



**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2021**

ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Responsable du rapport financier semestriel

Philippe Rosio,
Président Directeur Général

Foncière INEA
7, rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

ATTESTATION

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2021 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 28 juillet 2021

Le Président Directeur Général
Philippe Rosio



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE.....	6
1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1 ^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021.....	7
1. CRISE SANITAIRE COVID-19.....	7
2. INVESTISSEMENTS.....	7
3. CESSIONS D'ACTIFS.....	7
4. MOYENS DE FINANCEMENT.....	8
2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS.....	8
3. PATRIMOINE.....	8
4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES.....	9
5. ACTIF NET REEVALUE (ANR).....	10
1. EXPERTISES DU PATRIMOINE.....	10
2. CALCUL DES ANR.....	11
6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS.....	11
1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS.....	11
2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE.....	11
3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL.....	12
4. CONTRAT DE LIQUIDITE, AUTOCONTROLE.....	12
5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE.....	12
6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE.....	13
7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE.....	14
8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES.....	14
9. RESULTAT SOCIAL.....	14
10. EVENEMENTS POST-CLOTURE.....	14
11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2021.....	14
ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2021.....	16
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2021.....	17
ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2021.....	18
ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2021.....	19
ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2021.....	20

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2021	21
1. PRESENTATION GENERALE ET FAITS MARQUANTS.....	21
2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	23
3. CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT.....	25
4. RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS.....	26
5. AJUSTEMENTS DE VALEURS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	26
6. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	27
7. DROIT D'UTILISATION.....	27
8. IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	28
9. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	31
10. PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIEES	31
11. CAPITAL ET PRIMES D'EMISSION	32
12. DETTES FINANCIERES	32
13. INSTRUMENTS FINANCIERS.....	34
14. ENGAGEMENTS HORS BILAN	36
15. INFORMATION RELATIVE AUX PARTIES LIEES	37
16. EVENEMENTS POST CLOTURE	37
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS	39



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

iněa

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 27 juillet 2021, a arrêté les comptes au 30 juin 2021 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

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

1. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE COURANT DU 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2021

1. CRISE SANITAIRE COVID-19

La levée progressive des restrictions liées à la crise sanitaire (déconfinement, fin du couvre-feu, allègement des obligations du port du masque, etc.), couplée à l'accélération de la vaccination contre la COVID-19, permettent d'envisager une réelle reprise économique du pays en 2021. Ainsi, la Banque de France prévoit une croissance du PIB de +5,5% en 2021 (contre -8,2% en 2020) et anticipe par ailleurs « *un rebond de la consommation des ménages d'autant plus probable que leur revenu a été globalement préservé pendant la crise* ». Globalement le taux de chômage devrait se maintenir en dessous de 10% et se réduire progressivement sur les prochaines années. La baisse de l'activité a été moins prononcée qu'anticipé et un fort rebond est à prévoir au deuxième semestre 2021 (à condition que la situation sanitaire ne se dégrade pas cet été).

Les fondamentaux opérationnels d'INEA s'étaient révélés solides et résilients en 2020, au plus fort de la crise sanitaire (99% des loyers encaissés, poursuite de l'appréciation du patrimoine). Le premier semestre 2021 le confirme.

Fort de ce constat, INEA a repris un rythme d'investissement soutenu au premier semestre 2021. Alors qu'elle avait – par prudence - ralenti son rythme d'investissements en 2020 avec 36 millions d'euros engagés (contre 110 millions d'euros en 2019), la Société a déjà conclu 39 millions d'euros d'investissements au premier semestre 2021, et de nouvelles acquisitions sont à l'étude.

2. INVESTISSEMENTS

Au cours du premier semestre 2021, INEA a pris position sur deux nouveaux immeubles à acquérir, pour un montant total de 39 millions d'euros.

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

- l'immeuble « Hypérion », situé à Bordeaux.
- l'immeuble « WellCom » situé à Saint-Herblain (Nantes).
- L'immeuble « Treetek » situé dans le quartier d'Euratechnologie à Lille.

3. CESSIONS D'ACTIFS

La Société a procédé à deux arbitrages au cours du premier semestre, portant sur deux actifs non stratégiques du patrimoine :

- Un parc d'activité de 1.780 m² situé près d'Angers et loué à la société Man Camions&Bus
- Et le dernier lot (330 m²) de l'immeuble d'activité *Les Platanes*, situé à Meaux.

4. MOYENS DE FINANCEMENT

Le capital restant dû de la dette affectée au financement des actifs¹ au 30 juin 2021 s'élève à 382 millions d'euros.

Le taux moyen d'endettement est en baisse à 2,03% (contre 2,07% au 31/12/20), et 1,64% hors obligataire.

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,4 ans (contre 3,7 ans au 31/12/20).

Pour mémoire, il est rappelé que l'endettement de la Société est très majoritairement couvert contre le risque de taux (73%).

2. ACTIVITE LOCATIVE ET DEVELOPPEMENTS

Malgré le contexte économique et sanitaire incertain, l'activité locative a été soutenue (+24% par rapport à la même période 2020). Le taux d'occupation s'élève à 91,7%² stable par rapport au 31 décembre 2020 (91,8%).

La base locative d'INEA est sécurisée, avec un large panel de locataires (plus de 300), dont 67% sont des entreprises réalisant un chiffre d'affaires annuel supérieur à 100 millions d'euros, qui ont conclu pour la plupart des baux fermes de 6 ans minimum (63% des baux).

Le taux d'encaissement des loyers du premier semestre 2021 est de 99%, et INEA n'a eu à consentir aucun abandon de créance.

Ce niveau élevé de taux d'encaissement reflète la qualité de la base locative d'INEA.

3. PATRIMOINE

Au 30 juin 2021, le patrimoine total (livré et en cours de construction) d'INEA atteint la valeur vénale droits compris de 974 millions d'euros, en augmentation de 5,9% sur 6 mois.

