



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
AU 30 JUIN 2025**

## **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 2025 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 24 juillet 2025

**Le Président Directeur Général**  
**Philippe Rosio**



# SOMMAIRE

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....                                                                              | 5  |
| 1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE<br>COURANT DU 1 <sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2025..... | 6  |
| 1. UNE REPRISE ECONOMIQUE CONTRARIEE PAR LES INCERTITUDES<br>POLITIQUES .....                                   | 6  |
| 2. INVESTISSEMENTS .....                                                                                        | 6  |
| 3. CESSIONS D'ACTIFS.....                                                                                       | 6  |
| 4. MOYENS DE FINANCEMENT.....                                                                                   | 7  |
| 2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS .....                                                                    | 7  |
| 3. PATRIMOINE .....                                                                                             | 7  |
| 4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....                                                            | 8  |
| 5. ACTIF NET REEVALUE (ANR) .....                                                                               | 9  |
| 1. EXPERTISES DU PATRIMOINE.....                                                                                | 9  |
| 2. CALCUL DES ANR .....                                                                                         | 9  |
| 3. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES<br>INFORMATIONS .....                                           | 10 |
| 1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....                                                                               | 10 |
| 2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE<br>.....                                           | 11 |
| 3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....                                                             | 11 |
| 4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE .....                                                                     | 11 |
| 5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE .....                                                                            | 12 |
| 6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....                                                                        | 12 |
| 7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE ...                                                       | 13 |
| 8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....                                                        | 14 |
| 9. RESULTAT SOCIAL.....                                                                                         | 14 |
| 10. EVENEMENTS POST-CLOTURE .....                                                                               | 14 |
| 11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2025 .....                                                                 | 14 |
| 12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2025 .....                                                                        | 15 |
| ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN<br>2025 .....                                     | 20 |
| RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION<br>FINANCIERE SEMESTRIELLE.....                          | 45 |



## RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE



Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 23 juillet 2025, a arrêté les comptes au 30 juin 2025 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<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2025

### 1. UNE REPRISE ECONOMIQUE CONTRARIEE PAR LES INCERTITUDES POLITIQUES

Depuis le début de l'année 2025, le contexte économique et politique international reste marqué par une instabilité persistante. Sur le plan économique, la désinflation amorcée en 2023 se confirme, bien que de manière inégale selon les zones géographiques.

Les principales banques centrales – Fed, BCE, et Banque d'Angleterre – ont amorcé prudemment un cycle de baisse des taux directeurs au printemps, dans un environnement encore incertain.

La croissance mondiale reste modérée, freinée par la faiblesse de l'activité industrielle en Chine et le ralentissement de la consommation en Europe.

Sur le plan géopolitique, les tensions restent vives : la situation en Ukraine demeure sans issue claire, tandis que la dégradation de la sécurité en mer de Chine méridionale et au Moyen-Orient ravive les inquiétudes sur l'approvisionnement énergétique et la stabilité des échanges mondiaux.

En parallèle, l'année 2025 est marquée par une forte incertitude politique : la politique de la nouvelle administration américaine, imprévisible et agressive même envers ses partenaires historiques, pèse sur la visibilité économique mondiale.

En Europe, les élections européennes ont entraîné une recomposition des équilibres politiques, suivie en France par des élections législatives anticipées, qui ont laissé l'Assemblée nationale dans une situation de blocage, notamment budgétaire.

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

### 2. INVESTISSEMENTS

INEA n'a procédé à aucun investissement au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, et a simplement réceptionné un parc d'activité dénommé « Papin », d'une surface de près de 2 200 m<sup>2</sup>, situé à Trappes.

Le reste du pipeline encore en cours de construction est composé de deux parcs d'activité et un ensemble de bureaux représentant 23 741 m<sup>2</sup>.

### 3. CESSIONS D'ACTIFS

Dans le cadre de sa politique d'arbitrages opportunistes, INEA a procédé à la cession d'une des lignes les plus anciennes de son patrimoine, l'immeuble « La Durance » situé à Strasbourg, d'une surface de 787 m<sup>2</sup>.

Un autre petit immeuble de bureaux (1 146 m<sup>2</sup>) situé à Nancy est également sous promesse de vente, pour une cession effective attendue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Enfin, Flex Park a accepté une offre d'acquisition portant sur deux locaux d'activité entièrement loués à STACI, et situés à Saint Ouen l'Aumône.

#### 4. MOYENS DE FINANCEMENT

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, la Société a procédé au refinancement de la seconde tranche (51 M€) du Green Bond – contracté en 2018 et arrivant à échéance en février 2025 – via un *Sustainability Linked Loan* de 100 M€, 49 M€ ayant déjà été tirés au 1<sup>er</sup> semestre 2024 pour rembourser la première tranche du Green Bond.

Le montant total de la dette tirée s'élève à 623 millions d'euros au 30 juin 2025.

Le taux moyen d'endettement est en légère baisse à 3,60% (contre 3,84% au 31 décembre 2024), du fait de l'évolution de l'Euribor 3M au cours des 6 derniers mois, passé de 2,71% au 1<sup>er</sup> janvier 2025 à 1,94% au 30 juin 2025.

Au 30 juin 2025, l'endettement de la Société est largement couvert contre le risque de taux (79%), pour une durée de 3,0 ans.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,1 ans. Aucune échéance de remboursement significative ne se présente avant mi 2027.

INEA dispose en outre de 13 millions d'euros de dettes disponibles permettant de couvrir les décaissements restants sur le pipeline d'opérations en cours de construction.

## 2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Le volume de baux signés est en retrait sur 12 mois, avec près de 20.000 m<sup>2</sup> signés contre 28.000 m<sup>2</sup> l'an dernier. Le marché locatif reste pénalisé par l'attentisme des grandes entreprises notamment, dans un contexte économique et politique incertain. Ainsi la taille moyenne des baux signés reste inférieure à 600 m<sup>2</sup> ce semestre.

La base locative d'INEA est diversifiée, sécurisée et de qualité : parmi ses 390 locataires, 67% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros, et 68% ont conclu des baux d'une durée ferme de 6 ans minimum.

## 3. PATRIMOINE

Au 30 juin 2025, le patrimoine total (livré et en cours de construction) d'INEA atteint la valeur vénale droits compris de 1 236 millions d'euros, stable sur 6 mois (-0,3%).

Il est constitué de 83 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 (78%), le solde étant composé de locaux d'activité (22%).

Au 30 juin 2025, ce patrimoine représente une surface locative totale de 478 500 m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen du patrimoine total s'établit à 167 €/m<sup>2</sup>, avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 192 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux ;
- 108 €/m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités.

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

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

| Patrimoine livré au 30/06/25      | Nombre de sites | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur brute (k€) | Loyer (k€/HT/an) | Loyer (€/m <sup>2</sup> ) | Rdt potentiel |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|---------------|
| Patrimoine détenu par INEA        | 69              | 340 661                   | 853 821           | 63 408           | 186                       | 7,4%          |
| Patrimoine détenu par FLEX PARK   | 12              | 113 998                   | 152 907           | 12 782           | 112                       | 8,4%          |
| <b>PATRIMOINE EN EXPLOITATION</b> | <b>81</b>       | <b>454 759</b>            | <b>1 006 728</b>  | <b>76 189</b>    | <b>168</b>                | <b>7,6%</b>   |

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2025, 3 opérations sont en cours de construction : un immeuble de bureaux à Montpellier, un parc d'activité à Trappes et le 2<sup>ème</sup> bâtiment d'un parc d'activité à Chalifert (le 1<sup>er</sup> bâtiment est d'ores et déjà en exploitation).

Les livraisons de ces opérations sont prévues au second semestre 2025.

| Patrimoine à livrer             | Nombre de sites | Surface (m <sup>2</sup> ) | Valeur brute (k€) | Loyer (k€/HT/an) | Loyer (€/m <sup>2</sup> ) | Rdt potentiel |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|---------------|
| Patrimoine détenu par INEA      | 1               | 8 825                     | 30 391            | 1 811            | 205                       | 6,0%          |
| Patrimoine détenu par FLEX PARK | 1               | 14 916                    | 26 841            | 1 754            | 118                       | 6,5%          |
| <b>PATRIMOINE A LIVRER</b>      | <b>2</b>        | <b>23 741</b>             | <b>57 232</b>     | <b>3 565</b>     | <b>150</b>                | <b>6,2%</b>   |

## 4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

Dans un contexte économique et politique toujours très incertain, INEA signe un premier semestre 2025 solide, marqué par une croissance opérationnelle et la résilience de son patrimoine :

- les revenus locatifs bruts sont en hausse de 8% et l'excédent brut d'exploitation (EBE) de +4% ;
- les charges financières nettes sont stables, permettant au Résultat net récurrent de progresser de 5% ;
- et la valeur du patrimoine est stable à 1,24 milliard d'euros.

Au final, INEA dégage un bénéfice de 2,2 millions d'euros 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 2025 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 2024, décrite au paragraphe 9.3 (p. 221-223) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 2 avril 2025 auprès de l'AMF sous le numéro D.25-0.217.

Comme en 2023 et 2024, le patrimoine d'INEA démontre de nouveau sa résilience, avec un ajustement de valeur limité à -0,3%. Sa valeur au 30 juin 2025 s'élève ainsi à 1 236 millions d'euros contre 1 240 millions d'euros au 31 décembre 2024, correspondant à un taux de capitalisation moyen de 6,45% (contre 6,40% six mois plus tôt). Par typologie, le taux moyen est de 6,57% pour les immeubles de bureaux et 6,01% pour les immeubles d'activité.

A noter que les valeurs d'expertise ce semestre ont été négativement impactées par la hausse de 0,5 point des droits de mutation dans la quasi-totalité des départements français, permise par la Loi de Finance 2025.

### 2. CALCUL DES ANR

Les actifs nets réévalués EPRA par action sont en retrait de 3 à 5% sur 6 mois du fait de la distribution du dividende.

