grâce à l'exécution du plan d'action établi avec l'aide d'Urbyn, en collaboration avec les property managers, la part des déchets traités en enfouissement a été réduite de 50 %, pour atteindre un seuil de 13 % quasi incompressible en raison d'un manque d'incinérateurs dans certains territoires.

Si, sur cette thématique, l'enjeu est désormais de maintenir le taux d'enfouissement au niveau le plus bas, INEA se fixe également un nouvel objectif : maximiser le taux de valorisation matière. La foncière y parviendra en vérifiant le bon déploiement des filières de recyclage mises en place sur son patrimoine et en donnant à ses locataires les moyens de trier mieux et plus efficacement leurs déchets ainsi que leurs biodéchets grâce à la mise à disposition de composteurs (ils répondront de surcroît à leur nouvelle obligation réglementaire du 01/01/24, la loi AGECE).

Les ambitions green d'INEA

L'atteinte de ces objectifs majeurs de sa feuille de route RSE encourage INEA à poursuivre en partenariat ses efforts en la matière afin de consolider sa position de leader du Green Building sur le marché de l'immobilier tertiaire en France. Elle l'incite également à traiter de nouvelles thématiques de cette feuille de route, au premier rang desquelles la protection de la biodiversité sur son patrimoine. Son parc d'activités INNOVSPACE à Chalifert (77) est ainsi sa première opération à viser la labellisation BiodiverCity®.

Plus généralement, en même temps qu'elle permet de répondre aux obligations réglementaires qui se multiplient, la démarche RSE d'INEA est portée avec la conviction qu'elle fournit de solides atouts à la foncière :

- une meilleure attractivité de son offre locative,
- la consolidation de son ancrage local,
- le renforcement de la valeur verte de son patrimoine.

8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Un nouveau contrat de management et de gestion administrative entre la Société et la société GEST (l'ancien contrat étant arrivé à échéance le 31 décembre 2023) a été signé après approbation par le Conseil d'administration du 30 avril 2024 (le « Contrat INEA/ GEST ») avec une prise d'effet rétroactivement le 1er janvier 2024 pour une durée de 5 ans.

Le Conseil (en l'absence de Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler qui n'ont donc pas assisté aux délibérations ni pris part au vote) a autorisé cette nouvelle convention réglementée après avoir établi les motifs justifiant de son intérêt pour la Société. Du fait de sa conclusion en 2024, cette nouvelle convention réglementée sera soumise aux suffrages de l'Assemblée générale ordinaire appelée en 2025 à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Un procédé de suivi annuel du Contrat INEA/ GEST a en outre été mis en place et prévoit que le Directeur général fasse un compte-rendu spécifique au Conseil d'administration chaque

année sur le calcul de la rémunération GEST (pour l'exercice écoulé) et ce, dans le cadre de la séance du Conseil relative à l'approbation des comptes annuels.

S'agissant du terme du contrat, le Directeur général s'oblige également à convoquer le Conseil au moins neuf (9) mois avant celui-ci de manière à disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur l'opportunité de renouveler ou non ledit contrat.

Rappelons que la société INEA ne détient aucun effectif salarié en direct et que sa gestion opérationnelle est entièrement externalisée auprès de la société GEST depuis sa création.

Dans le cadre du Contrat INEA/GEST, GEST assure ou coordonne avec l'aide de prestataires extérieurs selon le cas :

- la gestion administrative d'INEA et de ses filiales qui comprend le secrétariat juridique, le contrôle de la comptabilité, la domiciliation des sociétés, la gestion de la trésorerie et des paiements, les déclarations fiscales et autres obligations légales, le contrôle de gestion, l'informatique ;
- l'asset management qui comprend la recherche de produits d'investissements immobiliers, les diligences, les négociations lors des acquisitions d'immeubles avec les vendeurs, la recherche de financements dans le cadre de l'acquisition des immeubles et la constitution des dossiers de financement, le suivi de la gestion locative des immeubles en coopération avec les gestionnaires desdits immeubles, le suivi des travaux, les polices et dossiers d'assurances, la commercialisation, la valorisation et la cession des immeubles.

La conclusion du Contrat INEA/GEST s'inscrit dans la continuité de la gestion de la Société tout en actant l'inflexion stratégique rendue publique lors de la parution des résultats 2023 de la Société le 28 février 2024, au regard à la fois de l'état des marchés immobiliers et de l'environnement actuel en matière de taux d'intérêt.