Il est constitué de 71 ensembles immobiliers, situés à 89% en régions, majoritairement dans les 10 premières métropoles régionales.

Les actifs détenus sont exclusivement à usage tertiaire. Ce sont en grande majorité des bureaux (84%), le solde étant composé de locaux d'activité (16%).

Au 30 juin 2021, ce patrimoine représente une surface locative totale de 392 524 m².

Le loyer moyen du patrimoine détenu en propre s'établit à 150 €/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs :

- 167 €/m² pour les bureaux ;
- 95 €/m² pour les locaux d'activités.

Le rendement potentiel du patrimoine ressort à 7,0%.

¹ soit hors dépôts de garantie des locataires, valeur de marché des swaps et intérêts courus

² Vacance financière EPRA

i. Immeubles livrés figurant en immobilisation au Bilan

Patrimoine livré au 30/06/21	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	56	253 221	582 072	41 038	162	7,1%
Patrimoine détenu par FLEX PARK	6	72 812	76 122	6 311	87	8,3%
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	62	326 033	658 194	47 349	145	7,2%

ii. Immeubles à livrer

Au 30 juin 2021, 11 opérations sont en cours de construction.
Les livraisons de ces actifs sont prévues entre juillet 2021 et le premier semestre 2024.

Patrimoine à livrer	Nombre de sites	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Loyer (k€/HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
PATRIMOINE A LIVRER	11	66 491	183 215	11 479	173	6,28%

4. PRESENTATION DES COMPTES SEMESTRIELS RESUMES

Les résultats semestriels consolidés d'INEA font état d'une excellente performance opérationnelle et de l'amplification de la création de valeur sur le patrimoine, qui continue à faire preuve de résilience et de pertinence dans le contexte de crise actuel.

Le chiffre d'affaires consolidé d'INEA s'élève ainsi à 25,9 millions d'euros, en hausse de 13,8% par rapport au 30 juin 2020 (22,8 millions d'euros), sous l'effet de l'entrée en exploitation de nouveaux actifs minoré par l'impact des cessions 2020 et 2021 (+10,0 %) mais aussi grâce à une progression des loyers à périmètre constant (+2,8%).

Le résultat net récurrent est en progression de 5% sur 12 mois.

Le patrimoine d'INEA a continué à s'apprécier (variation de juste valeur de 14,5 millions d'euros), grâce à une création de valeur constatée sur trois nouvelles VEFA expertisées pour la première fois (+4,3 M€) et à une prise de valeur à périmètre constant (+10,2 M€).

Sur 12 mois, compte tenu de la position de statu quo qui avait été appliquée par les experts au 30 juin 2020 (contexte COVID et absence de transactions sur le marché de l'investissement), le solde net des ajustements de valeurs des immeubles apparaît en très forte augmentation (+246%).

Il est rappelé que les comptes consolidés résumés sont établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Résultat net récurrent (RNR)

Le RNR est en progression de 5%.

En milliers d'euros	30/06/21	30/06/20	Var (%)
Chiffre d'affaires	25 944	22 790	
Loyers nets*	19 199	16 629	
Autres produits	284	563	
Frais de fonctionnement*	(4 026)	(3 308)	
Excédent brut d'exploitation	15 459	13 883	
Dotation aux amortissements hors immeubles	(125)	(77)	
Frais financiers nets	(3 978)	(3 060)	
Variation de valeur des instruments financiers	13	(32)	
Résultat récurrent des sociétés mises en équivalence	0	66	
Résultat net récurrent	11 369	10 780	5%
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	<i>8 455</i>	<i>8 444</i>	
Résultat net récurrent par action (en €)	1,34	1,28	5%

* Hors impact IFRIC 21

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

En milliers d'euros	30/06/21	30/06/20	Var (%)
Résultat net récurrent communiqué	11 369	10 780	
- IFRIC 21	(625)	(405)	
Résultat net récurrent EPRA	10 744	10 376	4%
<i>Nombre d'actions (en milliers)</i>	<i>8 455</i>	<i>8 444</i>	
Résultat net récurrent EPRA par action (€)	1,27	1,23	3%

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 2021 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 2020, décrite au paragraphe 9.3 (p. 214-215) du Document d'Enregistrement Universel déposé le 1^{er} avril 2021 auprès de l'AMF sous le numéro D.21-0247.

Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 6,02%, contre 6,14% au 31/12/2020. Il est de 6,03% en moyenne pour les immeubles de bureaux et 5,97% pour les immeubles d'activité.

Au 30 juin 2021, la valeur droits compris du patrimoine – comprenant pour leur valeur d'acquisition les actifs non expertisés – ressort à 974 millions d'euros, contre 920 millions d'euros au 31/12/20 (+5,9%).

Pour rappel les actifs non expertisés sont les actifs sous promesse ou VEFA dont la livraison est postérieure de 6 mois de la date de clôture.

2. CALCUL DES ANR

au 30/06/2021 en milliers d'euros	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
Capitaux propres IFRS – part du groupe	425 400	425 400	425 400
<i>A inclure/exclure :</i>			
Instruments Hybrides			
ANR dilué	425 400	425 400	425 400
<i>A inclure :</i>			
Réévaluation d'immeubles de placement			
Réévaluation des projets de développement			
Réévaluation des autres investissements non courants			
Réévaluation des créances de location/financement			
Réévaluation des immeubles destinés à la vente			
ANR dilué à la juste valeur	425 400	425 400	425 400
<i>A exclure :</i>			
Impôts différés			
Juste valeur des instruments financiers	(303)	(303)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		(859)	
<i>A inclure :</i>			
Juste valeur de la dette			(1 630)
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutation	38 131		
ANR	463 228	424 238	423 770
<i>Nombre d'actions (hors autodétenues)</i>	<i>8 455 499</i>	<i>8 455 499</i>	<i>8 455 499</i>
ANR par action (en €)	54,8	50,2	50,1

Evolution des ANR EPRA sur 12 mois :

€/action	30/06/2021	30/06/2020	Var.	%
ANR NRV	54,8	51,1	3,7	7,2%
ANR NTA	50,2	46,9	3,3	7,0%
ANR NDV	50,1	46,5	3,6	7,8%

6. RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU CAPITAL ET AUTRES INFORMATIONS

1. FRANCHISSEMENTS DE SEUILS

Aucun franchissement de seuil n'a été déclaré à l'AMF ou à la Société sur la période semestrielle arrêtée au 30 juin 2021.

2. PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR LE CAPITAL AU COURS DU SEMESTRE

Néant.

3. VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

Au 30 juin 2021, 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 2021, savoir :

- 360 titres Foncière INEA
- 1.790.063 €

Au cours du premier semestre 2021, il a été négocié :

- à l'achat, un total de 4.340 titres (368 transactions) pour 173.191 €
- à la vente, un total de 15.744 titres (677 transactions) pour 634.948 €.

S'agissant des autres opérations d'auto-contrôle, notons le rachat, intervenu en janvier 2021 (dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale du 10 juin 2020 dans sa 21^è résolution), aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes INEA créé en 2019 (le « Plan »), d'un bloc hors marché de 5 416 actions INEA (représentant 0,06 % du capital), au cours de 38,70 euros, moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 754,56 euros (l'ensemble étant refacturé à GEST comme prévu dans le Plan), livré en totalité (à la date d'échéance fixée dans le Plan pour 2021), aux bénéficiaires du Plan. A la date du présent rapport, INEA ne détient aucune propre action qui aurait été rachetée en vue du Plan.

Par ailleurs, l'Assemblée générale du 12 mai 2021 a autorisé le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois expirant en novembre 2022) à (i) acheter ses propres actions en vue notamment de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés et également (ii) à réduire le capital social en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions INEA acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois.

Il est précisé qu'à la date du 30 juin 2021, aucun programme de rachat d'actions propres en vue d'une réduction de capital social n'a été lancé.

5. DISTRIBUTION ET GOUVERNANCE

Les actionnaires, lors de l'Assemblée générale du 12 mai 2021, ont approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2020 de 2,60 € par action, payé en numéraire le 19 mai 2021- ce dividende versé offrant un rendement de 6,7% sur le cours de bourse du 31 décembre 2020 (39 €).

Était soumis à leurs suffrages un seul renouvellement de mandat d'administrateur (pour une nouvelle durée de 3 ans) concernant Madame Valérie Guillen, renouvellement qu'ils ont agréé à plus de la majorité requise.

6. PRINCIPAUX RISQUES DE LA SOCIETE

Le niveau d'incertitude actuel (variants, atteinte de l'immunité collective, potentielles restrictions) rend délicat l'évaluation des risques à court et moyen terme.

Les principaux risques et incertitudes évalués par la Société et qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité de la Société, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) au cours du second semestre 2021 sont identiques à ceux décrits dans le Document d'Enregistrement Universel (exercice 2020) déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.21-0247 (Chapitre 2 page 31 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

Depuis le début de la crise COVID-19, INEA s'est montrée extrêmement résiliente à la crise sanitaire actuelle notamment grâce son positionnement immobilier, ciblant des immeubles de bureaux neufs, green, à taille humaine et situés dans les principales métropoles régionales, qui répondent aux besoins actuels des entreprises locataires.

La reprise de l'activité locative au niveau national est un bon signal. Par ailleurs, les opérations en cours de construction acquises par INEA sont systématiquement assorties de garanties locatives négociées auprès des vendeurs.

Par ailleurs, la Société veille à la dispersion géographique et sectorielle de son risque locatif en répartissant ses investissements dans les principales métropoles régionales et en signant des baux avec des entreprises opérant dans des secteurs d'activité variés.

En outre, il est utile de rappeler le caractère « économique » tant des loyers pratiqués (167 €/m²) que du prix au m² de la valeur expertisée des immeubles de bureaux en Régions (2 690 €/m²).

INEA dispose d'une structure financière saine, qu'elle considère adaptée à ses objectifs qui lui permet notamment de disposer d'une certaine flexibilité afin de profiter d'opportunités d'investissement.

Le niveau d'endettement de la Société et de ses filiales est quant à lui normal au regard de la valeur des actifs immobiliers qu'elles détiennent.

Ainsi, le ration Loan-to-Value (LTV) s'élève à 46,2% au 30 juin 2021.

k€	30/06/21
Immeubles de placement (1)	809 964
Participations entreprises associées	-
Autres actifs financiers	6 011
Valeur réévaluée du patrimoine consolidé	815 975
Capital restant dû des financements	381 655
- Trésorerie disponible (2)	(4 431)
Endettement net	377 224
LTV (loan-to-value) hors droits	46,2%

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

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

7. DEVELOPPEMENT DURABLE ET APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

INEA est engagée dans une démarche de développement durable assortie d'objectifs et d'engagements concrets décrits dans sa nouvelle feuille de route RSE à horizon 2025.

Les détails de cette feuille de route sont décrits dans le Document d'enregistrement universel D.21-0247 (chapitre 4 page 71 et suivantes).

Par ailleurs, la parution en janvier 2021 de l'arrêté précisant les seuils de consommations énergétiques 2030 du Dispositif Eco-énergie Tertiaire a permis à INEA d'identifier – sur la base des consommations énergétiques 2019 - les immeubles de son patrimoine qui :

- respectent déjà ce seuil 2030 (81%)
- sont proche du seuil (12%)
- vont nécessiter des travaux d'amélioration énergétique (7%)

8. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES

Cette information est donnée dans la note 15 des notes annexes aux états financiers consolidés résumés du 1^{er} semestre 2021.

9. RESULTAT SOCIAL

Au 30 juin 2021, le résultat social de la Société mère s'affiche à 3.949 milliers d'euros, en léger recul sur 12 mois (-8%).