L'actif net réévalué NDV, prenant en compte la juste valeur de la dette, s'élève à 48,9 €/action. Les deux autres ANR (NRV et NTA) s'élèvent respectivement à 53,8 et 48,0 €/action.

| au 30/06/2025<br>en milliers d'euros                             | EPRA NRV<br>(valeur nette de<br>reconstitution) | EPRA NTA<br>(valeur nette de<br>continuation) | EPRA NDV<br>(valeur nette de<br>liquidation) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Capitaux propres IFRS – part du groupe                           | 524 917                                         | 524 917                                       | 524 917                                      |
| <i>A inclure/exclure :</i>                                       |                                                 |                                               |                                              |
| Instruments Hybrides                                             |                                                 |                                               |                                              |
| <b>ANR dilué</b>                                                 | <b>524 917</b>                                  | <b>524 917</b>                                | <b>524 917</b>                               |
| <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                   |                                                 |                                               |                                              |
| <b>ANR dilué à la juste valeur</b>                               | <b>524 917</b>                                  | <b>524 917</b>                                | <b>524 917</b>                               |
| <i>A exclure :</i>                                               |                                                 |                                               |                                              |
| Impôts différés                                                  |                                                 |                                               |                                              |
| Juste valeur des instruments financiers                          | (5 938)                                         | (5 938)                                       |                                              |
| Goodwill résultant des instruments financiers                    |                                                 |                                               |                                              |
| Goodwill selon le bilan IFRS                                     |                                                 |                                               |                                              |
| Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS                |                                                 | (0)                                           |                                              |
| <i>A inclure :</i>                                               |                                                 |                                               |                                              |
| Juste valeur de la dette                                         |                                                 |                                               | 4 287                                        |
| Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur |                                                 |                                               |                                              |
| Droits de mutation                                               | 62 975                                          |                                               |                                              |
| <b>ANR</b>                                                       | <b>581 954</b>                                  | <b>518 879</b>                                | <b>529 204</b>                               |
| <i>Nombre d'actions (hors auto détenues)</i>                     | <i>10 821 745</i>                               | <i>10 821 745</i>                             | <i>10 821 745</i>                            |
| <b>ANR par action (en €)</b>                                     | <b>53,8</b>                                     | <b>48,0</b>                                   | <b>48,9</b>                                  |

Evolution des ANR EPRA sur 6 et 12 mois :

| Actifs nets réévalués EPRA                      | 30/06/25      | 31/12/24      | var          | 30/06/24      | var          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>ANR EPRA de liquidation (NDV) par action</b> | <b>48,9 €</b> | <b>51,6 €</b> | <b>-5,3%</b> | <b>52,5 €</b> | <b>-6,8%</b> |
| ANR EPRA de continuation (NTA) par action       | 48,0 €        | 50,4 €        | -4,8%        | 50,8 €        | -5,7%        |
| ANR EPRA de reconstitution (NRV) par action     | 53,8 €        | 55,5 €        | -3,1%        | 56,0 €        | -3,9%        |
| Nombre d'actions à date*                        | 10 821 745    | 10 821 745    | (0%)         | 10 821 745    | (0%)         |

\* hors actions auto-détenues

Le cours de l'action est en hausse de 5% sur 6 mois, clôturant à 34,7 € au 30 juin 2025.  
Sa décote par rapport aux différents ANR s'est ainsi mécaniquement réduite ce semestre : elle est de 35% droits compris (ANR NRV) et 29% hors droits (ANR NDV).

| €/action                     | 30/06/25    | 31/12/24    | Var.         | %             |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>ANR NRV EPRA / action</b> | <b>53,8</b> | <b>55,5</b> | <b>(1,7)</b> | <b>(3,1%)</b> |
| Décote /prime sur ANR NRV    | (35%)       | (41%)       |              |               |
| <b>ANR NDV EPRA / action</b> | <b>48,9</b> | <b>51,6</b> | <b>(2,7)</b> | <b>(5,3%)</b> |
| Décote /prime sur ANR NDV    | (29%)       | (36%)       |              |               |

### 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 2025 sont les suivantes :

- Par courrier reçu le 17 janvier 2025, (Avis AMF n° 225C0149), la société anonyme de droit luxembourgeois SERIMNIR (5, Boulevard de la Pétrusse, L-2320 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg), a déclaré avoir franchi en baisse, le 16 janvier 2025, le seuil de 5 % du capital de la société FONCIERE INEA et détenir à cette date 519 643 actions FONCIERE INEA représentant 1 039 286 droits de vote, soit 4,79 % du capital et 5,95 % des droits de vote de cette société.
- Par courrier reçu le 20 janvier 2025 (Avis AMF n°225C0172), le concert composé des sociétés GEST INVEST SC (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers ) et GEST SAS (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers ) a déclaré avoir franchi en hausse, le 16 janvier 2025, le seuil de 15 % du capital de la société FONCIERE INEA et détenir, 1 840 801 actions FONCIERE INEA représentant 3 262 492 droits de vote, soit 16,98 % du capital et 18,42 % 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        | 6,61%            |
| GEST INVEST                                                                                | 1 236 681        | 11,66%        | 2 108 252        | 11,90%           |
| <b>Total (actions et droits de votes possédés et détenus au titre de l'assimilation) :</b> | <b>1 840 801</b> | <b>16,98%</b> | <b>3 262 492</b> | <b>18,42%</b>    |

- Par courrier reçu le 21 janvier 2025 (Avis AMF n°225C0178), le concert composé des sociétés ALLIANZ INVEST PIERRE (1 cours Michelet, 92076 Paris la Défenses

Cédex) et ALLIANZ CANTONS REGIONS (1 cours Michelet, 92076 Paris la Défenses Cedex), a déclaré avoir franchi en hausse, le 15 janvier 2025, le seuil de 5 % du capital de la société FONCIERE INEA et détenir 829 053 actions FONCIERE INEA représentant autant de droit de vote, soit 7,65 % du capital et 4,71 % des droits de vote de cette société, répartis comme suit :

| Actionnaires                                                                               | Actions        | % du capital | Droits de vote | % droits de vote |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|------------------|
| ALLIANZ INVEST PIERRE                                                                      | 572 643        | 5,28%        | 572 643        | 3,26%            |
| ALLIANZ CANTONS REGIONS                                                                    | 256 410        | 2,37%        | 256 410        | 1,46%            |
| <b>Total (actions et droits de votes possédés et détenus au titre de l'assimilation) :</b> | <b>829 053</b> | <b>7,65%</b> | <b>829 053</b> | <b>4,71%</b>     |

- Par courrier reçu le 5 mars 2025 (Avis AMF n° 225C0435), la société anonyme de droit luxembourgeois SERIMNIR (5, Boulevard de la Pétrusse, L-2320 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 mars 2025, le seuil de 5 % des droits de vote de la société FONCIERE INEA et ne plus détenir aucune action de cette société.

Ce franchissement de seuil résulte d'une cession d'actions FONCIERE INEA hors marché.

## 2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Néant.

## 3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2025, 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 2025, savoir :

- 19 335 titres Foncière INEA
- 1 540 415 €

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, il a été négocié par le contrat :

- à l'achat, un total de 5 746 titres (959 transactions) pour 195 958 €
- à la vente, un total de 9 884 titres (540 transactions) pour 350 443 €.

Par ailleurs, INEA a procédé le 10 juillet 2025 à la réduction du montant en espèces affecté au contrat de liquidité conclu avec Rothschild Martin Maurel, afin de ramener les ressources allouées à ce contrat à un montant inférieur au plafond de 2 millions d'euros prévu par la décision AMF n° 2021-01 du 22 juin 2021 pour les « titres non liquides » (au sens du paragraphe 3.a de l'article 4 de ladite décision).

Compte tenu de cette opération, à la date du 10 juillet 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 19 369 titres Foncière INEA
- 1 224 021,90 € en espèces

S'agissant des autres opérations d'auto-contrôle, un rachat d'un bloc (hors marché) de 2.064 actions Foncière INEA est intervenu en janvier 2025 dans le cadre du programme de rachat (autorisé par l'Assemblée générale du 10 mai 2023 dans sa 22e résolution) aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes INEA créé en 2019 (le « Plan »). Ce bloc d'actions propres, représentant 0,019 % du capital à la date de livraison, a été acquis au cours unitaire de 33,20 euros, frais de négociation en sus (l'ensemble ayant été refacturé à GEST comme prévu dans le Plan). Ces 2.064 actions ont été livrées aux Bénéficiaires du Plan (à la date d'échéance contractuelle arrêtée pour l'année 2025). 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 4 juin 2025 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2024 de 2,70 € par action, payable en numéraire le 11 juin 2025.

Le dividende versé offre un rendement de 8,2 % sur le cours de Bourse du 31 décembre 2024 (33 €).

Les actionnaires ont adopté la totalité des résolutions agréées par le conseil d'administration, à l'exception des résolutions relatives au renouvellement des mandats d'administrateurs de Madame Alessandra de Picciotto et de Cargo Investment B.V., ainsi que du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto.

Ainsi, à l'issue de l'assemblée générale mixte et suite au changement de représentant de la MACIF intervenu en avril, le conseil d'administration d'INEA est composé de 10 administrateurs, 5 femmes et 5 hommes. 6 administrateurs (soit 60%) sont considérés comme indépendants au regard des critères du Code AFEP-MEDEF.

Ce Conseil d'administration, réuni le 1er juillet, a acté la création d'un Comité Stratégique regroupant 5 de ses membres et dont les principales missions, sur sollicitation préalable du Conseil, seront de produire des travaux d'analyse et de réflexion détaillés sur des problématiques relatives à la stratégie de la Société et d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement via croissance externe ou de partenariat.

## 6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Au 30 juin 2025, 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 2024) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.25-0227 (Chapitre 2 page 29 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

La mobilisation des lignes de dettes disponibles pour financer le pipeline, associée à la stabilité de la valeur du patrimoine, ont contribué à la hausse du ratio d'endettement (LTV), qui ressort à 53,2% contre 51,5% au 31 décembre 2024. A noter que le versement de l'intégralité du dividende au premier semestre pénalise le calcul de ce ratio au 30 juin et que le LTV serait quasiment stable à 51,9% en lissant l'impact du dividende sur l'année.

Les autres ratios (ICR et DSCR) sont eux en amélioration, et tous les covenants bancaires sont bien respectés au 30 juin 2025 :

| Ratios financiers                                 | 30/06/25 | 31/12/24 | covenant |
|---------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Ratio d'endettement (LTV)                         | 53,2%    | 51,5%    | < 55%    |
| Ratio de couverture des frais financiers (ICR)    | 2,8      | 2,7      | > 2,0    |
| Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) | 2,4      | 2,2      | < 1,2    |

La Société a annoncé en début d'année son intention de mettre en œuvre une politique d'arbitrage opportuniste pour abaisser le niveau de son ratio d'endettement, en ciblant des actifs aptes à répondre à la demande d'investisseurs comme d'entreprises utilisatrices.