Tout en reprenant les principales dispositions du contrat précédent, le Contrat INEA/GEST introduit plus de flexibilité pour la Société avec des clauses de résiliation anticipée à la seule initiative de la Société et répondant aux cas de (i) révocation de Monsieur Philippe Rosio de son mandat de Directeur général de la Société, (ii) survenance de certains événements (décès / invalidité, démission ou perte de contrôle de GEST) pouvant l'affecter et (iii) réalisation d'une opération de cession structurante pour la Société. Certaines de ces facultés de résiliation anticipée sont assorties d'indemnités.

Il renforce par ailleurs l'alignement des intérêts de GEST avec ceux de tous les actionnaires, via l'introduction du résultat financier dans les modalités de calcul de la rémunération de performance afin de rendre celle-ci dépendante des évolutions macro-économiques affectant la Société, ou encore l'ajout d'une rémunération variable en cas de réalisation d'une opération structurante.

L'adoption du Contrat INEA/GEST permet à la Société de pérenniser la gestion externalisée auprès de GEST, qui a fait ses preuves depuis la création de la Société, est compétitive au regard des indicateurs de place (Cost Ratio EPRA) et a permis à la Société de devenir un des leaders en France du green building dans l'immobilier tertiaire en régions.

L'information sur les transactions entre parties liées est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1^{er} semestre 2024.

9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2024, le résultat social de la Société mère, INEA, s'affiche à -575 milliers d'euros contre 2 942 milliers d'euros au 30 juin 2023, et celui de sa filiale Flex Park (détenue à 100% par INEA) affiche un résultat social de 1 558 milliers d'euros, contre 923 milliers d'euros au 30 juin 2023.

L'évolution sur 12 mois s'explique essentiellement par l'absence d'arbitrage au 1^{er} semestre 2024 (alors que la vente de l'immeuble Toulouse Basso Cambo B au 1^{er} semestre 2023 avait généré une plus-value de 1,1 millions d'euros) et par la hausse des charges financières sur le semestre.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Le 16 juillet 2024, INEA a signé une promesse de vente concernant les lots C21 et C22 du site Marseille les Baronnie pour un montant de 656 milliers d'euros.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2024

Les fondamentaux sains de la Société lui permettent ce semestre encore d'associer performance opérationnelle et résilience du portefeuille.

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

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

La solidité de la structure lui permet donc de faire face à un environnement de marché tendu et incertain.

D'autant plus que la Société dispose d'un pipeline en cours de construction – constitué de 7 opérations à livrer entre juillet 2024 et fin 2025 – qui portera la croissance des revenus locatifs bruts d'INEA au cours des prochains semestres.

Rien qu'au second semestre 2024, 3 nouveaux immeubles entreront en exploitation :

- Au 3^{ème} trimestre, le parc d'activités Arty Station à Toulouse (5.603 m²)
- Au 4^{ème} trimestre, le parc d'activités Olea à Mérignac (6.022 m²)

Cette croissance embarquée du chiffre d'affaires pourrait se combiner à un autre effet positif, avec la perspective réelle de baisse des taux directeurs par les banques centrales, dans un environnement marqué par la multiplication de signaux de ralentissement outre-Atlantique.

12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2024

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.

	30/06/24	30/06/23	Voir Note
Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)	12,7	12,2	A
Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)	1,18	1,13	A
ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)	56,0	58,5 ¹	B
ANR NTA (de continuation - en euros par action)	50,8	53,7 ¹	B
ANR NDV (de liquidation - en euros par action)	52,5	55,4 ¹	B
Taux de vacance EPRA	10,9	10,7 ¹	C
Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"	5,5%	5,3% ¹	D
Taux de rendement EPRA "Topped-up"	5,6%	5,4% ¹	D
Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros)	20,1	79,2	E
Croissance LFL EPRA à périmètre constant	7,9%	10,0%	F
Ratio de coût (y compris coût de la vacance)	15,7%	17,4%	G
Ratio de coût (hors coût de la vacance)	11,8%	12,9%	G
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	51,7%	48,9% ¹	H
Loan-To-Value EPRA (droits inclus)	49,3%	46,8% ¹	H

⁽¹⁾ Au 31 décembre 2023

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€	30/06/24	30/06/23	Var (%)
Revenus locatifs bruts	38,1	32,6	17%
Revenus locatifs nets*	27,9	23,6	18%
Autres produits	0,8	0,9	
Frais de fonctionnement*	(4,7)	(4,7)	
Excédent brut d'exploitation	24,0	19,9	21%
Dotation aux amortissements hors immeubles	(0,1)	(0,1)	
Frais financiers nets	(10,7)	(7,2)	
Annulation de la valeur des instruments financiers	0,2	0,0	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0,0	0,0	
Résultat net récurrent	13,4	12,6	6%
Nombre d'actions moyen pondéré hors auto-détenues	10 813 288	10 809 681	0%
Résultat net récurrent €/ action	1,24 €	1,17 €	6%