La Société continue de faire croître son patrimoine, comme en témoigne la hausse de 15% du chiffre d'affaires, notamment sous l'effet de l'entrée en exploitation de nouveaux actifs. Cette dynamique est légèrement freinée ce semestre par l'enregistrement de charges non récurrentes liées aux obligations réglementaires (notamment le Dispositif Eco Energie Tertiaire) et à l'actualisation de sa feuille de route RSE.

10. EVENEMENTS POST-CLOTURE

INEA a pris position sur deux nouveaux immeubles de bureaux pour un montant total de 39 millions d'euros.

11. PERSPECTIVES POUR LA FIN D'ANNEE 2021

Les perspectives de la Société pour le second semestre 2021 sont plutôt bien orientées.

Avec une valeur de patrimoine de 974 millions d'euros au 30 juin 2021 et les opérations d'investissement en cours d'étude, la Société est confiante dans la réalisation de son objectif de taille à fin 2021 (un milliard d'euros en patrimoine).





ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES
EN NORMES IFRS AU 30 JUIN 2021



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (FORMAT EPRA) - 30 JUIN 2021

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Chiffre d'affaires		25 944	22 790
Charges locatives refacturées	3	(5 861)	(5 406)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	3	(1 489)	(1 136)
Loyers nets		18 594	16 248
Autres produits		284	563
Frais de fonctionnement	3	(4 045)	(3 332)
Dotation aux amortissements hors immeubles		(125)	(77)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)			(320)
EBIT		14 708	13 082
Résultat des cessions d'actifs	4	(394)	
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		14 314	13 082
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	5	14 470	4 181
Résultat opérationnel net		28 784	17 263
Produits financiers	6	949	720
Charges financières	6	(4 926)	(3 780)
Résultat avant impôt		24 807	14 203
Impôt sur les résultats	-		(228)
RESULTAT NET		24 807	13 975
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	11	2,93	1,66
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	11	2,93	1,66

(1) charges propriétaire non refacturables et charges locatives non refacturées

(2) stabilité du nombre moyen pondéré d'actions entre le 30 juin 2021 (8 455 499 actions) et le 30 juin 2020 (8 444 065 actions).

<i>Résultat global (en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net de la période		24 807	13 975
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
<i>dont éléments reclassés ultérieurement en résultat</i>		<i>214</i>	<i>116</i>
- Couverture de flux de trésorerie		214	116
<i>dont éléments susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat</i>			
Total des autres éléments du résultat global		214	116
RESULTAT GLOBAL TOTAL		25 021	14 091

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE – 30 JUIN 2021

ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Immobilisations incorporelles	7	859	882
Immobilisations corporelles	8	412	247
Immeubles de placement	8	809 964	758 378
Participations dans des entreprises associées	10		406
Autres actifs financiers		6 011	5 776
Impôts différés actifs		1 771	1 770
Total actifs non courants		819 017	767 459
Créances clients et autres débiteurs		15 305	19 213
Créances d'impôt courant			
Autres actifs financiers à la juste valeur - contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9 431	3 619
Actifs détenus en vue de la vente	9		4 438
Total actifs courants		24 736	27 270
TOTAL ACTIFS		843 753	794 729

PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Capitaux propres			
Capital	11	121 675	121 511
Primes d'émission	11	107 066	119 132
Réserves		171 852	142 367
Résultats non distribués		24 807	38 891
Capitaux propres part du groupe		425 400	421 901
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		425 400	421 901
Passifs			
Dettes financières	12	358 371	316 963
Dépôts de garantie non courants		3 968	3 396
Autres passifs non courants		789	900
Total passifs non courants		363 128	321 259
Dettes fournisseurs et autres créditeurs		21 829	19 475
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		5 000	37
Autres dettes financières	12	25 479	28 370
Dépôts de garantie courants		2 720	3 200
Autres passifs courants		197	253
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente			234
Total passifs courants		55 225	51 569
TOTAL PASSIFS		418 353	372 828
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		843 753	794 729

ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021	30/06/2020
Résultat net consolidé		24 807	13 975
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	8	125	77
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	5	(14 470)	(4 181)
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés			
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession	4	394	
+/- Profits et pertes de dilution			
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence			319
- Dividendes (titres non consolidés)		(3)	
+/- Juste valeur sur valeurs mobilières de placement			
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		10 853	10 190
+ Coût de l'endettement financier net	6	4 926	3 780
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)			227
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		15 779	14 197
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(5 841)	(4 904)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		9 548	1 924
+/-Autres variations liées à l'activité		91	148
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		19 577	11 365
-Acquisitions d'immobilisations corporelles	8		
-Acquisitions d'immeubles de placement	8	(39 398)	(23 117)
+Cessions d'immeubles de placement	4	3 089	
+Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)			
+Dividendes reçus et autres flux des sociétés mises en équivalence et non consolidés			3375
+Titres de placement nantis			
+Autres investissements financiers		(80)	(2 965)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(36 389)	(22 707)
+ Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission			
-Achats et reventes d'actions propres		462	547
-Résultat sur actions propres			0
-Remboursements d'emprunts	12	(5 550)	(9 872)
+Augmentation des dettes financières		44 733	47 822
-Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(21 984)	(21 110)
-Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Flux de trésorerie des activités de financement		17 661	17 387
Variation nette de trésorerie		849	6 045
Trésorerie à l'ouverture		3 582	6 408
Trésorerie à la clôture		4 431	12 453

ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS – 30 JUIN 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Total au 31 décembre 2019	121 316	123 839	117 160	(330)	41 444	403 430	-	403 430
Variations de capital								
Opérations sur titres auto-détenus	195	353				548		548
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				142		142		142
Variation de JV (part efficace) des instruments de couvertures de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2019			41 444		-41 444	-		-
Distribution de dividendes		-5 060	-16 078			-21 138		-21 138
Reclassement des dividendes sur actions propres			29			29		29
Résultat Net					38 891	38 891		38 891
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations (AGA)			123	-123				
Total au 31 décembre 2020	121 511	119 132	142 678	-311	38 891	421 901	-	421 901
Variations de capital								
Opérations sur titres auto-détenus	164	298				462		462
Variation de juste valeur (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés en intégration globale				214		214		214
Variation de JV (part efficace) des instruments de couverture de flux de trésorerie (Swaps/cap) des sociétés mises en équivalence								
Affectation du résultat 2020			38 891		-38 891	-		-
Distribution de dividendes		-12 363	-9 622			-21 985		-21 985
Reclassement des dividendes sur actions propres			1			1		1
Résultat Net					24 807	24 807		24 807
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations								
Total au 30 juin 2021	121 675	107 066	171 948	-97	24 807	425 400	-	425 400

NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RESUMES 30 JUIN 2021

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 7 rue du Fossé Blanc à Gennevilliers (Hauts de Seine).

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations. Elle a le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) - (cf. §2.1.4).

Le capital social d'INEA est d'un montant nominal de 121 679 811,01 euros.
Ses 8 455 859 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

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

Crise sanitaire COVID-19 :

La crise sanitaire liée au Covid-19 constitue un fait marquant du 1^{er} semestre de l'année 2021.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

A l'issue de ce semestre, INEA constate que ses fondamentaux opérationnels s'avèrent solides et résilients, la crise sanitaire n'ayant eu que peu d'impact sur son activité et ses comptes :

- La Société a encaissé une grande majorité de ses créances locatives au 1^{er} semestre de l'année 2021 ;
- Le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période.
- Son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, INEA n'a sollicité aucune aide de l'Etat (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers.
- La Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts

La continuité d'exploitation n'a pas lieu d'être remise en cause malgré le contexte, pour les raisons suivantes :

- La qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée au cours du semestre ;
- La Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement et a été en mesure de conclure avec succès un financement significatif au cours du 1^{er} semestre 2021 malgré le contexte ;
- La crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie de INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

La stratégie reste donc inchangée et les objectifs à moyen terme de la Société, notamment l'atteinte du milliard d'euros en portefeuille d'ici fin 2021, sont maintenus.

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

Acquisitions :

Au cours du premier semestre 2021, INEA a pris livraison ou acquis les immeubles suivants :

- ✓ Réception par INEA, en date du 5 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux, pour un montant de 13 399 milliers d'euros (y compris les emplacements de stationnement).
- ✓ Réception par INEA, en date du 27 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain, pour un montant de 20 730 milliers d'euros.
- ✓ Réception par INEA, en date du 25 mars 2021, de l'immeuble de bureaux « Treetek » situé à Lille, pour un montant de 17 182 milliers d'euros.

Cessions :

INEA

- ✓ Cession par INEA, en date du 26 janvier 2021, du dernier lot de l'immeuble d'activité Meaux « les Platanes », pour un montant de 250 milliers d'euros.
- ✓ Cession par INEA, en date du 21 avril 2021, de l'immeuble à usage d'atelier et de bureaux « Man Avrillé » situé à Avrillé, pour un montant de 2 850 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente :

Néant

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

Souscriptions :

- ✓ Tirage partiel de 45 000 milliers d'euros au cours du premier semestre 2021 sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de tirage à 75 000 milliers.
- ✓ Signature au cours du premier semestre 2021 d'un emprunt renouvelable de 8 000 milliers d'euros auprès du LCL destiné à financer les besoins généraux de la société.
- ✓ Le 6 juin 2021, utilisation d'un billet de trésorerie de 5 000 milliers d'euros, renouvelable tous les 3 mois.

Remboursements :

- ✓ Remboursement anticipé, par INEA, le 21 avril 2021 du solde de l'emprunt BPI suite à la cession de l'immeuble de Man Avrillé, pour un montant de 235 milliers d'euros.

Opérations de couverture :

Au cours du premier semestre 2021, le nominal moyen des couvertures a augmenté de 3 000 milliers d'euros suite à divers mouvements :

- ✓ Souscription d'un nouveau CAP d'un montant de 15 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 3^{ème} tirage du Green Loan 2020.

- ✓ Arrivée à échéance de trois contrats de SWAP, pour un notionnel de 6 000 milliers d'euros au 31 décembre 2020 :
 - Swap T3 SOGE 2014 ;
 - Swap BPRP 2016 Reims ;
 - Swap BRED 2015 T2 ;

- ✓ Arrivée à terme et amortissement partiel de trois CAP, pour un notionnel de 6 000 milliers d'euros:
 - CAP LCL 2015 FLEX
 - CAP Montpellier Ywood
 - CAP 1 (RFS INEA)

Evolution du périmètre de consolidation :

- ✓ Suite à la liquidation en date du 20 janvier 2021 de l'OPCI Bagan Immo Région et des sociétés qu'il détenait, il n'y a plus de mise en équivalence au 30 juin 2021.

2. Principes et méthodes comptables

Les comptes annuels au 30 juin 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 30 juin 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 30 juin 2021.

2.1 Base de préparation des états financiers

2.1.1 Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés du premier semestre 2021 portant sur la période de 6 mois close au 30 juin 2021 d'INEA 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 2020.

Les principes comptables au 30 juin 2021 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des normes, amendements de normes et interprétations dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021.

Ces textes sont les suivants :

- Modifications IFRS 4 – Prolongation de l'exemption temporaire d'IFRS 9 ;
- Amendements IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence « Taux Benchmark »
- Modification temporaire d'IFRS 16 – Compensation de loyers dans le cadre de Covid 19 (en cours d'adoption par l'UE)

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 2021 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 27 juillet 2021.

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

2.1.2 Jugements et estimations comptables

Les estimations et jugements déterminants, qui sont continuellement, mis à jour, sont fondés sur les informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'évènements 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 par des experts immobiliers indépendants.

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 2021.