Elle a ainsi un programme de cessions en cours pour un montant visé de l'ordre de 22 M€. Sous réserve de la bonne conclusion de la due diligence entamée, la finalisation de ces transactions est envisagée d'ici fin 2025.

Il est précisé que le calcul du covenant bancaire LTV applicable à la Société diffère du calcul du ratio LTV EPRA (European Public Real Estate Association, dont elle est membre), également donné page 23 du présent document.

Il est donc donné détail du calcul du covenant bancaire ci-dessous, sachant que tous les emprunts corporate de la Société ont été harmonisés sur cette base :

| en M€                                     | 30/06/25       | 31/12/24       |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Dette consolidée                          | 638,9          | 628,5          |
| - Dépôts garantie des locataires          | -11,3          | -10,9          |
| - Intérêts courus non échus               | -2,2           | -4,0           |
| - Contrats de couverture de taux          | -4,8           | -5,3           |
| - Contrats de location (IFRS 16)          | -0,1           | -0,2           |
| - Trésorerie disponible                   | -3,5           | -7,3           |
| + concours bancaires courants             | 0,1            | 0,1            |
| <b>Endettement Net Consolidé</b>          | <b>616,9</b>   | <b>600,8</b>   |
| Immeubles de placement                    | 1 137,3        | 1 158,5        |
| Actifs non courants destinés à être cédés | 21,9           | 2,2            |
| Autres actifs financiers                  | 1,5            | 6,9            |
| <b>Valeur du Patrimoine Consolidée</b>    | <b>1 160,6</b> | <b>1 167,6</b> |
| <b>LTV (covenant bancaire)</b>            | <b>53,2%</b>   | <b>51,5%</b>   |

## 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 2024 sont décrits dans le Document d'enregistrement universel D.25-0217 (chapitre 4 page 73 et suivantes).

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025, les principales avancées d'INEA en matière de durabilité sont la poursuite du déploiement de centrales photovoltaïques sur son parc immobilier (dans l'optique de maximiser sa contribution à la neutralité carbone) et le lancement des travaux sur liés à la directive CSRD (« Corporate Sustainability Reporting Directive »), INEA ayant opté pour la diffusion volontaire de son premier rapport de durabilité au format CSRD sur l'exercice 2025.

Pour rappel, INEA affiche une consommation énergétique de son patrimoine très faible comparée au secteur : 89 kWh/m² en 2024, un niveau inférieur de 32 % à la moyenne du parc française 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.

## 8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1er semestre 2025.

## 9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2025, le résultat social de la Société mère, INEA, s’affiche à 1 224 milliers d’euros contre -575 milliers d’euros au 30 juin 2024, et celui de sa filiale Flex Park (détenue à 100% par INEA) affiche un résultat social de 993 milliers d’euros, contre 1 558 milliers d’euros au 30 juin 2024.

Le semestre est marqué par la réalisation d’une plus-value d’arbitrage alors qu’aucun actif n’avait été cédé au premier semestre 2024 ; le reste du compte de résultat démontrant bien, comme en consolidé, la résilience de l’opérationnel (EBE +9%), et la stabilité des charges financières nettes.

## 10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Cette information est donnée dans la note 16 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1er semestre 2025.

## 11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D’ANNEE 2025

INEA parvient une nouvelle fois ce semestre à allier dynamisme opérationnel et résilience patrimoniale, malgré un marché locatif encore atone et une prudence qui perdure sur les valorisations.

Elle met également en œuvre ce semestre son ambition de rotation opportuniste d’actifs, qui doit lui permettre à partir du second semestre d’abaisser son endettement pour faire revenir à moyen terme son niveau d’endettement sous les 50%.

La Société avait annoncé lors de la présentation de ses résultats 2024 un objectif de croissance du cash-flow /action de minimum 10% en 2025.

Le calcul du cash/flow intègre le cash net issu des arbitrages, correspondant au prix de vente minoré des différents frais et honoraires liés à la cession.

| M€                                | 30/06/2025  | 30/06/2024  | Var (%)    |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Résultat net récurrent            | 14,0        | 13,4        | 5%         |
| Cash issu des arbitrages d'actifs | 1,3         | 0,0         |            |
| <b>Cash-flow</b>                  | <b>15,3</b> | <b>13,4</b> | <b>15%</b> |
| <b>Cash-flow/action</b>           | <b>1,4</b>  | <b>1,2</b>  | <b>15%</b> |

Cet objectif d'un cash-flow/action en croissance d'au moins 10% sur l'exercice est confirmé à mi année.

## 12. REPORTING EPRA AU 30 JUIN 2025

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.

|                                                              | 30/06/25 | 30/06/24           | Voir Note |
|--------------------------------------------------------------|----------|--------------------|-----------|
| Résultat net récurrent EPRA (en millions d'euros)            | 14,0     | 13,4               | A         |
| Résultat net récurrent EPRA (en euros par action)            | 1,29     | 1,24               | A         |
| ANR NRV (de reconstitution - en euros par action)            | 53,8     | 55,5 <sup>1</sup>  | B         |
| ANR NTA (de continuation - en euros par action)              | 48,0     | 50,4 <sup>1</sup>  | B         |
| ANR NDV (de liquidation - en euros par action)               | 48,9     | 51,6 <sup>1</sup>  | B         |
| Taux de vacance EPRA                                         | 11,4%    | 10,3% <sup>1</sup> | C         |
| Taux de rendement EPRA "Net Initial Yied"                    | 5,5%     | 5,6% <sup>1</sup>  | D         |
| Taux de rendement EPRA "Topped-up"                           | 5,6%     | 5,8% <sup>1</sup>  | D         |
| Total investissements immobiliers EPRA (en millions d'euros) | 8,8      | 20,1               | E         |
| Croissance LFL EPRA à périmètre constant                     | 3,7%     | 7,9%               | F         |
| Ratio de coût (y compris coût de la vacance)                 | 16,5%    | 15,7%              | G         |
| Ratio de coût (hors coût de la vacance)                      | 12,2%    | 11,8%              | G         |
| Loan-To-Value EPRA (hors droits)                             | 55,0%    | 53,0% <sup>1</sup> | H         |
| Loan-To-Value EPRA (droits inclus)                           | 52,1%    | 50,6% <sup>1</sup> | H         |

<sup>(1)</sup> Au 31 décembre 2024

### 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€                                                    | 30/06/25          | 30/06/24      | Var (%)   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| <b>Revenus locatifs bruts</b>                            | <b>41,1</b>       | 38,1          | 8%        |
| <b>Revenus locatifs nets*</b>                            | <b>29,2</b>       | 27,9          | 5%        |
| Autres produits                                          | 0,8               | 0,8           |           |
| Frais de fonctionnement*                                 | (5,1)             | (4,7)         |           |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>                      | <b>(24,9)</b>     | 24,0          | 4%        |
| Dotation aux amortissements hors immeubles               | (0,2)             | (0,1)         |           |
| Frais financiers nets                                    | (10,7)            | (10,7)        |           |
| Annulation de la valeur des instruments financiers       | 0,0               | 0,2           |           |
| Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence     | 0,0               | 0,0           |           |
| <b>Résultat net récurrent</b>                            | <b>14,0</b>       | <b>13,4</b>   | <b>5%</b> |
| <i>Nombre d'actions moyen pondéré hors auto-détenues</i> | <i>10 821 745</i> | 10 813 288    | 0%        |
| <b>Résultat net récurrent €/ action</b>                  | <b>1,29 €</b>     | <b>1,24 €</b> | <b>5%</b> |

\* Hors impact IFRIC 21

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

| En M€                                             | 30/06/25          | 30/06/24          | Var (%)   |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| <b>Résultat net récurrent communiqué</b>          | <b>14,0</b>       | <b>13,4</b>       | <b>6%</b> |
| - IFRIC 21                                        | (0,7)             | (0,6)             |           |
| <b>Résultat net récurrent EPRA</b>                | <b>13,3</b>       | <b>12,7</b>       | <b>4%</b> |
| <i>Nombre d'actions</i>                           | <i>10 821 745</i> | <i>10 813 288</i> | <i>0%</i> |
| <b>Résultat net récurrent EPRA par action (€)</b> | <b>1,23</b>       | <b>1,18</b>       | <b>4%</b> |

B. Actifs nets réévalués EPRA

| au 30/06/2025<br>en M€                                              | EPRA NRV<br>(valeur nette de<br>reconstitution) | EPRA NTA<br>(valeur nette de<br>continuation) | EPRA NDV<br>(valeur nette<br>de liquidation) |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Capitaux propres IFRS – part du groupe                              | 524,9                                           | 524,9                                         | 524,9                                        |
| <i>A inclure/exclure :</i>                                          |                                                 |                                               |                                              |
| Instruments Hybrides                                                |                                                 |                                               |                                              |
| <b>ANR dilué</b>                                                    | <b>524,9</b>                                    | <b>524,9</b>                                  | <b>524,9</b>                                 |
| <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                      |                                                 |                                               |                                              |
| <b>ANR dilué à la juste valeur</b>                                  | <b>524,9</b>                                    | <b>524,9</b>                                  | <b>524,9</b>                                 |
| <i>A exclure :</i>                                                  |                                                 |                                               |                                              |
| Impôts différés                                                     |                                                 |                                               |                                              |
| Juste valeur des instruments financiers                             | (5,9)                                           | (5,9)                                         |                                              |
| 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                                            |                                                 |                                               | 4,3                                          |
| Réévaluation des immobilisations incorporelles à la<br>juste valeur |                                                 |                                               |                                              |
| Droits de mutation                                                  | 3,0                                             |                                               |                                              |
| <b>ANR</b>                                                          | <b>582,0</b>                                    | <b>519,0</b>                                  | <b>529,2</b>                                 |
| <i>Nombre d'actions (hors auto détenues)</i>                        | <i>10 821 745</i>                               | <i>10 821 745</i>                             | <i>10 821 745</i>                            |
| <b>ANR par action (en €)</b>                                        | <b>53,8</b>                                     | <b>48,0</b>                                   | <b>48,9</b>                                  |

