

2024

**Document
d'enregistrement
universel**
incluant le rapport financier annuel

inēa
FONCIÈREMENT ENGAGÉE

Sommaire

CAHIER STRATÉGIQUE

2

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

17

- 1.1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en régions 18
- 1.2 Objectifs et stratégie 22
- 1.3 Description des activités 23

2 FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

29

- 2.1 Synthèses des risques 30
- 2.2 Gestion des risques 31
- 2.3 Gouvernance des risques 38

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

43

- 3.1 Présentation de la gouvernance 44
- 3.2 Rémunérations et avantages 64

4 PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

73

- 4.1 Démarche RSE 74
- 4.2 Suivi de la feuille de route RSE 2021-2025 74
- 4.3 Indicateurs 91
- 4.4 Indicateurs EPRA SBPR 92

5 COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

97

- 5.1 Analyse des comptes consolidés de l'exercice 98
- 5.2 Évolution et perspectives 103
- 5.3 Reporting EPRA au 31 décembre 2024 104
- 5.4 Analyse des comptes sociaux 109
- 5.5 Activité des filiales et des participations 110
- 5.6 Délais de paiement des fournisseurs et des clients 111

6 ÉTATS FINANCIERS

113

- 6.1 Comptes consolidés 114
- 6.2 Comptes sociaux 155
- 6.3 Résultat des 5 derniers exercices 179

7 CAPITAL ET ACTIONNARIAT

181

- 7.1 Actionnariat 182
- 7.2 Données boursières 189
- 7.3 Communication avec les actionnaires 191
- 7.4 Dividendes 192
- 7.5 Information sur le capital social 194

8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

203

- 8.1 Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée mixte du 4 juin 2025 204
- 8.2 Synthèse du texte des résolutions numéro 25 à 28 relevant des conditions d'une Assemblée générale extraordinaire 204
- 8.3 Ordre du jour 205
- 8.4 Textes des résolutions 206
- 8.5 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 214

9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

217

- 9.1 Renseignements sur la Société 218
- 9.2 Contrat important 220
- 9.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 221
- 9.4 Contrôleurs légaux des comptes 224
- 9.5 Documents accessibles au public 224
- 9.6 Responsable du Document d'enregistrement universel 225
- 9.7 Table de concordance du Document d'enregistrement universel 225
- 9.8 Tables de concordance avec les informations requises pour le rapport financier annuel et pour le rapport de gestion 228
- 9.9 Table de concordance thématique 231



Document d'enregistrement universel 2024

Intégrant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 02/04/2025 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n° 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n° 2017/1129.

Ce document est une reproduction de la version officielle du Document d'enregistrement universel intégrant le rapport financier annuel 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format) et déposée auprès de l'AMF, disponible sur le site internet de la Société et celui de l'AMF.

PROFIL

INEA

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros (au 31/12/2024)

Siège social : 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers

420 580 508 RCS Nanterre

INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) leader sur le marché du Green Building de bureaux neufs dans les principales métropoles régionales françaises.

Elle est cotée au compartiment B de Nyse Euronext qui correspond aux sociétés ayant une capitalisation boursière comprise entre 150 millions d'euros et 1 milliard d'euros.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation boursière de INEA ressort à 358 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 84 sites immobiliers neufs ou récents situés à 84 % en régions, au sein des principales métropoles.

Le présent Document d'enregistrement universel intègre le rapport financier annuel au titre de l'exercice 2024. Il est disponible sans frais sur simple demande auprès de INEA à l'adresse de son siège administratif sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris et peut être consulté sur le site internet de la Société <http://www.fonciere-inea.com> ou encore sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (<http://www.amf-france.org>).

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et annuels 2023 figurent respectivement aux pages 118 et 162 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 159 et 184) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF le 03 avril 2024, sous le numéro D24-0232.
- les comptes consolidés et annuels 2022 figurent respectivement aux pages 118 et 160 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 157 et 182) du Document de référence de l'exercice 2022 déposé auprès de l'AMF le 13 avril 2023, sous le numéro D23-0276.

2024 en un coup d'œil

1,24 Md€

La valeur du patrimoine,
droits compris

+16 %

La croissance de l'EBITDA

50,4 €

L'ANR NTA par action

3,09 €

Le cash flow par action

2,70 €

Le dividende 2024 par action,
proposé à la prochaine AG

8,2 %

Le rendement du
dividende proposé

Atravaia, Aix-en-Provence.