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

	Hausse du taux de capitalisation	(en%)	(en k€)
Bureaux	0.50%	-7.7%	- 53 781
Activité	0.50%	-7.7%	- 11 347

	Baisse des loyers	(en%)	(en k€)
Bureaux	-1.00%	-1.0%	- 7 021
Activité	-1.00%	-1.0%	- 1 468

Les immobilisations en cours à la clôture de l'exercice 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. 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. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

2.1.3 Application de la norme IFRIC 21

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

A ce titre, les taxes foncières, les taxes sur les bureaux non refacturées au 30 juin 2021 et la C3S ont été comptabilisées en charges à payer pour un montant de 625 k€ contre 405 K€ au 30 juin 2020.

2.1.4 Le statut des SIIC

Au cas particulier, INEA a adopté le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) le 14 février 2007 avec effet rétroactif au 1er janvier 2007 étant précisé qu'à ce jour les conditions de capital et d'objet sont maintenues. Cette option concerne donc INEA et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés suivantes : FLEX PARK, la SCI PA, la SCI ALPHA.

L'impôt d'INEA au 30 juin 2021 est calculé à partir d'un taux d'impôt effectif moyen pondéré attendu pour l'exercice conformément à IAS 34, tenant compte du niveau du déficit du secteur taxable attendu sur l'exercice.

2.2 Nouvelles normes et interprétations IFRS applicables par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2021

Au 30 juin 2021, aucune nouvelle norme ou interprétation par anticipation ne s'applique à INEA.

INEA n'a pas opté pour le report du format ESEF (European Single Electronic Format) au 31 décembre 2020, elle a donc publié au format ESEF son rapport financier 2020, inclus dans le Document d'enregistrement universel. La foncière figure ainsi parmi les 73 sociétés françaises – soit 15% des entreprises concernées – qui ont anticipé cette obligation.

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 aux locataires et les frais de fonctionnement

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Charges locatives refacturées	(5 861)	(5 406)
Charges non refacturées	(1 489)	(1 136)
Frais de fonctionnement	(4 045)	(3 332)
dont frais généraux	(514)	(510)
dont honoraires de gestion (Gest)	(2 317)	(2 146)
dont honoraires juridiques et comptables	(377)	(313)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(291)	(131)
dont honoraires divers de gestion	(157)	(96)
dont frais bancaires	(19)	(25)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(308)	(53)
dont jetons de présence	(62)	(58)
Total charges locatives et frais de fonctionnement	(11 395)	(9 874)

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>	30/06/2021	30/06/2020
Prix de cession	3 100	
Juste valeur des immeubles cédés	(3 088)	
Frais de cession des éléments cédés	(11)	
Sous total	1	
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	43	
Autres	(438)	
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(394)	

5. Ajustements de valeurs des immeubles de placement

Tableau de bouclage du solde net des ajustements de valeurs des immeubles de placement et des immeubles détenus par les sociétés mises en équivalence :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Sociétés intégrées Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1er janvier 2020	666 107	718	666 825
Variation des valeurs brutes	31 389	(3)	31 386
Variation de la juste valeur	4 181	(386)	3 795
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période			0
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2020	(4 918)		(4 918)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			0
TOTAL AU 30 juin 2020	696 759	329	697 088
1er janvier 2021	758 378	0	758 378
Variation des valeurs brutes	32 846		32 846
Variation de la juste valeur	14 469		14 469
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de la période	2 890		2 890
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2021	1 380		1 380
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			0
TOTAL AU 30 juin 2021	809 964		809 964

La variation de juste valeur des immeubles de placement est positive de 14 469 milliers d'euros

6. Charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020
Rémunération des placements	11	220
Rémunération des intérêts VEFA	711	500
Refacturation du coût d'attribution des actions gratuites	227	
Produits financiers	949	720
Part inefficace sur instruments de couverture		1
Variation de juste valeur des dérivés - CAP		0
Variation de juste valeur des dérivés-risque de crédit (DVA)	(12)	(30)
Coût de la dette financière relative aux contrats de locations (IFRS 16)	(5)	
Coût d'attribution des actions gratuites	(227)	(63)
Intérêts sur emprunts bancaires	(4 682)	(3 688)
Charges financières	(4 926)	(3 780)
Total	(3 977)	(3 060)

Les intérêts d'emprunts bancaires sont de 4 682 milliers d'euros au 30 juin 2021 contre 3 688 milliers d'euros au 30 juin 2020. Cette augmentation est liée à la souscription de nouveaux emprunts corporate dans le cadre du financement de la croissance de la Société.

7. Droit d'utilisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Variation					30/06/2021
		Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16	Autres	
<i>Postes concernés au sein de l'actif</i>							
Autres immobilisations incorporelles	881	79	-	20	-	82	859
dont Droits d'utilisation	828				-	82	746

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris, en application de la norme IFRS 16. Le montant du loyer restant dû en 2021 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 746 milliers d'euros.

8. Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles

Au 30 juin 2021

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 01/01/21 (Juste valeur) (1)	114 723	565 953	77 701	758 377	247
A l'ouverture (valeurs brutes)	114 746	489 916	77 758	682 420	426
Virement interne (2)	10 288	30 133	(40 421)	0	
Augmentations (2)		15 681	20 481	36 162	187
Diminutions (2)	(597)	(2 719)		(3 315)	
A la clôture 30 juin 2021 - (valeurs brutes)	124 437	533 011	57 818	715 267	613
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2020 (+)		12 590		12 590	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2020 (-)		(3 279)		(3 279)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		892		892	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		4 267		4 267	
Variation de JV au 30 juin 2021 (3)		14 470	0	14 470	0
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2021 (-) (4)		(210)		(210)	
Variation de JV des actifs cédés en 2021 et détenus en vue de la vente 2020 (4)		4 480		4 480	
Reclassement JV des actifs détenus en vue de la vente 2021 (5)				0	
Cumul amortissements au 01/01/21					(178)
Dotations (6)					(23)
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					(201)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur					
A la clôture au 30/06/2021 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	124 414	627 788	57 761	809 964	412