Evolution des ANR /action :

| ANR EPRA (en €/action)      | 30/06/2025 | 30/06/24 | variation sur 12 mois |      | 31/12/24 | variation sur 6 mois |      |
|-----------------------------|------------|----------|-----------------------|------|----------|----------------------|------|
|                             |            |          | %                     | €    |          | %                    | €    |
| ANR NRV (de reconstitution) | 53,8       | 56,0     | -3,9%                 | -2,2 | 55,5     | -3,1%                | -1,7 |
| ANR NTA (de continuation)   | 48,0       | 50,8     | -5,7%                 | -2,9 | 50,4     | -4,8%                | -2,4 |
| ANR NDV (de liquidation)    | 48,9       | 52,5     | -6,8%                 | -3,6 | 51,6     | -5,3%                | -2,7 |

### 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€                                             | 30/06/25     | 31/12/24     |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Valeur locative de marché des lots vacants (A)    | 7,5          | 6,6          |
| Valeur locative de marché du patrimoine total (B) | 65,7         | 63,9         |
| <b>Taux de vacance EPRA (A/B)</b>                 | <b>11,4%</b> | <b>10,3%</b> |

### 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€                                                          | 30/06/2025     | 31/12/2024     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Immeubles de placement - détenus à 100%                        | 1 159,1        | 1 160,7        |
| Immeubles de placement - participation JV                      | 0,0            | 0,0            |
| Retraitement des actifs en développement                       | 60,1           | 55,8           |
| <b>Valeur du patrimoine en exploitation hors droits</b>        | <b>1 099,0</b> | <b>1 104,9</b> |
| Droits de mutation                                             | 63,0           | 55,3           |
| <b>Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)</b> | <b>1 162,0</b> | <b>1 160,2</b> |
| <b>Loyers net annualisés (A)</b>                               | <b>63,8</b>    | <b>65,3</b>    |
| Intégration des franchises de loyers                           | 0,8            | 2,0            |
| <b>Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)</b>                  | <b>64,6</b>    | <b>67,3</b>    |
| <b>Rendement initial net EPRA (A/B)</b>                        | <b>5,5%</b>    | <b>5,6%</b>    |
| <b>Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)</b>            | <b>5,6%</b>    | <b>5,8%</b>    |

INEA communique également un taux de rendement potentiel correspondant à la valeur locative potentielle du portefeuille (taux d'occupation de 100%) rapportée à la valeur d'acquisition des biens. Ce taux est de 7,5% au 30 juin 2025.

### 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€) | 30/06/25      |                  |            | 30/06/24      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|------------|---------------|------------------|-------------|
|                                             | Détenu à 100% | Participation JV | Total      | Détenu à 100% | Participation JV | Total       |
| Acquisitions <sup>1</sup>                   | 1,4           | na               | 1,4        | 3,4           | na               | 3,4         |
| Actifs en développement                     | 7,0           | na               | 7,0        | 14,7          | na               | 14,7        |
| Patrimoine à périmètre constant             | 0,0           | na               | 0,0        | 1,0           | na               | 1,0         |
| Autres <sup>2</sup>                         | 0,4           | na               | 0,4        | 1,1           | na               | 1,1         |
| <b>Total des investissements</b>            | <b>8,8</b>    | <b>na</b>        | <b>8,8</b> | <b>20,1</b>   | <b>na</b>        | <b>20,1</b> |

<sup>1</sup> livraison au cours du semestre : Denis Papin situé à Trappes

<sup>2</sup> rénovation de l'immeuble Pérols

## F. Croissance Like-for-like EPRA

Il s'agit de la croissance des loyers hors charges à périmètre constant du portefeuille (hors impact des acquisitions et des cessions).

| En M€                               | Portefeuille total |                                 | Périmètre constant |                                |                                |                                 |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
|                                     | Valeur HD          | Revenus locatifs nets* 30/06/25 | Valeur HD          | Revenus locatifs nets 30/06/25 | Revenus locatifs nets 30/06/24 | Variation du revenu locatif net |
| Bureaux                             | 894,9              | 25,1                            | 842,0              | 24,0                           | 23,2                           | 0,7                             |
| Activité                            | 218,3              | 5,9                             | 178,6              | 5,3                            | 5,0                            | 0,3                             |
| <b>Total actifs en exploitation</b> | <b>1 113,2</b>     | <b>31,0</b>                     | <b>1 020,6</b>     | <b>29,3</b>                    | <b>28,2</b>                    | <b>1,0</b>                      |
| Actifs en développement             | 59,9               | 0,0                             |                    |                                |                                |                                 |
| Actifs cédés                        | 0,0                | 0,0                             |                    |                                |                                |                                 |
| <b>Portefeuille total</b>           | <b>1 173,1</b>     | <b>31,0</b>                     |                    |                                |                                |                                 |

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

## G. Ratio de coût

| En M€                                                           | 30/06/2025   | 30/06/2024   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Charges sur immeubles                                           | (12,6)       | (10,8)       |
| Frais de fonctionnement                                         | (5,1)        | (4,7)        |
| Charges locative refacturées                                    | 10,1         | 8,8          |
| Charges locatives refacturées en loyer brut                     | 0,0          | 0,0          |
| Autres produits couvrant des frais généraux                     | 0,8          | 0,8          |
| Quote-part des coûts des sociétés en équivalence                | 0,0          | 0,0          |
| Charges du foncier                                              | 0,0          | 0,0          |
| <b>Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)</b>             | <b>(6,8)</b> | <b>(6,0)</b> |
| Coût de la vacance                                              | 1,8          | 1,5          |
| <b>Cout EPRA (hors cout de la vacance) (B)</b>                  | <b>(5,0)</b> | <b>(4,5)</b> |
| Revenus locatifs bruts                                          | 41,1         | 38,1         |
| Charges locatives refacturées en loyer brut                     | 0,0          | 0,0          |
| Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence     | 0,0          | 0,0          |
| <b>Revenus locatifs bruts (C)</b>                               | <b>41,1</b>  | <b>38,1</b>  |
| <b>Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)</b> | <b>16,5%</b> | <b>15,7%</b> |
| <b>Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)</b>      | <b>12,2%</b> | <b>11,8%</b> |

## H. Loan-to-Value EPRA

|                          | 30/06/25 | 31/12/24 |
|--------------------------|----------|----------|
| LTV EPRA (hors droits)   | 55,0%    | 53,0%    |
| LTV EPRA (droits inclus) | 52,1%    | 50,6%    |

### Détail du calcul du LTV EPRA

| en M€                                             | 30/06/25       | 31/12/24       |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><i>inclus :</i></b>                            |                |                |
| Emprunts bancaires                                | 638,9          | 577,5          |
| Billet de trésorerie                              | 0,1            | 0,1            |
| Dettes hybrides                                   | 0,0            | 0,0            |
| Dettes obligataires                               | 0,0            | 51,0           |
| Dérivés de devises étrangères                     | 0,0            | 0,0            |
| Dettes fournisseurs nettes des créances           | 3,2            | 0,0            |
| Actif immobilier occupé par la Société (dette)    | 0,0            | 0,0            |
| Comptes courants                                  | 0,0            | 0,0            |
| <b><i>Exclus :</i></b>                            |                |                |
| Trésorerie disponible                             | 3,5            | 7,3            |
| <b>Dette nette (a)</b>                            | <b>638,7</b>   | <b>621,3</b>   |
| Actif immobilier occupé par la Société            | 0,0            | 0,0            |
| Actifs expertisés (valeur HD)                     | 1 077,1        | 1 102,7        |
| IEC                                               | 60,1           | 55,8           |
| Actifs destinés à être cédés                      | 21,9           | 2,2            |
| Immobilisation incorporelles                      | 0,0            | 0,0            |
| Créances nettes                                   | 0,0            | 2,2            |
| Actifs financiers                                 | 2,5            | 9,4            |
| <b>Valeur totale des actifs hors droits (b)</b>   | <b>1 161,7</b> | <b>1 172,2</b> |
| Droits de mutation                                | 63,0           | 56,8           |
| <b>Valeur totale des actifs droits inclus (c)</b> | <b>1 224,7</b> | <b>1 229,0</b> |
| <b>LTV EPRA hors droits (a/b)</b>                 | <b>55,0%</b>   | <b>53,0%</b>   |
| <b>LTV EPRA droits inclus (a/c)</b>               | <b>52,1%</b>   | <b>50,6%</b>   |



## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2025



## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (Format EPRA) - 30 juin 2025

| (en milliers d'euros)                                               | Notes | 30/06/2025    | 30/06/2024     |
|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------|----------------|
| <b>Revenus locatifs bruts</b>                                       |       | <b>41 087</b> | <b>38 130</b>  |
| <i>dont Charges locatives refacturées</i>                           | 3     | 10 091        | 8 761          |
| Charges sur immeubles                                               | 3     | (12 573)      | (10 849)       |
| <b>Revenus locatifs nets</b>                                        |       | <b>28 514</b> | <b>27 281</b>  |
| Autres produits                                                     |       | 809           | 805            |
| Frais de fonctionnement                                             | 3     | (5 118)       | (4 719)        |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>                                 |       | <b>24 206</b> | <b>23 368</b>  |
| Dotation aux amortissements hors immeubles de placement             |       | (206)         | (110)          |
| Résultat de cession                                                 | 4     | (56)          | 0              |
| Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement | 5     | (10 996)      | (18 337)       |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                        |       | <b>12 948</b> | <b>4 922</b>   |
| Frais financiers nets                                               | 6     | (10 730)      | (10 748)       |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence            |       |               | 0              |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                         |       | <b>2 218</b>  | <b>(5 826)</b> |
| Impôts                                                              |       | (12)          | 0              |
| <b>Résultat net</b>                                                 |       | <b>2 205</b>  | <b>(5 826)</b> |
| Résultat par action (euros) <sup>(2)</sup>                          | 11    | 0,20          | (0,54)         |
| Résultat dilué par action (euros) <sup>(2)</sup>                    | 11    | 0,20          | (0,54)         |

(1) Augmentation du nombre moyen pondéré d'actions entre le 30 juin 2024 (10 813 288 actions) et le 30 juin 2025 (10 821 745 actions).

| Résultat global (en milliers d'euros)                                                  | Notes | 30/06/2025     | 30/06/2024     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Résultat net de la période</b>                                                      |       | <b>2 205</b>   | <b>(5 826)</b> |
| <b>Autres éléments du résultat global</b>                                              |       |                |                |
| (somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat) |       |                |                |
| <i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>                              |       | (1 144)        | 1 466          |
| - Couverture de flux de trésorerie (variation MtM des CAP)                             |       | (1 144)        | 1 466          |
| <i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>          |       |                |                |
| <b>Total des autres éléments du résultat global</b>                                    |       | <b>(1 144)</b> | <b>1 466</b>   |
| <b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>                                                           |       | <b>1 061</b>   | <b>(4 360)</b> |

## ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 juin 2025

### ***ACTIF***

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                       | Notes | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles                                      |       | 0                | 1                |
| Immobilisations corporelles                                        | 7     | 348              | 444              |
| Immeubles de placement                                             | 8     | 1 137 252        | 1 158 488        |
| Participations dans des entreprises associées                      | 10    | 0                | 0                |
| Autres actifs financiers                                           |       | 1 477            | 6 929            |
| Impôts différés actifs                                             |       | 1 759            | 1 771            |
| <b>Total actifs non courants</b>                                   |       | <b>1 140 836</b> | <b>1 167 633</b> |
| Créances clients et autres débiteurs                               |       | 17 558           | 17 499           |
| Autres actifs courants                                             |       | 1 071            | 2 429            |
| Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat |       | 0                | 0                |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                            |       | 3 501            | 7 293            |
| Actifs détenus en vue de la vente                                  | 9     | 21 878           | 2 204            |
| <b>Total actifs courants</b>                                       |       | <b>44 008</b>    | <b>29 425</b>    |
| <b>TOTAL ACTIFS</b>                                                |       | <b>1 184 844</b> | <b>1 197 058</b> |

### ***PASSIF***

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                             | Notes | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Capitaux propres</b>                                                  |       |                  |                  |
| Capital                                                                  | 11    | 155 725          | 155 665          |
| Primes d'émission                                                        | 11    | 91 227           | 116 592          |
| Réserves                                                                 |       | 275 760          | 283 679          |
| Résultats non distribués                                                 |       | 2 205            | (3 021)          |
| <b>Capitaux propres part du groupe</b>                                   |       | <b>524 917</b>   | <b>552 916</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                |       | 0                | 0                |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                            |       | <b>524 917</b>   | <b>552 916</b>   |
| <b>Passifs</b>                                                           |       |                  |                  |
| Dettes financières                                                       | 12    | 606 527          | 550 033          |
| Dépôts de garantie non courants                                          |       | 4 656            | 4 615            |
| Autres passifs non courants                                              |       | 0                | 136              |
| <b>Total passifs non courants</b>                                        |       | <b>611 183</b>   | <b>554 784</b>   |
| Dettes fournisseurs et autres créditeurs                                 |       | 20 748           | 15 320           |
| Dettes d'impôts courant                                                  |       | 0                | 0                |
| Concours bancaires courants                                              |       | 53               | 56               |
| Autres dettes financières                                                | 12    | 21 062           | 67 577           |
| Dépôts de garantie courants                                              |       | 6 665            | 6 268            |
| Autres passifs courants                                                  |       | 215              | 136              |
| Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente |       | 0                | 0                |
| <b>Total passifs courants</b>                                            |       | <b>48 744</b>    | <b>89 358</b>    |
| <b>TOTAL PASSIFS</b>                                                     |       | <b>659 927</b>   | <b>644 142</b>   |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>                                 |       | <b>1 184 844</b> | <b>1 197 058</b> |

## ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 juin 2025

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                                                                        | Notes | 30/06/2025      | 30/06/2024      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Résultat net consolidé</b>                                                                                       |       | <b>2 205</b>    | <b>(5 826)</b>  |
| +/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs                                                        | 8     | 206             | 110             |
| +/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur                                                     | 5     | 10 996          | 18 337          |
| +/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés                                                |       | 0               | 0               |
| +/- Autres produits et charges calculés                                                                             |       | 30              | 65              |
| +/- Plus et moins-values de cession                                                                                 | 4     | (23)            | 0               |
| +/- Profits et pertes de dilution                                                                                   |       | 0               | 0               |
| +/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                                   |       | 0               | 0               |
| - Dividendes (titres non consolidés)                                                                                |       | 0               | 0               |
| +/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement                                                                |       |                 |                 |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>                                |       | <b>13 415</b>   | <b>12 686</b>   |
| + Coût de l'endettement financier net                                                                               | 6     | 13 696          | 16 230          |
| +/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)                                                                      |       | 12              | 0               |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>                                |       | <b>27 123</b>   | <b>28 916</b>   |
| - Impôt payé                                                                                                        |       | 0               | 0               |
| +/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité                                                      |       | 4 995           | 7 659           |
| +/-Autres variations liées à l'activité                                                                             |       | 439             | 365             |
| <b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>                                                             |       | <b>32 557</b>   | <b>36 940</b>   |
| -Acquisitions d'immobilisations corporelles                                                                         | 8     | (5)             | (1)             |
| -Acquisitions d'immeubles de placement                                                                              | 8     | (10 953)        | (21 097)        |
| +Cessions d'immeubles de placement                                                                                  | 4     | 1 753           | 0               |
| +Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)                          |       | 5 000           | (61)            |
| +Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise) |       | 0               | 0               |
| +Dividendes reçus et autres flux des sociétés mises en équivalence et non consolidés                                |       | 0               | 0               |
| +Titres de placement nantis                                                                                         |       |                 |                 |
| +Autres investissements financiers                                                                                  |       | 150             | (91)            |
| <b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>                                                            |       | <b>(4 055)</b>  | <b>(21 250)</b> |
| + Augmentations de capital                                                                                          |       | 0               | 0               |
| - Frais imputés sur la prime d'émission                                                                             |       | 0               | (5)             |
| -Achats et reventes d'actions propres                                                                               |       | 203             | 186             |
| -Résultat sur actions propres                                                                                       |       | (48)            | (95)            |
| -Remboursements d'emprunts                                                                                          | 12    | (55 006)        | (51 458)        |
| +Augmentation des dettes financières                                                                                |       | 66 683          | 83 420          |
| -Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère                                                             |       | (29 214)        | (29 196)        |
| -Intérêts payés                                                                                                     |       | (14 908)        | (16 379)        |
| -Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées                                                  |       | 0               | 0               |
| <b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>                                                              |       | <b>(32 291)</b> | <b>(13 527)</b> |
| <b>Variation nette de trésorerie</b>                                                                                |       | <b>(3 789)</b>  | <b>2 163</b>    |
| <b>Trésorerie à l'ouverture</b>                                                                                     |       | <b>7 237</b>    | <b>1 172</b>    |
| <b>Trésorerie à la clôture</b>                                                                                      |       | <b>3 448</b>    | <b>3 335</b>    |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                                             |       | 3 501           | 3 426           |
| Découverts bancaires                                                                                                |       | (53)            | (91)            |
| <b>Trésorerie nette à la clôture</b>                                                                                |       | <b>3 448</b>    | <b>3 335</b>    |

## ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 juin 2025

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                                                       | Capital        | Primes<br>d'émission | Réserves<br>consolidées | Réserves<br>recyclables | Résultats non<br>distribués | Total capitaux<br>propres part du<br>groupe | Participations ne<br>donnant pas le<br>contrôle | Total capitaux<br>propres |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Total au 1<sup>er</sup> janvier 2024</b>                                                        | <b>155 565</b> | <b>140 781</b>       | <b>269 758</b>          | <b>4 284</b>            | <b>21 539</b>               | <b>591 928</b>                              | <b>-</b>                                        | <b>591 928</b>            |
| Résultat de la période                                                                             | -              | -                    | -                       | -                       | (3 021)                     | (3 021)                                     | -                                               | (3 021)                   |
| Total des autres éléments du résultat global                                                       | -              | -                    | -                       | (7 016)                 | -                           | (7 016)                                     | -                                               | (7 016)                   |
| <b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés<br/>directement en capitaux propres</b> | -              | -                    | -                       | <b>(7 016)</b>          | <b>(3 021)</b>              | <b>(10 037)</b>                             | -                                               | <b>(10 037)</b>           |
| Variations de capital                                                                              | -              | -                    | -                       | -                       | -                           | -                                           | -                                               | -                         |
| Affectation du résultat                                                                            | -              | -                    | 21 539                  | -                       | (21 539)                    | -                                           | -                                               | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                         | -              | (24 309)             | (4 962)                 | -                       | -                           | (29 271)                                    | -                                               | (29 271)                  |
| Opérations sur actions propres                                                                     | 100            | 126                  | -                       | -                       | -                           | 226                                         | -                                               | 226                       |
| Reclassement des dividendes sur actions propres                                                    | -              | -                    | 75                      | -                       | -                           | 75                                          | -                                               | 75                        |
| Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission                                       | -              | (5)                  | -                       | -                       | -                           | (5)                                         | -                                               | (5)                       |
| Autres variations                                                                                  | -              | -                    | -                       | -                       | -                           | -                                           | -                                               | -                         |
| <b>Total au 31 décembre 2024</b>                                                                   | <b>155 665</b> | <b>116 592</b>       | <b>286 411</b>          | <b>(2 732)</b>          | <b>(3 021)</b>              | <b>552 916</b>                              | <b>-</b>                                        | <b>552 916</b>            |
| Résultat de la période                                                                             | -              | -                    | -                       | -                       | 2 205                       | 2 205                                       | -                                               | 2 205                     |
| Total des autres éléments du résultat global                                                       | -              | -                    | -                       | 1 144                   | -                           | (1 144)                                     | -                                               | (1 144)                   |
| <b>Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés<br/>directement en capitaux propres</b> | -              | -                    | -                       | <b>1 144</b>            | <b>2 205</b>                | <b>(1 061)</b>                              | -                                               | <b>1 061</b>              |
| Variation de capital                                                                               | -              | -                    | -                       | -                       | -                           | -                                           | -                                               | -                         |
| Affectation du résultat                                                                            | -              | -                    | 3 021                   | -                       | 3 021                       | -                                           | -                                               | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                         | -              | (25 460)             | 3 811                   | -                       | -                           | (29 271)                                    | -                                               | (29 271)                  |
| Opérations sur actions propres                                                                     | 60             | 95                   | -                       | -                       | -                           | 154                                         | -                                               | 154                       |
| Reclassement des dividendes sur actions propres                                                    | -              | -                    | 57                      | -                       | -                           | 57                                          | -                                               | 57                        |
| Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission                                       | -              | -                    | -                       | -                       | -                           | -                                           | -                                               | -                         |
| Autres variations                                                                                  | -              | -                    | -                       | -                       | -                           | -                                           | -                                               | -                         |
| <b>Total au 30 juin 2025</b>                                                                       | <b>155 725</b> | <b>91 227</b>        | <b>279 636</b>          | <b>(3 876)</b>          | <b>2 205</b>                | <b>524 917</b>                              | <b>-</b>                                        | <b>524 917</b>            |

## **NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 juin 2025**

### **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***

Au titre de son objet secondaire, le groupe a créé au cours de l'exercice précédent 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.