* Hors impact IFRIC 21

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

En M€	30/06/24	30/06/23	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	13,4	12,6	6%
- IFRIC 21	(0,6)	(0,4)	
Résultat net récurrent EPRA	12,7	12,2	4%
<i>Nombre d'actions</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 809 681</i>	<i>0%</i>
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,18	1,13	4%

B. Actifs nets réévalués EPRA

au 30/06/2024 en M€	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS – part du groupe	558,5	558,5	558,5
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	558,5	558,5	558,5
<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	558,5	558,5	558,5
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(8,7)	(8,7)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(0,0)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			8,8
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	55,3		
ANR	605,1	549,8	567,3
<i>Nombre d'actions (hors auto détenues)</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>	<i>10 813 288</i>
ANR par action (en €)	56,0	50,8	52,5

Evolution des ANR /action :

ANR EPRA (en €/action)	30/06/24	31/12/23	%
ANR NRV (de reconstitution)	56,0	58,5	-4,4%
ANR NTA (de continuation)	50,8	53,7	-5,3%
ANR NDV (de liquidation)	52,5	55,4	-5,4%

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

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€	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement - détenus à 100%	1 138,2	1 136,9
Immeubles de placement - participation JV	0,0	0,0
Retraitement des actifs en développement	56,3	58,9
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 081,9	1 078,0
Droits de mutation	55,2	52,8
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 137,1	1 130,8
Loyers net annualisés (A)	62,9	60,0
Intégration des franchises de loyers	1,3	0,8
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	64,2	60,8
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,5%	5,3%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,6%	5,4%

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,3% au 30 juin 2024.

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

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

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€	<i>Portefeuille total</i>		<i>Périmètre constant</i>				
	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 30/06/24	Valeur HD	Chiffre d'affaires net 30/06/24	Chiffre d'affaires net 30/06/23	Variation du chiffre d'affaires net	
Bureaux	898,1	24,1	730,6	20,1	18,7	1,4	7,5%
Activité	198,3	5,3	163,7	4,9	4,4	0,4	9,5%
Total actifs en exploitation	1 096,4	29,4	894,3	25,0	23,2	1,8	7,9%
Actifs en développement	0	0					
Actifs cédés	0	0					
Portefeuille total	1 096,4	29,4					

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

G. Ratio de coût

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

H. Loan-to-Value EPRA

	30/06/24	31/12/23
LTV EPRA (hors droits)	51,7%	48,9%
LTV EPRA (droits inclus)	49,3%	46,8%

Détail du calcul du LTV EPRA

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



ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2024



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (Format EPRA) - 30 juin 2024

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs bruts		38 130	32 587
<i>dont Charges locatives refacturées</i>	3	8 761	7 476
Charges sur immeubles	3	(10 849)	(9 343)
Revenus locatifs nets		27 281	23 244
Autres produits		805	901
Frais de fonctionnement	3	(4 718)	(4 700)
Excédent brut d'exploitation		23 369	19 445
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(110)	(130)
Résultat de cession	4	0	(11)
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	5	(18 337)	7 023
Résultat opérationnel		26 327	4 922
Frais financiers nets	6	(10 748)	(7 162)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		(5 826)	19 165
Impôts		0	0
Résultat net		(5 826)	19 165
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	11	(0,54)	1,77
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	11	(0,54)	1,77

(1) Augmentation du nombre moyen pondéré d'actions entre le 30 juin 2023 (10 809 691 actions) et le 30 juin 2024 (10 813 288 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net de la période		(5 826)	19 165
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>		1 466	(474)
- Couverture de flux de trésorerie (variation MtM des CAP)		1 466	(474)
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		1 466	(474)
RESULTAT GLOBAL TOTAL		(4 360)	18 691

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 juin 2024

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		7	17
Immobilisations corporelles	7	532	632
Immeubles de placement	8	1 133 085	1 136 892
Participations dans des entreprises associées	10	0	0
Autres actifs financiers		8 318	9 427
Impôts différés actifs		1 771	1 771
Total actifs non courants		1 143 713	1 148 739
Créances clients et autres débiteurs		16 005	19 173
Autres actifs courants		4 818	4 614
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 425	5 672
Actifs détenus en vue de la vente	9	5 141	0
Total actifs courants		29 390	29 459
TOTAL ACTIFS		1 173 103	1 178 198