Des raisons d'être optimiste

Le Mot du Président

PHILIPPE ROSIO
Président-Directeur général

Malgré un contexte perturbé et maussade, INEA a connu en 2024 une année de très forte croissance. L'excédent brut d'exploitation (EBITDA) a bondi de 16 %, soit une nouvelle année de hausse à deux chiffres après les 23 % en 2023. À noter que cette importante progression est supérieure à celle – très soutenue également – du chiffre d'affaires, ce qui traduit une parfaite maîtrise des frais de fonctionnement. De son côté, le revenu net récurrent a augmenté de 4,4 %.

Surperformance opérationnelle, mais aussi surperformance environnementale, puisque la consommation énergétique moyenne du parc immobilier de la foncière reste toujours largement en deçà de la consommation moyenne nationale. Cette sobriété énergétique, ainsi que le lancement, en 2024, de la production d'énergie renouvelable sur son patrimoine techniquement éligible, en partenariat avec un spécialiste des circuits courts, ont renforcé la position de leader du Green Building d'INEA.

Pertinence de la stratégie immobilière

2024 a confirmé la résilience de son patrimoine, dont la valeur s'est maintenue au cours des deux dernières années (- 2 %). Cette résilience s'explique par les qualités de ce portefeuille, composé d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités nouvelle génération neufs : près de la moitié du patrimoine a moins de cinq ans.

Implantés dans les principales métropoles françaises, ces actifs, par ailleurs liquides de par leur taille, répondent non seulement aux critères environnementaux les plus exigeants, mais également aux évolutions sociétales actuelles ; ils correspondent parfaitement aux nouveaux besoins des locataires, en étant divisibles et flexibles.

Cela fait quasiment vingt ans qu'INEA bâtit ce portefeuille unique, avec des performances financières et extra-financières témoignant de la pertinence de sa stratégie immobilière. Avec les livraisons des derniers immeubles du pipeline, qui interviendront en 2025, les prochaines années seront celles de l'arrivée à maturité d'INEA. S'ouvrira alors une nouvelle phase pour la foncière, qui devrait être marquée par l'amélioration de sa rentabilité, ce qui nous rend optimistes pour l'avenir.

“ Les prochaines années seront celles de l'arrivée à maturité d'INEA. ”

Objectif : créer de la valeur

Modèle d'affaires

Nos ressources

Expertise de l'équipe et agilité organisationnelle

- Équipe expérimentée en immobilier et finance
- Gestion externalisée à la société Gest détenue par les 2 fondateurs associés :
 - Transparence de la rémunération
 - Alignement des intérêts actionnaires/gestionnaires
- Property management externalisé : réactivité, expertise, proximité

Un écosystème relationnel fort

- Présence en régions depuis près de **20 ans**
- Logique partenariale avec les promoteurs, agents, banques, prestataires...

Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **1,24 Md€**
- **79 %** bureaux, **21 %** parcs d'activités
- **88 %** des bureaux localisés dans les 8 principales métropoles régionales
- **8 ans** de moyenne d'âge
- **62 %** du parc bureaux RT 2012 ou équivalent (RT 2005 - 50 %)

Un profil financier solide

- Base locative solide : **67 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- **82 %** de l'endettement constitué d'emprunts green à impact : green loan, green bond, sustainability linked loan
- Maturité moyenne de la dette : **3,6 ans**
- Total bilan : **1,2 Md€**

Une démarche RSE engagée

- Feuille de route ambitieuse à horizon 2025 : sobriété énergétique, neutralité carbone, économie circulaire, biodiversité...

Notre raison d'être

Contribuer à l'essor économique des territoires en favorisant le développement d'un immobilier tertiaire durable

Notre stratégie d'investissement dans l'immobilier tertiaire

Dans les principales métropoles régionales

Dynamique locative
Rendement attractif

Neuf & GREEN

Correspondant aux besoins des locataires et aux nouvelles normes environnementales

En VEFA en blanc¹

Création de valeur

3
PILIER

**ACQUÉ-
RIR**

GÉRER

**VALO-
RISER**

¹ Vente en l'état futur d'achèvement/Immeuble à commercialiser.

Des enjeux de marché bien identifiés

Croissances économique et démographique des grandes métropoles régionales – Nouvelles tendances sociétales : mode de travail, qualité de vie, décentralisation – Hausse des exigences environnementales : réglementation, attente des clients...