Au cours du semestre le déploiement du parc photovoltaïque s'est poursuivi sur les deux filiales, cependant aucune centrale n'est entrée en production au 30 juin 2025.

Ces deux filiales, bien que contrôlées de manière exclusive par le groupe, n'ont pas été consolidées au 30 juin 2025 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 sont comptabilisés au bilan en autres actifs financiers.

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

***Acquisitions :***

Le 6 juin 2025 le Groupe a réceptionné le parc d'activité Denis Papin à Trappes pour un montant global de 4 114 milliers d'euros.

***Cessions :***

Durant le semestre, le Groupe a cédé plusieurs actifs pour un prix total de 1 753 milliers d'euros :

- le 28 mars, le lot C14 de l'ensemble de bureaux Baronnies à Marseille
- le 13 juin, l'immeuble La Durance à Strasbourg
- et le 23 juin, un ensemble de travaux photovoltaïques en cours à la filiale Serenea

**Actifs détenus en vue de la vente :**

Au 30 juin 2025 :

- L'immeuble de bureaux Nancy Brabo Plaza A
- L'ensemble d'activité Staci I et IV

sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 21 878 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 25 365 milliers d'euros sur la période du fait :

- De la distribution de prime d'émission décidée lors de l'assemblée générale mixte du 4 juin 2025 pour (25 460) milliers d'euros,
- Des opérations sur actions auto-détenues pour 95 milliers d'euros.

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

***Souscriptions :***

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

- Tirage de 51 000 milliers d'euros de la seconde tranche du Sustainability Linked Loan 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 8 000 milliers d'euros sur le crédit corporate LCL 8M€, portant l'encours total de cet emprunt à 8 000 milliers d'euros.
- Tirage de 8 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2023 FLEX PARK, portant l'encours total de cet emprunt à 37 000 milliers d'euros.

### ***Remboursements :***

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

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

- La seconde tranche de l'Euro PP 2018, dont le solde s'élevait à 51 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- L'emprunt Bordeaux Signal dont le solde s'élevait à 117 milliers d'euros au 31 décembre 2024 ;
- L'emprunt BPI Marseille dont le solde s'élevait à 2 508 milliers d'euros au 31 décembre 2024;
- L'emprunt Oséo Staci IV dont le solde s'élevait à 66 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

### **Opérations de couverture :**

Au cours du semestre, le notionnel couvert par des instruments financiers a diminué de 5 170 milliers d'euros, à la suite de :

- L'arrivée à échéance de deux instruments de couverture représentant un notionnel de 35 000 milliers d'euros ;
- La diminution du notionnel d'un instrument de couverture pour 170 milliers d'euros ;
- La souscription de deux nouveaux instruments de couverture représentant un notionnel de 30 000 milliers d'euros.

Ces nouveaux instruments ont, au bilan, une position active de 19 milliers d'euros au 30 juin 2025.

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 2025 et portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2025 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 2024.

Les principes comptables au 30 juin 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025.

Ces textes sont les suivants :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères ;

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 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23 juillet 2025.

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 2025             |             | 31 décembre 2024         |             |
|----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                      |                                                 | 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%        |

IG : Intégration globale

Les filiales SERENEA et SERENYFLEX, non significatives au 30 juin 2025, n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation.

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

### 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 2025.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de juin 2025, 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 :

|          |                  | <b>Taux de rendement<br/>potentiel</b> | <b>Loyer potentiel<br/>€/m²</b> |
|----------|------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| Bureaux  | Max              | 8,72 %                                 | 263                             |
|          | Min              | 5,37 %                                 | 99                              |
|          | Moyenne pondérée | 6,57 %                                 | 196                             |
| Activité | Max              | 9,47 %                                 | 169                             |
|          | Min              | 5,17 %                                 | 53                              |
|          | Moyenne pondérée | 6,01 %                                 | 122                             |

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

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

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

Ainsi :

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

|          |                                       | Impact sur la variation de juste valeur |         |
|----------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------|
|          | Hausse du taux de rendement potentiel | (en %)                                  | (en k€) |
| Bureaux  | 0,50%                                 | -7,1%                                   | -69 053 |
| Activité | 0,50%                                 | -7,7%                                   | -19 949 |

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

|          |                           | Impact sur la variation de juste valeur |         |
|----------|---------------------------|-----------------------------------------|---------|
|          | Baisse du loyer potentiel | (en %)                                  | (en k€) |
| Bureaux  | -1,00 %                   | -1,0%                                   | -9 764  |
| Activité | -1,00 %                   | -1,0%                                   | -2 597  |

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 2025 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 2025.

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 743 k€ contre 645 k€ au 30 juin 2024.

#### **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 2025 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 2025, 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<sup>er</sup> 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 2025. 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>                                 | 30/06/2025      | 30/06/2024      |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Charges locatives refacturées</b>                         | <b>(10 091)</b> | <b>(8 761)</b>  |
| <b>Charges non refacturées</b>                               | <b>(2 482)</b>  | <b>(2 088)</b>  |
| <b>Frais de fonctionnement</b>                               | <b>(5 118)</b>  | <b>(4 719)</b>  |
| dont frais généraux                                          | (780)           | (562)           |
| dont honoraires de gestion (Gest)                            | (3 440)         | (3 139)         |
| dont honoraires juridiques et comptables                     | (352)           | (352)           |
| dont honoraires de commercialisation et d'expertise          | (67)            | (254)           |
| dont honoraires divers de gestion                            | (190)           | (187)           |
| dont frais bancaires                                         | (35)            | (30)            |
| dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation) | (209)           | (119)           |
| dont jetons de présence                                      | (76)            | (76)            |
| dont autres produits                                         | 30              |                 |
| <b>Total charges locatives et frais de fonctionnement</b>    | <b>(17 691)</b> | <b>(15 568)</b> |

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>                           | 30/06/2025  | 30/06/2024 |
|--------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Prix de cession                                        | 1 753       | 0          |
| Juste valeur des immeubles cédés                       | (1 730)     | 0          |
| Frais de cession des éléments cédés                    | (79)        | 0          |
| <b>Sous total</b>                                      | <b>(56)</b> | <b>0</b>   |
| Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente | 0           | 0          |
| Autres                                                 | 0           | 0          |
| <b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>                  | <b>(56)</b> | <b>0</b>   |

#### 5. Ajustements de valeurs des immeubles de placement

La Société enregistre ce semestre une variation de juste valeur de ses immeubles de placement négative de 10 996 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<br>Globalement | Total            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| <b>1er janvier 2024</b>                                                                                | <b>1 136 892</b>                  | <b>1 136 892</b> |
| Variation des valeurs brutes                                                                           | 51 206                            | 51 206           |
| Variation de la juste valeur                                                                           | (29 909)                          | (29 909)         |
| Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice                                   | 100                               | 100              |
| Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2024 (variation) <sup>2</sup> | (2 204)                           | (2 204)          |
| Honoraires de commercialisation                                                                        | 397                               | 297              |
| Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur       | 2 006                             | 2 006            |
| <b>TOTAL AU 31 décembre 2024</b>                                                                       | <b>1 158 488</b>                  | <b>1 158 488</b> |
| <b>1er janvier 2025</b>                                                                                | <b>1 158 488</b>                  | <b>1 158 488</b> |
| Variation des valeurs brutes                                                                           | 7 464                             | 7 464            |
| Variation de la juste valeur                                                                           | (10 311)                          | (10 311)         |
| Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période                                   | 236                               | 236              |
| Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2025 (variation)              | (19 674)                          | (19 674)         |
| Honoraires de commercialisation                                                                        | 195                               | 195              |
| Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur       | 855                               | 855              |
| <b>TOTAL AU 30 juin 2025</b>                                                                           | <b>1 137 252</b>                  | <b>1 137 252</b> |

## 6. Frais financiers nets

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                          | 30/06/2025      | 30/06/2024      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Rémunération des placements                                           | 901             | 858             |
| Produits liés aux attributions d'actions gratuites                    | 258             | 559             |
| Part inefficace sur instruments de couverture                         | 1               | (3)             |
| Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (CVA/DVA)      | 6               | (210)           |
| Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16) | (1)             | (2)             |
| Intérêts des couvertures                                              | 1 800           | 4 065           |
| Intérêts sur emprunts bancaires                                       | (13 437)        | (15 456)        |
| Charges liées aux attributions d'actions gratuites                    | (258)           | (559)           |
| <b>TOTAL</b>                                                          | <b>(10 730)</b> | <b>(10 748)</b> |

Les intérêts d'emprunts bancaires nets des gains sur instruments de couvertures sont stables, la hausse de l'encours des emprunts corporate de la Société dans le cadre du financement de sa croissance ayant été compensée par la baisse des taux sur la période. Ils s'élèvent à 11 637 milliers d'euros au 30 juin 2025 contre 11 391 milliers d'euros au 30 juin 2024.