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Capitaux propres			
Capital	11	155 603	155 565
Primes d'émission	11	116 520	140 781
Réserves		292 161	274 043
Résultats non distribués		(5 826)	21 539
Capitaux propres part du groupe		558 458	591 928
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		558 458	591 928
Passifs			
Dettes financières	12	523 144	495 893
Dépôts de garantie non courants		4 375	4 682
Autres passifs non courants		117	367
Total passifs non courants		527 636	500 943
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		18 039	14 658
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		91	4 500
Autres dettes financières	12	62 768	60 664
Dépôts de garantie courants		5 994	5 322
Autres passifs courants		117	184
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente			
Total passifs courants		87 009	85 328
TOTAL PASSIFS		614 645	586 270
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 173 103	1 178 198

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 juin 2024

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net consolidé		(5 826)	19 165
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	8	110	130
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5	18 337	(7 023)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés		65	
+/- Plus et moins-values de cession	4		11
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			
- Dividendes (titres non consolidés)			0
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		12 686	12 282
+ Coût de l'endettement financier net	6	16 230	10 444
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)			
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		28 916	22 726
- Impôt payé			
- Intérêts payés			
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		7 659	4 040
+/-Autres variations liées à l'activité		365	417
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		36 940	27 183
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	8	(1)	
-Acquisitions d'immeubles de placement	8	(21 097)	(83 578)
+Cessions d'immeubles de placement	4		8 069
+Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(61)	
+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		(91)	(87)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(21 250)	(75 596)
+ Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission		(5)	
-Achats et reventes d'actions propres		186	(106)
-Résultat sur actions propres		(95)	
-Remboursements d'emprunts	12	(51 458)	(6 531)
+Augmentation des dettes financières		83 420	106 439
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 196)	(29 189)
-Intérêts payés		(16 379)	(10 181)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		(13 527)	70 613
Variation nette de trésorerie		2 163	12 019
Trésorerie à l'ouverture		1 172	439
Trésorerie à la clôture		3 335	12 458
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 426	12 458
Découverts bancaires		(91)	0
Trésorerie nette à la clôture		3 335	12 458

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 juin 2024

<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 2023	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011		610 011
Résultat de la période					21 539	21 539		21 539
Total des autres éléments du résultat global				(10 359)		(10 359)		(10 359)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(10 359)	21 539	11 180		11 180
Variations de capital								
Affectation du résultat			58 077		(58 077)			
Distribution de dividendes		(21 850)	(7 421)			(29 271)		(29 271)
Opérations sur actions propres	(24)	(44)				(68)		(68)
Reclassement des dividendes sur actions propres			82			82		82
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(6)				(6)		(6)
Autres variations								
Total au 31 décembre 2023	155 565	140 781	269 758	4 284	21 539	591 928		591 928
Résultat de la période					(5 826)	(5 826)		(5 826)
Total des autres éléments du résultat global				1 466		1 466		1 466
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 466	(5 826)	(4 360)		(4 360)
Variation de capital								
Affectation du résultat			21 539		(21 539)			
Distribution de dividendes		(24 309)	(4 962)			(29 271)		(29 271)
Opérations sur actions propres	38	53				91		91
Reclassement des dividendes sur actions propres			75			75		75
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission		(5)				(5)		-5
Autres variations								
Total au 30 juin 2024	155 603	116 520	286 411	5 751	-5 826	558 458		558 458

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 juin 2024

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).

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

Création de deux filiales

A ce titre, le groupe a créé au cours du semestre deux filiales SERENEA et SERENYFLEX afin de déployer la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque) sur son parc immobilier. Ces sociétés ont été créées en partenariat avec le groupe SERENYSUN, prestataire en charge de la mise en place et de l'exploitation des centrales photovoltaïques.

- SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024, est détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 30 juin 2024. Elle a pour objet, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique :
 - L'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable au sein des programmes immobiliers en cours ou achevés de la société INEA et la distribution de l'énergie produite ;
 - Le développement et la promotion des énergies renouvelables, des économies d'énergie, des nouveaux services énergétiques (mobilité, stockage, ...) ;

- Ainsi que toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
 - Le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'achat de actions ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.
- SERENYFLEX, SAS à capital variable, créée le 21 juin 2024, est détenue à hauteur de 51% par FLEX PARK et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST. FLEX PARK exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 30 juin 2024. Elle présente le même objet social que SERENEA.

Ces deux filiales, bien que contrôlées de manière exclusive par le groupe, n'ont pas été consolidées au 30 juin 2024 du fait de leur caractère non significatif. Les titres correspondant à l'actif d'INEA et FLEX PARK de, respectivement, 35 000 et 25 500 euros ont été comptabilisés au bilan en autres actifs financiers.