Notre création de valeur

Performance économique et financière

- Revenus locatifs bruts : **78 M€** (+ 16 %)
- Rendement locatif potentiel : **7,5 %**
- Résultat net récurrent par action : **2,45 €** (+ 4,3 %)
- ANR NDV (droits compris) : **51,6 €** (- 6,9 %)
- Dividende 2024 : **2,70 €/action** (rendement : 8,2 %)
- Taux d'occupation (EPRA) : **89,7 %**

Impact environnemental

- Sobriété énergétique :
 - Consommation énergétique du patrimoine **inférieure de 32 %** à la moyenne française (89 kWh/m² contre 130 au niveau national)
 - **90 %** du parc bureaux répond déjà au seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)
- Production d'énergie renouvelable :
 - Déploiement de centrales photovoltaïques sur le modèle de l'autoconsommation collective (25 % du parc équipé)

Contribution au développement des grandes métropoles régionales

- Réponse aux **besoins en immobilier tertiaire** neuf des métropoles régionales pour leur expansion :
 - Création de nouveaux pôles tertiaires
 - Revalorisation d'espaces urbains
- **Impact positif sur l'emploi** grâce aux prestataires locaux (construction, gestion...)

Une offre immobilière pertinente au regard des nouveaux modes de vie et de travail

- Un immobilier adaptable aux différents modes d'occupation (open space, flex office, bureaux cloisonnés...)
- Accessible par les transports en commun (230 m en moyenne)
- Équipé de parkings vélos (93 %)
- **76 %** des bureaux bénéficient d'espaces verts
- **98 %** des bureaux bénéficient d'espaces extérieurs (jardins privatifs ou terrasses)

Partagée avec toutes les parties prenantes

Partenaires économiques

Promoteurs
Property managers
Experts/Brokers
Prestataires

Partenaires financiers

Actionnaires
Investisseurs
Banques
Analystes

Clients

Locataires
Occupants
Acquéreurs

Institutions

Mairies
Collectivités locales
État
Organismes de contrôle

Patrimoine

En chiffres

au 31 décembre 2024

Signal, Bordeaux.

1,24 Md€
Valeur du patrimoine

7,5 %
Rendement potentiel

479 260 m²
Surface locative

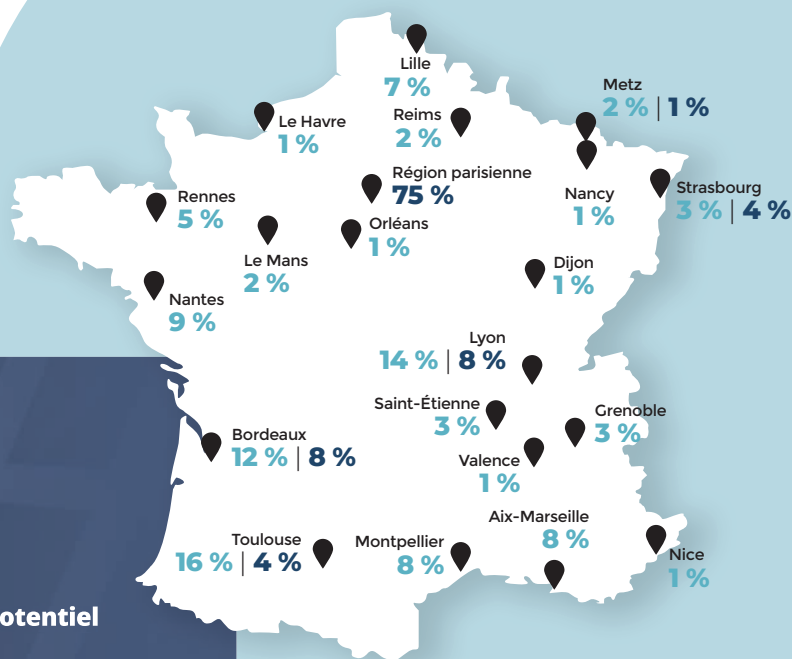
62 %
Part des immeubles respectant la RT 2012 ou équivalent

80 %
Part des immeubles certifiés

91 %
Part des certifications BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very good

89 kWh/m²
Consommation énergétique moyenne en 2024 (32 % inférieure à la moyenne française publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable)

90 %
Part des bureaux répondant déjà au seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire



Répartition géographique du patrimoine par typologie d'actifs (en valeur)

● Parcs d'activités ● Bureaux

79 %
Part du patrimoine composée de bureaux

21 %
Part du patrimoine composée de parcs d'activités



ARLINE GAUJAL-KEMPLER
Directrice générale déléguée

Un patrimoine unique!

Les explications de la Directrice générale déléguée d'INEA sur le dynamisme de l'activité locative de la foncière en 2024.

Avant d'en venir à INEA, comment s'est comporté le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 ?