## 7. Immobilisations corporelles

| <i>(en milliers d'euros)</i>               | 31/12/2024 | Variation    |            |              |                |        | 30/06/2025 |
|--------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|----------------|--------|------------|
|                                            |            | Augmentation | Diminution | Variation JV | Impact IFRS 16 | Autres |            |
| <i>Postes concernés au sein de l'actif</i> |            |              |            |              |                |        |            |
| Total immobilisations corporelles          | 444        | 4            | (19)       |              | (82)           |        | 348        |
| dont IFRS 16                               | 175        |              |            |              | (82)           |        | 93         |

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 2025 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 93 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 2025

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                                                     | Terrains       | Constructions<br>livrées | Constructions<br>en cours | Actifs<br>détenus en<br>vue de la<br>vente | Total<br>immeubles de<br>placement |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Au 01/01/25 (Juste valeur) (1)</b>                                                            | <b>194 437</b> | <b>925 022</b>           | <b>39 028</b>             | <b>0</b>                                   | <b>1 158 488</b>                   |
| <b>A l'ouverture (valeurs brutes)</b>                                                            | <b>191 676</b> | <b>808 864</b>           | <b>39 085</b>             | <b>2 281</b>                               | <b>1 041 907</b>                   |
| Virement interne (2)                                                                             | (1 319)        | (8 695)                  | (4 255)                   | 14 269                                     | 0                                  |
| Augmentations (2)                                                                                | 0              | 0                        | 10 318                    | 0                                          | 10 318                             |
| Diminutions (2)                                                                                  | (230)          | (2 010)                  | (409)                     | (204)                                      | (2 854)                            |
| <b>A la clôture 30 juin 2025 - (valeurs brutes)</b>                                              | <b>190 127</b> | <b>798 159</b>           | <b>44 739</b>             | <b>16 346</b>                              | <b>1 049 370</b>                   |
| Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2024 (+)                                        |                | 3 206                    |                           |                                            | 3 206                              |
| Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2024 (-)                                        |                | (13 781)                 |                           |                                            | (13 781)                           |
| JV N suite au reclassement des encours en N-1                                                    |                | 263                      |                           |                                            | 263                                |
| Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement                                |                | 0                        |                           |                                            | 0                                  |
| <b>Variation de JV au 30 juin 2025 (3)</b>                                                       | <b>0</b>       | <b>(10 311)</b>          | <b>0</b>                  | <b>0</b>                                   | <b>(10 311)</b>                    |
| Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2025 (-) (4)                                       |                | 236                      |                           | 0                                          | 236                                |
| Honoraires de commercialisation                                                                  |                | 195                      |                           | 0                                          | 195                                |
| Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2025 (5)                                  |                | (5 610)                  |                           | (14 065)                                   | (19 674)                           |
| Cumul amortissements au 01/01/25                                                                 |                | 0                        |                           | 0                                          | 0                                  |
| Virement interne                                                                                 |                | 0                        |                           | 0                                          | 0                                  |
| Dotations (6)                                                                                    |                | 0                        |                           | 0                                          | 0                                  |
| Reprise/diminutions (6)                                                                          |                | 0                        |                           | 0                                          | 0                                  |
| Cumul Amortissements à la clôture                                                                |                | 0                        |                           | 0                                          | 0                                  |
| Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur |                | 855                      |                           | 0                                          | 855                                |
| <b>A la clôture au 30/06/2025</b>                                                                |                |                          |                           |                                            |                                    |
| <b>(Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>                                          | <b>192 888</b> | <b>899 682</b>           | <b>44 682</b>             | <b>0</b>                                   | <b>1 137 252</b>                   |

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

✓ Livraisons :

- Le 6 juin 2025, le parc d'activité Denis Papin situé à Trappes pour un montant total de 4 114 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 1 842 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 19 773 milliers d'euros, en augmentation de 20 milliers d'euros sur le semestre.
- Parc d'activité « Innovespace », tranche 2, situé à Chalifert pour un montant de 11 966 milliers d'euros, en augmentation de 2 836 milliers d'euros.
- Parc d'activité « Hennequin » situé à Trappes, pour un montant de 10 842 milliers d'euros, en augmentation de 3 843 milliers d'euros sur le semestre.

Principales diminutions, en valeur brute :

- Le lot C14 de l'ensemble de bureaux les Baronniees situé à Marseille pour un montant de 206 milliers d'euros, suite à sa cession le 28 mars 2025,
- L'immeuble de bureaux La Durance situé à Strasbourg pour un montant de 1 351 milliers d'euros, suite à sa cession le 13 juin 2025,
- Un ensemble de travaux photovoltaïques en cours pour un montant de 409 milliers d'euros, suite à sa cession à la filiale non consolidée Serenea le 23 juin 2025,
- Les autres diminutions enregistrées en valeur brute sur l'exercice concernent principalement des mises au rebut à la suite de travaux.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2024.

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

| (En milliers d'€)                                                          | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)                         | 705 080          | 686 760          |
| BPCE Expertises                                                            | 466 140          | 496 480          |
| <b>Actif non expertisé : rénovation</b>                                    | <b>592</b>       | <b>397</b>       |
| <b>Corrections d'actifs expertisés*</b>                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente</b>    | <b>(94 680)</b>  | <b>(80 975)</b>  |
| <b>Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues</b>                        | <b>1 077 132</b> | <b>1 102 663</b> |
| <b>Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues</b> |                  |                  |
| > Montpellier Nexus                                                        | 19 682           | 19 682           |
| > Trappes Hennequin                                                        | 12 376           | 8 509            |
| > Trappes Papin                                                            | 0                | 2 707            |
| > Innovespace Chalifert                                                    | 28 062           | 24 927           |
| <b>VEFA livraisons &lt; 6 mois</b>                                         | <b>60 120</b>    | <b>55 825</b>    |
| <b>Actifs non expertisés : en cours de livraison &gt; 6 mois : au coût</b> |                  |                  |
| <b>Actifs livraisons &gt; 6 mois</b>                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Immeubles de placement au bilan en IFRS</b>                             | <b>1 137 252</b> | <b>1 158 488</b> |
| <b>Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS</b>                  | <b>21 878</b>    | <b>2 204</b>     |
| <b>Totaux au bilan en IFRS</b>                                             | <b>1 159 130</b> | <b>1 160 691</b> |

\* 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 2025 :
  - Montpellier Nexus (1<sup>ère</sup> tranche)
  - Trappes Hennequin
  - Innovespace Chalifert (2<sup>ème</sup> tranche)

## 8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

| (En milliers d'€)                                 | 30/06/2025       | 31/12/2024       |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Expertise                                         | 886 570          | 899 399          |
| Actifs non livrés                                 | 19 682           | 19 682           |
| Travaux locataires immobilisés                    | 1 908            | 0                |
| <b>Total Bureau</b>                               | <b>908 160</b>   | <b>919 081</b>   |
| Expertise                                         | 209 940          | 205 070          |
| Actifs non livrés                                 | 40 438           | 36 143           |
| Travaux locataires immobilisés                    | 0                | 0                |
| <b>Total Activité</b>                             | <b>250 378</b>   | <b>241 213</b>   |
|                                                   | <b>592</b>       | <b>397</b>       |
| <b>Valeur des Immeubles de placement au bilan</b> | <b>1 159 130</b> | <b>1 160 691</b> |

## 9. Actifs détenus en vue de la vente

Au 30 juin 2025, le site Nancy Brabo Plaza A et l'ensemble d'activité Staci I et IV sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 21 878 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                                                | 30/06/2025        | 31/12/2024     |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Capital social                                                     | 156 003           | 156 003        |
| - actions propres                                                  | (278)             | (338)          |
| <b>Capital</b>                                                     | <b>155 725</b>    | <b>155 565</b> |
| Primes d'émission                                                  | 91 227            | 116 592        |
| <b>Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués</b> | <b>246 952</b>    | <b>272 257</b> |
| Nombre d'actions " hors actions propres "                          | <b>10 821 745</b> | 10 817 607     |
| Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres "          | <b>10 821 745</b> | 10 817 607     |

Au 30 juin 2025, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 19 335 au 30 juin 2025 (23 473 actions au 31 décembre 2024), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080.

## 12. Dettes financières

Au 30 juin 2025

| (en milliers d'euros)                         | 01/01/2025     | Augmentation  |     | Diminution      |     | Reclassement<br>courant/non courant | 30/06/2025     |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|-----|-----------------|-----|-------------------------------------|----------------|
| Emprunts et instruments de couverture         | 550 018        | 68 922        | (a) | -               | (b) | (12 413)                            | (c) 606 527    |
| Dépôts reçus non courants                     | 4 615          | 893           |     | -               |     | (851)                               | 4 656          |
| Passif de location non courant (IFRS16)       | 15             | -             |     | -               |     | (15)                                | -              |
| <b>Total dettes financières – non courant</b> | <b>554 648</b> | <b>69 815</b> |     | -               |     | <b>(13 279)</b>                     | <b>611 183</b> |
| Emprunts et autres dettes financières         | 67 400         |               |     | (58 855)        | (b) | 12 413                              | 20 958         |
| Dépôts reçus courants                         | 6 268          |               |     | (454)           |     | 851                                 | 6 665          |
| Passif de location courant (IFRS16)           | 177            |               |     | (88)            |     | 15                                  | 104            |
| Concours bancaires courants                   | 56             |               |     | (3)             |     |                                     | 53             |
| <b>Total dettes financières – courant</b>     | <b>73 901</b>  |               |     | <b>(59 400)</b> |     | <b>13 279</b>                       | <b>27 780</b>  |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>        | <b>628 549</b> | <b>69 815</b> |     | <b>(59 400)</b> |     | <b>-</b>                            | <b>638 964</b> |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie       | (7 293)        |               |     | 3 792           |     |                                     | (3 501)        |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>               | <b>621 256</b> | <b>69 815</b> |     | <b>(55 608)</b> |     | <b>(d)</b>                          | <b>635 463</b> |

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

- Tirage du crédit SLL 2023 pour 8 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2024 pour 51 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit corporate LCL 8M€ pour 8 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 30 juin 2025 pour 2 239 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour (317) milliers d'euros

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

- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
  - Seconde tranche de l'Euro PP 2018 pour 51 000 milliers d'euros ;
  - Bordeaux Signal pour 117 milliers d'euros ;
  - BPI Marseille pour 2 400 milliers d'euros ;
  - Oséo Staci IV pour 66 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 1 334 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2024 pour 4 010 milliers d'euros ;

- Incidence des TIE pour (566) milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 494 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 2024

| (en milliers d'euros)                         | 01/01/2024     | Augmentation   |     | Diminution      |     | Reclassement<br>courant/non<br>courant |     | 31/12/2024     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|-----|-----------------|-----|----------------------------------------|-----|----------------|
| Emprunts et instruments de couverture         | 495 700        | 121 916        | (a) | (198)           | (b) | (67 400)                               | (c) | 550 018        |
| Dépôts reçus non courant                      | 4 682          | 1 551          |     |                 |     | (1 618)                                |     | 4 615          |
| Passif de location non courant (IFRS16)       | 193            |                |     |                 |     | (177)                                  |     | 15             |
| <b>Total dettes financières – non courant</b> | <b>500 575</b> | <b>123 467</b> |     | <b>(198)</b>    |     | <b>(69 195)</b>                        |     | <b>554 648</b> |
| Emprunts et autres dettes financières         | 60 489         |                |     | (60 489)        | (b) | 67 400                                 |     | 67 400         |
| Dépôts reçus courant                          | 5 322          |                |     | (672)           |     | 1 618                                  |     | 6 268          |
| Passif de location courant (IFRS16)           | 175            |                |     | (175)           |     | 177                                    |     | 177            |
| Concours bancaires courants                   | 4 500          | 56             |     | (4 500)         |     |                                        |     | 56             |
| <b>Total dettes financières – courant</b>     | <b>70 486</b>  | <b>56</b>      |     | <b>(65 836)</b> |     | <b>69 195</b>                          |     | <b>73 901</b>  |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>        | <b>571 061</b> | <b>123 523</b> |     | <b>(66 034)</b> |     |                                        | (d) | <b>628 549</b> |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie       | (5 672)        | (1 621)        |     |                 |     |                                        |     | (7 293)        |
| <b>TOTAL DETTES FINANCIERES</b>               | <b>565 389</b> | <b>121 902</b> |     | <b>(66 034)</b> |     |                                        |     | <b>621 256</b> |