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

- ✓ Livraisons / acquisitions :
 - Le 5 janvier 2021, l'immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux, pour un montant de 13 399 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 2 024 milliers d'euros sur le semestre.
 - Le 27 janvier 2021, l'ensemble de bureaux « WellCom » situé à Nantes pour un montant total de 20 730 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 4 759 milliers d'euros sur le semestre.
 - Le 23 mars 2021, l'immeuble de bureaux « Treetek » situé à Lille pour un montant de 17 182 milliers d'euros hors taxe en valeur brute, en augmentation de 7 729 milliers d'euros sur le semestre.
 -
- ✓ Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :
 - Immeuble de bureau « Toulouse Basso Cambo – bâtiment 2 » pour un montant de 1 990 milliers d'euros.
 - Immeuble de bureau « Toulouse Landing » pour un montant de 3 486 milliers d'euros.
 - Immeuble de bureau « Lyon Dargoire » pour un montant de 7 340 milliers d'euros, en augmentation de 2 925 milliers d'euros sur le semestre.

- Immeuble de bureau « Lyon Stadium » pour un montant de 7 785 milliers d'euros, en augmentation de 3 458 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Bordeaux Cœur de Garonne » pour un montant de 3 309 milliers d'euros, en augmentation de 2 208 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Grenoble Metrologic » pour un montant de 9 428 milliers d'euros, en augmentation de 4 429 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Villeurbane » pour un montant de 11 830 milliers d'euros, en augmentation de 4 809 milliers d'euros sur le semestre.
- Immeuble de bureau « Rennes Atalante » pour un montant de 8 330 milliers d'euros, en augmentation de 1 922 milliers d'euros sur le semestre.

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

- Immeuble de bureau « Meaux les platanes » pour un montant de 286 milliers d'euros.
- Immeuble de bureau « Man Avrillé » pour un montant de 2 591 milliers d'euros.

Les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'édictees par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2020.

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

(En milliers d'€)	30/06/2021	30/06/2020
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	421 949	366 920
Expertises BPCE Expertises Immobilières (BPCE)	363 810	362 030
Actif non expertisé : rénovation (valeur d'expertise 31/12/2019)	8 405	7 800
Actif non expertisé : rénovation (valeur d'expertise 31/12/2020)	17 258	
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente <6 mois	-62 800	-53 613
Actifs livrés: valeurs d'expertises retenues	748 622	683 137
Expertises: VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Nantes WellCom		16 774
> Bordeaux Hypérion		11 840
> Lille Treetek		9 393
> Grenoble Metrologic	9 421	
> Villeurbanne	13 954	
> Rennes Atalante	8 436	
>Romainville	5 614	
VEFA livraisons < 6 mois	37 425	38 007
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Bordeaux Cœur Garonne	3 309	1 101
> Grenoble metrologic	0	4 999
> La Dargoire	7 340	4 415
>Lyon Stadium	7 786	4 327
> Rennes Atalante	0	6 408
> Romainville	0	3 532
> Toulouse Basso Cambo Bat B	1 990	1 980
> Toulouse Landing	3 486	3 486
> Toulouse Gramont	6	6
>Villeurbanne	0	7 022
Actifs livraisons > 6 mois	23 917	37 276
Immeubles de placement au bilan en IFRS	809 964	758 420
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS		4 438
Totaux au bilan en IFRS	809 964	762 858

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. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dont la livraison doit intervenir sous 6 mois font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût.

- Quatre VEFA dont la livraison est attendue avant le 31 décembre 2021 ont donc été expertisées pour la première fois ce semestre :
 - Grenoble Metrologic ;
 - Villeurbane ;
 - Rennes Atalante ;
 - Romainville ;

8.2 Valeur des immeubles de placement par nature

(En milliers d'€)	30/06/2021	31/12/2020
Expertise	626 344	581 466
Actifs non livrés	55 727	75 284
Travaux locataires immobilisés		
Total Bureau	682 071	656 750
Expertise	122 279	106 108
Actifs non livrés	5 614	
Travaux locataires immobilisés		
Total Activité	127 893	106 108
Valeur des Immeubles de placement au bilan	809 964	762 858

9. Actifs détenus en vue de la vente

Néant

10. Participations dans les entreprises associées

10.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	30/06/2021	SNC Bagan	OPCI Bagan Immo région et SCI Bagan
Au 1er janvier	406	-	406
Résultat des sociétés MEE	0		
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)			0
Dividendes versés	0		
Réduction de capital	(406)		(406)
Au 30 juin 2021	-	-	-

Le poste participations dans des entreprises associées correspondait à la participation, détenue par INEA, de 32,85% dans la SNC Bagan et les SCI via l'OPCI Bagan Immo Régions.

Suite à la liquidation des sociétés SNC Bagan et OPCI Bagan Immo Régions, le poste « Participations dans des entreprises associées » présente un solde nul, contre 406 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

11. Capital et primes d'émission

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020
Capital social	121 680	121 680
- actions propres	(5)	(169)
Capital	121 675	121 511
Primes d'émission	107 066	119 132
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	228 741	240 643
Nombre d'actions " hors actions propres "	8 455 499	8 444 095
Nombre d'actions moyen pondérées " hors actions propres"	8 455 499	8 444 095

Au 30 juin 2021, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 360 au 30 juin 2021 (11 764 actions au 31 décembre 2020), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 455 859.