Signature d'un nouveau contrat de gestion

Suite à l'arrivée à terme du précédent contrat de gestion, INEA et GEST ont signé en date du 15 mai 2024 et avec effet rétroactif au 1er janvier 2024 un nouveau contrat cadre de gestion d'une durée de 5 ans qui redéfinit, entre autres, les modalités de rémunération et de résiliation dudit-contrat.

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

Acquisitions :

Durant le semestre le groupe a réceptionné 3 actifs pour un montant global de 34 080 milliers d'euros :

- ✓ Le 29 février, la tranche 1 du parc d'activités Chalifert,
- ✓ Le 2 avril, les bâtiments AB (3ème et dernière tranche) de l'opération de bureaux Mérignac Arko,
- ✓ Et le 15 avril l'immeuble Cœur de Garonne à Bordeaux.

Cessions :

Néant

Actifs détenus en vue de la vente :

Au 30 juin 2024, le bâtiment A du site Marseille Baronnie, sous promesse de vente, est classé en actif destiné à être cédé pour un montant de 5 141 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. §14 – Capital social et prime d'émission) :

La prime d'émission inscrite au bilan diminue de 24 261 milliers d'euros sur la période du fait :

- De la distribution de prime d'émission décidée lors de l'assemblée générale mixte du 22 mai 2024 pour (24 309) milliers d'euros
- Des frais d'augmentation de capital FLEX PARK 2023 pour (5) milliers d'euros
- Des opérations sur actions auto-détenues pour 53 milliers d'euros

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

Souscriptions :

La Société a signé le 19 février 2024 un nouveau crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan de 100 000 milliers d'euros, ayant pour objet de refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance :

- la première tranche de ce SLL 2024, d'un montant de 49 000 milliers d'euros, a été tirée à la signature pour rembourser la première tranche de l'Euro PP ;
- la seconde tranche, d'un montant de 51 000 milliers d'euros, devra faire l'objet d'un accord des prêteurs au second semestre 2024 pour pouvoir être tirée en février 2025, pour le remboursement de la seconde tranche de l'Euro PP.

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

- ✓ Tirage de 3 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 102 000 milliers d'euros.
- ✓ Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.
- ✓ Tirage de 1 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2023 FLEX PARK, portant l'encours total de cet emprunt à 11 000 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 :

- La première tranche de l'Euro PP 2018, dont le solde s'élevait à 49 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;

- L'emprunt Oseo Metz Pacifica dont le solde s'élevait à 71 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;
- L'emprunt Oseo Nantes Beaulim dont le solde s'élevait à 70 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;

Opérations de couverture :

Au cours du semestre, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 78 396 milliers d'euros, suite à la souscription de nouveaux instruments de couverture. Ces nouveaux instruments ont, au bilan, une position active de 149 milliers d'euros au 30 juin 2024 ainsi qu'une position passive de 209 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 2024 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2024 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 2023.

Les principes comptables au 30 juin 2024 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes avec covenants ;
- Amendements « Supplier finance arrangements » - SFA (IAS 7, IFRS 7) ;
- Amendements à IFRS 16 – Cession-bail avec loyers variables ;

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 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 24 juillet 2024.

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.

Sociétés	Siège social	30 juin 2024		31 décembre 2023	
		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%

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 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 2024.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de juin 2024, 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 (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 capitalisation	Loyer €/m²
Bureaux	Max	8,75 %	261
	Min	5,08 %	96
	Moyenne pondérée	6,33 %	190
Activité	Max	9,00 %	165
	Min	4,97 %	51
	Moyenne pondérée	5,98 %	121

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

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 -7,3% :

	Hausse du taux de rendement potentiel	Impact sur la variation de juste valeur	
		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50%	-7,3%	-69 453
Activité	0,50%	-7,7%	-18 323

- 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%	-10 095
Activité	-1,00 %	-1,0%	-2 375

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 2024 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 2024.

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 refacturées et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 645 k€ contre 433 k€ au 30 juin 2023.

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

L’impôt d’INEA au 30 juin 2024 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 2024, 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 2024

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 2024. INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

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

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	30/06/2023
Charges locatives refacturées	(8 761)	(7 476)
Charges non refacturées	(2 088)	(1 867)
Frais de fonctionnement	(4 719)	(4 700)
dont frais généraux	(562)	(575)
dont honoraires de gestion (Gest)	(3 139)	(3 294)
dont honoraires juridiques et comptables	(352)	(328)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(254)	(315)
dont honoraires divers de gestion	(187)	(128)
dont frais bancaires	(30)	5
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(119)	(2)
dont jetons de présence	(76)	(65)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(15 568)	(14 043)