### 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     |               |                |                 |            |                |
| Emprunts corporate        | 7 964         | 549 384        | 549 384         |            | <b>557 348</b> |
| Emprunts hypothécaires    | 9 384         | 53 662         | 53 662          |            | <b>63 046</b>  |
| Autres dettes financières | 10 380        | 8 138          | 7 186           | 951        | <b>18 517</b>  |
| <b>Dettes financières</b> | <b>27 727</b> | <b>611 184</b> | <b>610 233</b>  | <b>951</b> | <b>638 911</b> |

### Caractéristiques principales des emprunts en cours

| (en milliers d'euros)                      | Type de taux | Nombre de ligne | Solde au 30/06/25 | Duration moyenne en années | Taux d'intérêts moyens | Principaux critères extra-financiers                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emprunts hypothécaires                     | Variable     | 4               | 55 821            | 2,9                        | 3,9%                   | na                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Emprunts hypothécaires                     | Fixe         | 2               | 7 225             | 2,4                        | 2,2%                   | na                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Crédits corporates                         | Variable     | 7               | 567 348           | 3,1                        | 4,0%                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Dont crédit corporate « classique »</i> | Variable     | 2               | 47 950            | 1,2                        | 1,9%                   | na                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Dont Green Loan</i>                     | Variable     | 2               | 204 356           | 2,6                        | 3,3%                   | <b>Principaux critères applicables aux immeubles financés :</b><br>-Respect de la Taxonomie Européenne (RT2012-20% et/ou label E+C-)<br>-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               | 305 042           | 3,8                        | 5,1%                   | <b>Objectifs appliqués à la Société :</b><br>-Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (Kwh/m²)<br>-Réduction du taux de déchets enfouis                                                                                                                  |
| Total                                      |              | 13              | 620 394           | 3,1                        | 3,6%                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

### Covenant clauses au 30 juin 2025 :

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 2025 INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

|      | Covenants | 30.06.25 |
|------|-----------|----------|
| LTV  | < 55%     | 53,2%    |
| DSCR | > 1,2     | 2,4      |
| ICR  | > 2,0     | 2,8      |

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 620 394 milliers d'euros au 30 juin 2025 (608 063 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

### 13. Instruments financiers

| 30/06/2025                                |                 |               |                                 |                             |                    |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| (en milliers d'euros)                     | Valeur au bilan | Juste valeur  | Niveau des données d'évaluation | Classe comptable            | Evaluation à la JV |
| <b>Actifs non courants</b>                | <b>1 477</b>    | <b>1 477</b>  |                                 |                             |                    |
| Créances rattachées aux participations    | 1 304           | 1 304         | Niveau 2                        |                             | Non                |
| Instruments de couverture                 | 14              | 14            | Niveau 3                        | Résultat / Capitaux propres | Oui                |
| Autres actifs financiers à la JVR         | 159             | 159           | Niveau 3                        | Résultat                    | Oui                |
| <b>Actifs courants</b>                    | <b>22 131</b>   | <b>22 131</b> |                                 |                             |                    |
| Clients et autres débiteurs               | 17 558          | 17 558        | Niveau 2                        |                             | Non                |
| Autres actifs courants                    | 1 071           | 1 071         | Niveau 2                        | Résultat                    | Oui                |
| Créances d'impôt sur le résultat          | 0               | 0             | Niveau 2                        |                             | Non                |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie   | 3 501           | 3 501         | Niveau 2                        |                             | Non                |
| <b>Passifs non courants</b>               | <b>611 183</b>  |               |                                 |                             |                    |
| Dettes financières                        | 611 183         | (1)           | Niveau 2                        | Résultat / Capitaux propres | Oui                |
| dont instruments de couverture de taux    | 3 481           | 3 481         | Niveau 2                        | Résultat / Capitaux propres | Oui                |
| Autres passifs non courants               | 0               | 0             | Niveau 2                        | Résultat / Capitaux propres | Non                |
| <b>Passifs courants</b>                   | <b>48 744</b>   |               |                                 |                             |                    |
| Fournisseurs et autres créditeurs         | 20 748          | 20 748        | Niveau 2                        |                             | Non                |
| Concours bancaires courants               | 53              | 53            | Niveau 2                        |                             | Non                |
| Autres dettes financières                 | 27 727          | (1)           | Niveau 2                        | Résultat                    | Oui                |
| Autres passifs courants                   | 215             | 215           | Niveau 2                        | Résultat / Capitaux propres | Non                |
| <b>Passifs détenus en vue de la vente</b> | <b>0</b>        | (1)           | Niveau 2                        |                             |                    |

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 635 551 milliers d'euros au 30 juin 2025 (pour une valeur au bilan de 638 911 milliers d'euros) contre 622 415 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (pour une valeur au bilan de 628 494 milliers d'euros).

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

| (en milliers d'euros)                         | 30/06/2025       |               |                                                        |                   |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
|                                               | 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)     |
| <b>Couverture de flux de trésorerie</b>       |                  |               |                                                        |                   |
| Taux d'intérêt                                | 1 085            | 4 929         | (1 174)                                                | 484 056           |
| Instruments fermes                            |                  |               |                                                        |                   |
| Autres                                        |                  |               |                                                        |                   |
| <b>Total Couverture de flux de trésorerie</b> | <b>1 085</b>     | <b>4 929</b>  | <b>(1 174)</b>                                         | <b>484 056</b>    |

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le premier semestre 2025.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est de 1 milliers d'euros au 30 juin 2025.

Sur la base de l'endettement au 30 juin 2025, et d'un taux d'Euribor 3 mois à 1,944% à cette date-là:

- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,25% (soit un E3M applicable de 2,19% ou 1,69%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts de, respectivement, de +1 089 et -59 milliers d'euros sur une base annualisée ;
- une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 0,5% (soit un E3M applicable de 2,44% ou 1,44%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +2 123 et + 32 milliers d'euros sur une base annualisée.

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

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

| (en milliers d'euros)                               | 30/06/2025                                                                           |                                                                                                    |                                                          |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                     | 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)                                       |
| <b>Couverture de flux de trésorerie</b>             |                                                                                      |                                                                                                    |                                                          |
| Taux d'intérêt                                      | (1 144)                                                                              |                                                                                                    | 1                                                        |
| Change                                              |                                                                                      |                                                                                                    |                                                          |
| Matières premières                                  |                                                                                      |                                                                                                    |                                                          |
| Autres                                              |                                                                                      | 0                                                                                                  | 0                                                        |
| <b>Total de la couverture de flux de trésorerie</b> | <b>(1 144)</b>                                                                       | <b>0</b>                                                                                           | <b>1</b>                                                 |

#### Description des instruments de couvertures utilisés

| (en milliers d'euros)                          | 30/06/2025       |              |                   | 31/12/2024       |              |                   |
|------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------|-------------------|
|                                                | Valeur de marché |              | Montant notionnel | Valeur de marché |              | Montant notionnel |
|                                                | positive         | négative     |                   | positive         | négative     |                   |
| <b>Couverture de flux de trésorerie</b>        |                  |              |                   |                  |              |                   |
| Taux d'intérêt                                 | 1 085            | 4 929        | 484 056           | 2 757            | 5 429        | 489 226           |
| <b>Total Instruments dérivés de couverture</b> | <b>1 085</b>     | <b>4 929</b> | <b>484 056</b>    | <b>2 757</b>     | <b>5 429</b> | <b>489 226</b>    |

## Opérations sur instruments dérivés de couverture

| (en milliers d'euros)                                        | 30/06/2025                       |                  |         |                         |                  |         | 31/12/2024      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------|---------|-------------------------|------------------|---------|-----------------|
|                                                              | Opérations sur marchés organisés |                  |         | Opérations de gré à gré |                  |         | Total notionnel |
|                                                              | ≤1 an                            | > 1 an à ≤ 5 ans | > 5 ans | ≤1 an                   | > 1 an à ≤ 5 ans | > 5 ans | Total notionnel |
| Autres instruments                                           |                                  |                  |         |                         |                  |         |                 |
| Autres                                                       |                                  |                  |         | 152 000                 | 332 056          |         | 484 056         |
| <b>Total notionnel des instruments dérivés de couverture</b> | -                                | -                | -       | <b>152 000</b>          | <b>332 056</b>   |         | <b>484 056</b>  |

## 14. Engagements hors bilan

### 14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

| (en milliers d'€)                                    | Suretés réelles<br>(hypothèques) au 30/06/24 |               |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
|                                                      | Montant garanti                              | Montant tiré* |
| Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit |                                              |               |
| - Immeubles livrés                                   | 118 970                                      | 60 930        |
| - Immeubles non livrés                               |                                              |               |

\* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 60 930 milliers d'euros au 30 juin 2025 (64 705 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

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 commissoire.
- ✓ 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 2025 s'élève à 10 618 milliers d'euros.

### **FLEX**

- ✓ Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 30 juin 2025 s'élève à 3 972 milliers d'euros.

## **14.3 Engagements reçus**

- ✓ 13 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2025 sur l'emprunt SLL 2023, d'un montant total de 50 000 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 3 430 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 541 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 18 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**

Néant.



# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

(Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025)



**PricewaterhouseCoopers Audit**

63 rue de Villiers  
92 208 Neuilly-sur-Seine

**Forvis Mazars SA**

45 Rue Kléber  
92300 Levallois-Perret

**Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

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<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025, 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 23 juillet 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Forvis Mazars SA

Baptiste Kalasz