12. Dettes financières

Au 30 juin 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2021	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant	30/06/2021
Emprunts et instruments de couverture	313 389	45 566 (a)		-5 760 (b)		3 127 (c)	356 322
Intérêts courus	2 877	1 423		-2 877 (b)			1 424
Dépôts reçus non courants	3 396	460		-369		480	3 968
Passif de location non courant (IFRS16)	697					-70	627
Total dettes financières – non courant	320 359	47 449		-9 006		3 537	362 339
Emprunts et autres dettes financières	28 215				(b)	-2 892	25 323
Dépôts reçus courants	3 200					-480	2 720
Passif de location courant (IFRS16)	155			-69		70	156
Total dettes financières – courant	31 570	-		-69		-3 302	28 199
TOTAL DETTES FINANCIERES	351 929	47 449		-9 075		235 (d)	390 538

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

- Tirage du crédit Green Loan 2020 (tranche « de base ») pour 22 500 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan2020 (tranche « amélioré ») pour 22 500 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 30 juin 2021 pour 1 423 milliers d'euros
- Incidence des TIE pour 566 milliers d'euros

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

- Remboursement anticipé pour l'emprunt Angers Avrillé pour 235 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 5 525 milliers d'euros
- Intérêts courus au 31 décembre 2020 pour 2 877 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 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2020	Augmentation		Diminution		Reclassement courant/non courant		31/12/2020
Emprunts et instruments de couverture	257 748	88 042	(a)	-1 075	(b)	-28 449	(c)	316 266
Dépôts reçus non courant	4 343	604		-394		-1 158		3 396
Passif de location non courant (IFRS16)	852			-		-155		697
Total dettes financières – non courant	262 943	88 646		-1 469		-29 762		320 359
Emprunts et autres dettes financières	19 377			-19 377	(b)	28 215		28 215
Dépôts reçus courant	2 042					1 158		3 200
Passif de location courant (IFRS16)	127			-127		155		155
Total dettes financières – courant	21 546	-		-19 504		29 528		31 570
TOTAL DETTES FINANCIERES	284 489	88 646		-20 973		-234	(d)	351 929

Echéancier des emprunts et dettes financières au 30 juin 2021 :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	89	-64 799	-64 799	-	-64 710
Emprunts corporate	64	-234 481	-120 573	-113 908	-234 417
Emprunts hypothécaires	-24 092	-58 513	-49 530	-8 983	-82 605
Autres dettes financières	-4 272	-4 534	-3 691	-844	-8 807
Dettes financières	-28 212	-362 327	-238 593	-123 734	-390 538

Covenant clauses au 30 juin 2021 :

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.

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

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

Au 30 juin 2021 INEA respecte l'ensemble de ces ratios :

	covenants	30.06.21
LTV	< 55%	46,2%
DSCR	> 1,2	2,12
ICR	> 2,0	5,49

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 381 655 milliers d'euros au 30 juin 2021 (341 827 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

13. Instruments financiers

30/06/2021					
(en milliers d'euros)	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	Evaluation à la JV
Actifs non courants	6 011	6 011			
Créances rattachées aux participations		0	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	6 011	6 011	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	24 736	24 736			
Clients et autres débiteurs	15 305	15 305	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeurs- contrepartie résultat	0	0	Niveau 2	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9 431	9 431	Niveau 2		Non
Passifs non courants	363 128				
Dettes financières	362 339	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	16	16	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	789	789	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	55 225				
Fournisseurs et autres créditeurs	21 829	21 829	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	5 000	5 000	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	28 199	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	197	197	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente		(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 388 433 milliers d'euros au 30 juin 2021 (pour une valeur au bilan de 390 539 milliers d'euros) contre 348 113 milliers d'euros au 31 décembre 2020 (pour une valeur au bilan de 352 164 milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	30/06/2021			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
-	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
<i>Instruments fermes</i>	294	-	16	189
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	294	-	16	189

La stratégie de couverture des emprunts du groupe reste inchangée pour le second semestre 2021.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat est nul au 30 juin 2021.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii)		IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période	Montant de la part inefficace de la couverture
	IFRS 7.24C (b)(i)	IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(ii)
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	189		1
Change			
Matières premières			
Autres		0	0
Total de la couverture de flux de trésorerie	189	0	1

Description des instruments de couvertures utilisés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021			31/12/2020		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	294	16	165 131	138	49	162 000
Total Instruments dérivés de couverture	294	16	165 131	138	49	162 000

Opérations sur instruments dérivés de couverture

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021						31/12/2020	
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			Total notionnel	Total notionnel
	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans		
Autres instruments								
Autres				20 727	144 404	-	165 131	162 000
Total notionnel des instruments dérivés de couverture	-	-	-	20 727	144 404	-	165 131	162 000

14. Engagements hors bilan

14.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'€)</i>	Suretés réelles (hypothèques) au 30/06/20	
	Montant garanti	Montant tiré*
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	N/A
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
- Immeubles livrés		
- Hypothèques	179 529	79 462
- Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 79 462 milliers d'euros au 30 juin 2021 (84 858 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

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

- Néant

FLEX

- ✓ Néant

14.3 Autres engagements reçus

- ✓ 14 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2021 sous forme de GAPD liés à l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- ✓ 30 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 30 juin 2021 sur l'emprunt Green Loan 2020, d'un montant total de 105 000 milliers d'euros.

- ✓ 8 000 milliers d'euros d'emprunt à tirer au 30 juin 2021 sur l'emprunt RCF LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.

15. Information relative aux parties liées

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

INEA a comptabilisé la somme de 2 317 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 256 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 6 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 62 milliers d'euros, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur l'exercice.

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

16. Evènements post clôture

Le 22 juillet 2021, signature par INEA d'une promesse d'acquisition en VEFA portant sur un ensemble d'immeubles de bureaux situé à Mérignac.





RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES RESUMES SEMESTRIELS

(Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021)



PricewaterhouseCoopers Audit

63 rue de Villiers
92 208 Neuilly-sur-Seine

KPMG S.A.

Tour EQHO
2 avenue Gambetta
92 066 Paris la Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2021

Aux Actionnaires

FONCIERE INEA

Siège social : 7, rue du Fossé-Blanc – 92230 Gennevilliers

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Foncière INEA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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 27 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

Mathilde Hauswirth
Associée

Sandie Tzinmann
Associée