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	30/06/2023
Prix de cession	0	7 604
Juste valeur des immeubles cédés	0	(7 604)
Frais de cession des éléments cédés	0	(11)
Sous total	0	(11)
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	0	0
Autres	0	0
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	0	(11)

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 18 337 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 2023	1 020 902	1 020 902
Variation des valeurs brutes	113 815	113 815
Variation de la juste valeur	(4 116)	(4 116)
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 2022	5 643	5 643
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 686	1 686
TOTAL AU 31 décembre 2023	1 136 892	1 136 892
1er janvier 2024	1 136 892	1 136 892
Variation des valeurs brutes	18 723	18 723
Variation de la juste valeur	(18 337)	(18 337)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	0	0
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2023 (variation)	(5 141)	(5 141)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	948	948
TOTAL AU 30 juin 2024	1 133 085	1 133 085

6. Frais financiers nets

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023
Rémunération des placements	858	637
Rémunération des intérêts VEFA	559	461
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (CVA)	(210)	112
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(2)	(4)
Intérêts des couvertures	4 065	2 183
Intérêts sur emprunts bancaires	(15 456)	(9 949)
Coût d'attribution des actions gratuites	(559)	(461)
TOTAL	(10 748)	(7 163)

Les intérêts d'emprunts bancaires nets des gains sur instruments de couvertures s'élèvent à 11 391 milliers d'euros au 30 juin 2024 contre 7 766 milliers d'euros au 30 juin 2023. Cette hausse 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.

7. Immobilisations corporelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2023	Variation					30/06/2024
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
<i>Postes concernés au sein de l'actif</i>							
Autres immobilisations incorporelles	632	7	-18		-82		532
dont Droits d'utilisation	338				-82		256

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 2024 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 256 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 2024

<i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 01/01/24 (Juste valeur) (1)	181 168	897 052	58 671	0	1 136 891
A l'ouverture (valeurs brutes)	178 407	753 565	58 728	0	990 701
Virement interne (2)	5 966	17 866	(28 215)	4 383	0
Augmentations (2)	0	7 054	12 617	0	19 671
Diminutions (2)	0	(948)		0	(948)
A la clôture 30 juin 2024 - (valeurs brutes)	184 373	777 537	43 130	0	1 009 424
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2023 (+)		17		847	864
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2023 (-)		(18 873)			(18 873)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		(328)			(328)
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement					
Variation de JV au 30 juin 2024 (3)	0	(19 184)	0	847	(18 337)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2024 (-) (4)					
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2024 (5)		89		(5 230)	(5 141)
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		948			948
A la clôture au 30/06/2023					
(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	187 134	902 877	43 073	0	1 133 085

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

✓ Livraisons / acquisitions :

- Le 29 février 2024, la première tranche du parc d'activités situé à Chalifert pour un montant total de 13 678 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 2 066 milliers d'euros sur le semestre.
- Le 2 avril 2024, la 3ème et dernière tranche de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 8 503 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 1 738 milliers d'euros sur le semestre.
- Le 15 avril 2024, l'immeuble de bureaux Cœur de Garonne situé à Bordeaux pour un montant total de 11 899 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 2 243 milliers d'euros sur le semestre.

✓ Acquisitions : Néant.

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

- Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 7 617 milliers d’euros, stable sur le semestre.
- Immeuble de bureaux « Aix Atravaia » pour un montant de 12 140 milliers d’euros, en augmentation de 3 728 milliers d’euros sur le semestre.
- Parc d’activité « Innovespace », tranche 2, situé à Chalifert pour un montant de 2 144 milliers d’euros, en augmentation de 25 milliers d’euros sur le semestre.
- Parc d’activité « Arty Station » situé à Toulouse pour un montant de 8 497 milliers d’euros, en augmentation de 4 984 milliers d’euros sur le semestre.
- Parc d’activité « OLEA » situé à Mérignac pour un montant de 6 268 milliers d’euros, en augmentation de 2 105 milliers d’euros sur le semestre.
- Parc d’activité « Hennequin » situé à Trappes, pour un montant de 3 215 milliers d’euros, en augmentation de 23 milliers d’euros sur le semestre.
- Parc d’activité « Papin » situé à Trappes, pour un montant de 1 045 milliers d’euros, en augmentation de 7 milliers d’euros sur le semestre.

Les principales diminutions enregistrées en valeur brute ce semestre sont 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’éditées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d’évaluation n’est intervenu par rapport au 31 décembre 2023.

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

(En milliers d'€)	30/06/2023	31/12/2023
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	648 320	661 450
BPCE Expertises	450 370	464 910
<i>Actif non expertisé : rénovation</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Corrections d'actifs expertisés*</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	-78 439	(65 340)
Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues	1 020 251	1 061 020
Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Bordeaux Cœur de Garonne		9 685
> Mérignac Arko		24 533
> Innovespace Chalifert	17 650	13 720
> Toulouse Arty Station	8 450	
> Mérignac Olea	6 204	
VEFA livraisons < 6 mois	32 304	47 938
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix Atravaia	12 140	8 412
> Montpellier Nexus	7 617	7 618
> Toulouse Arty Station		3 512
> Trappes Hennequin	3 215	3 192
> Merignac Olea		4 163
> Trappes Papin	1 045	1 037
Actifs livraisons > 6 mois	24 017	27 934
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 133 085	1 136 892
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	5 141	0
Totaux au bilan en IFRS	1 138 226	1 136 892

* 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 2024 :
 - Parc d'activités Arty Station à Toulouse
 - Parc d'activités OLEA à Mérignac

8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	30/06/2024	31/12/2023
Expertise	892 964	876 290
Actifs non livrés	19 757	50 248
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	912 721	926 538
Expertise	183 800	184 730
Actifs non livrés	36 563	25 624
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	220 364	210 354
Valeur des Immeubles de placement au bilan	1 133 085	1 136 892

9. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2024, le bâtiment A du site Marseille Baronnie est détenu en vue de sa vente pour un montant total de 5 141 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	30/06/2024	31/12/2023
Capital social	156 003	156 003
- actions propres	(400)	(438)
Capital	155 603	155 565
Primes d'émission	116 520	140 781
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	272 123	296 346
Nombre d'actions " hors actions propres "	10 813 288	10 810 643
Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres"	10 813 288	10 810 643

Au 30 juin 2024, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 27 792 au 30 juin 2024 (30 437 actions au 31 décembre 2023), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

12. Dettes financières

Au 30 juin 2024

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2024	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	30/06/2024
Emprunts et instruments de couverture	495 700	88 722	(a)	-	(b)	(61 382)	(c) 523 040
Dépôts reçus non courants	4 682	658		-		(965)	4 375
Passif de location non courant (IFRS16)	193	-		-		(88)	104
Total dettes financières – non courant	500 575	89 380		-		(62 435)	527 519
Emprunts et autres dettes financières	60 489			(59 279)	(b)	61 382	62 592
Dépôts reçus courants	5 322			(293)		965	5 994
Passif de location courant (IFRS16)	175			(87)		88	176
Concours bancaires courants	4 500	91		(4 500)			91
Total dettes financières – courant	70 486	91		(64 159)		62 435	68 853
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	571 061	89 471		(64 159)		-	596 372
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 672)			2 247			(3 425)
TOTAL DETTES FINANCIERES	565 389	89 471		(61 912)			592 947

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

- Tirage du crédit Green Loan 2020 pour 3 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 31 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2023 pour 1 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2024 pour 49 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 30 juin 2024 pour 4 153 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 569 milliers d'euros

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

- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
 - Première tranche de l'Euro PP 2018 pour 49 000 milliers d'euros ;
 - Metz Oséo pour 71 milliers d'euros ;
 - Nantes Oséo pour 70 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 2 230 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2023 pour 5 084 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 580 milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 2 244 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 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2023	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2023
Emprunts et instruments de couverture	420 066	143 783	(a)	(7 660)	(b)	(60 489)	(c)	495 700
Dépôts reçus non courant	5 062	2 120				(2 500)		4 682
Passif de location non courant (IFRS16)	368					(175)		193
Total dettes financières – non courant	425 496	145 903		(7 660)		(63 164)		500 575
Emprunts et autres dettes financières	14 465			(14 465)	(b)	60 489		60 489
Dépôts reçus courant	3 277			(455)		2 500		5 322
Passif de location courant (IFRS16)	173			(173)		175		175
Concours bancaires courants	3 525	4 500		(3 525)				4 500
Total dettes financières – courant	21 440	4 500		(18 618)		63 164		70 486
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	446 936	150 403		(26 278)			(d)	571 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 965)	(1 707)						(5 672)
TOTAL DETTES FINANCIERES	442 971	148 696		(26 278)				565 389

Echéancier des emprunts et dettes financières au 30 juin 2024 :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	50 950				50 950
Emprunts corporate	(61)	458 924	458 924		458 863
Emprunts hypothécaires	7 231	63 129	61 054	2 075	70 360
Autres dettes financières	10 642	5 467	4 401	1 066	16 108
Dettes financières	68 762	527 520	524 379	3 141	596 281

Caractéristiques principales des emprunts en cours

(en milliers d'euros)	Type de taux	Nombre de ligne	Solde au 30/06/24	Duration moyenne en années	Taux d'intérêts moyens	Principaux critères extra-financiers
Emprunts hypothécaires	Variable	11	62 224	3,6	4,0%	na
Emprunts hypothécaires	Fixe	2	8 136	3,5	2,2%	na
Emprunts obligataires	Fixe	4	50 950	0,6	2,8%	Principaux critères applicables aux immeubles financés : -Respect de la norme RT 2012 -Certification avec un niveau « Very Good » à minima -Proximité des transports en commun -Suivi des consommations énergétiques (électricité et eau) à l'aide de capteurs
Crédits corporates	Variable	7	458 863	4,0	4,0%	
<i>Dont crédit corporate « classique »</i>	Variable	2	39 897	2,3	1,9%	na
<i>Dont Green Loan</i>	Variable	2	191 037	3,6	3,3%	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)
<i>Dont Sustainability Linked Loan</i>	Variable	3	227 959	4,7	5,1%	Objectifs appliqués à la Société : -Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (Kwh/m²) -Réduction du taux de déchets enfouis
Total		24	580 173	3,7	3,8%	

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

Covenant clauses au 30 juin 2024 :

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 2024 INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

	Covenants	30.06.24
LTV	< 55%	50,3%
DSCR	> 1,2	2,2
ICR	> 2,0	2,7

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 580 173 milliers d'euros au 30 juin 2024 (547 556 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

13. Instruments financiers

30/06/2024					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
Actifs non courants	8 318	8 318			
Créances rattachées aux participations			Niveau 2		Non
Instruments de couverture	2 187	2 187	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	6 131	6 131	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	24 249	24 249			
Clients et autres débiteurs	16 005	16 005	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	4 818	4 818	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 425	3 425	Niveau 2		Non
Passifs non courants	527 636				
Dettes financières	527 519	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	988	988	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	117	117	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	87 009				
Fournisseurs et autres créditeurs	18 039	18 039	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	91	91	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	68 762	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	117	117	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 587 093 milliers d'euros au 30 juin 2024 (pour une valeur au bilan de 596 281 milliers d'euros) contre 557 729 milliers d'euros au 31 décembre 2023 (pour une valeur au bilan de 566 561 milliers d'euros).

(en milliers d'euros)	30/06/2024			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période	Montant notionnel
	Actif	Passif	(y. c. cessation de couverture au cours de la période)	
-	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	7 185	1 308	1 398	489 396
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	7 185	1 308	1 398	489 396

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le premier semestre 2024.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de -3 milliers d'euros au 30 juin 2024.

Sur la base de l'endettement au 30 juin 2024, et d'un taux d'Euribor 3 mois à 3,711% à cette date-là :

- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 4,711% ou 2,711%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts de, respectivement, de +353 et -2 014 milliers d'euros sur une base annualisée ;
- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 2% (soit un E3M applicable de 5,711% ou 1,711%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +706 et -5 078 milliers d'euros sur une base annualisée.

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

(en milliers d'euros)	30/06/2024		
	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	1 401		(3)
Change			
Matières premières			
Autres		0	0
Total de la couverture de flux de trésorerie	1 401	0	(3)

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	7 185	1 308	489 396	8 110	3 631	382 000
Total Instruments dérivés de couverture	7 185	1 308	489 396	8 110	3 631	382 000

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	30/06/2024						31/12/2023	
	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				-	65 000	424 396		382 000
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	-	-	-	-	65 000	424 396		382 000

14. Engagements hors bilan

14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'€)	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/24	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	34 500
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés	125 522	68 033
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 68 033 milliers d'euros au 30 juin 2024 (70 273 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

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 commissaire.
- ✓ 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 2024 s'élève à 29 937 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

- ✓ 10 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2024 sur l'emprunt Crédit Green Loan 100M€, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ 3 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2024 sur l'emprunt Crédit Green Loan 105M€, d'un montant total de 105 000 milliers d'euros.
- ✓ 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2024 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- ✓ 39 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2024 sur l'emprunt SLL 2023, d'un montant total de 50 000 milliers d'euros.
- ✓ 51 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2024 sur l'emprunt SLL 2024 d'un montant total de 100 000 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 3 139 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 522 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 76 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

Le 16 juillet 2024, INEA a signé une promesse de vente concernant les lots C21 et C22 du site Marseille les Baronnie pour un montant de 656 milliers d'euros.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024)



PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92 208 Neuilly-sur-Seine

FORVIS MAZARS SA

Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92400 Courbevoie Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

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 2024 au 30 juin 2024, 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 24 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Forvis Mazars SA

Mathilde Hauswirth
Associée

Baptiste Kalasz
Associé