Arline Gaujal-Kempler : Le contexte économique, qui s'est révélé finalement défavorable, a pesé sur les marchés immobiliers. Nous espérions que 2024 soit une année de transition vers une potentielle reprise de l'activité. Or des événements sont venus contrarier ce scénario : d'une part, la baisse des taux d'intérêt, tant attendue, n'a été amorcée qu'en juin en Europe et qu'en septembre aux États-Unis ; d'autre part, la dissolution de l'Assemblée nationale a ouvert une période d'incertitude politique et financière. Pour autant, l'investissement en immobilier d'entreprise est resté stable en 2024. Il a même progressé en régions pour atteindre un montant équivalent à celui de l'Île-de-France. Une première ! Précisons toutefois qu'en dépit de cette hausse, les montants investis en bureaux dans les régions affichent un recul de 17 %.

Qu'en est-il de la demande placée ?

A. G.-K. : Elle a chuté de 13 % en régions, comme au niveau national. Ce sont les demandes de grandes surfaces qui ont surtout manqué à l'appel, l'attentisme des grandes entreprises étant très fort dans un contexte politique et économique si incertain : 54 % des transactions en régions ont porté sur des surfaces inférieures à 1 000 m²*.

* BNP Paribas Real Estate – Février 2025.

Comment jugez-vous l'activité locative d'INEA en 2024 ?

A. G.-K. : Dynamique, puisque nous avons signé 80 baux contre 74 l'année précédente. Mais le volume signé – quelque 44 000 m² – reste en-deçà de celui atteint en 2023. La surface moyenne des transactions s'élève donc à 550 m², une donnée à mettre en regard avec le taux de 54 % que je viens de mentionner. J'ajoute que sur ces 80 baux, 21 ont été des renouvellements de baux en place alors que l'on en dénombrait 11 en 2023. Cela représente une surface de 12 000 m² contre 5 000 m² l'année précédente. Plus généralement, cela illustre la résilience de notre patrimoine en exploitation, avec une faculté avérée à conserver les locataires installés à la fin de leur bail.

Une explication à ce doublement des renouvellements de baux ?

A. G.-K. : Cette performance s'explique par la flexibilité et la modernité de nos immeubles. INEA dispose d'un patrimoine capable de répondre aux besoins actuels des utilisateurs et adapté aux nouveaux modes de travail. Un patrimoine unique !

En quoi est-il unique ?

A. G.-K. : En premier lieu, le parc immobilier d'INEA est stratégiquement bien implanté, je veux dire par là au cœur de la croissance économique. 90 % de nos bureaux sont situés





Inauguration

Situé dans la métropole rennaise, une place forte de la cybersécurité en France, l'immeuble Cyberplace a été officiellement inauguré en novembre 2024 par Clara Chappaz, alors secrétaire d'État en charge de l'Intelligence artificielle et du Numérique. Cet ouvrage de quelque 6 500 m² se distingue non seulement par ses qualités environnementales (RT 2012 - 24 %, BREEAM niveau Very good), mais aussi, et surtout, par son aménagement : ce projet immobilier vraiment original comprend des plateaux de bureaux sécurisés « zone à régime restrictif », et son premier niveau est occupé par une pépinière dédiée aux start-up évoluant dans le secteur de la cybersécurité. Pour le confort de ses usagers, la Cyberplace abrite également un work café, des salles de formation, une salle de sport et deux rooftops. Résultat : cet immeuble, loué à plus de 80 % à sa livraison, est aujourd'hui entièrement occupé.

dans les principales métropoles régionales. Avec pour conséquence une dispersion du risque. En effet, une métropole peut être dynamique une année, et moins l'année suivante. Lille, par exemple, a longtemps fait figure de bon élève, mais son PIB n'a augmenté que de 0,7 % en 2024, alors que Toulouse, qui concentre 16 % de notre portefeuille de bureaux, a enregistré une croissance de 1,4 %. Si notre patrimoine est unique, c'est aussi par sa jeunesse : près de la moitié a moins de cinq ans. Un atout de taille quand on sait que nous pourrions faire face prochainement à une pénurie d'offre neuve, le neuf ne représentant plus que 24 % du stock immédiat à fin 2024.

En quoi le portefeuille d'INEA est-il adapté aux nouveaux modes de travail ?

A. G.-K. : C'est parce que nos immeubles sont modulables et divisibles qu'ils répondent à toutes les configurations possibles : open space, flex office... Comme je l'ai dit précédemment, ils sont aussi adaptés aux besoins actuels des locataires, qui recherchent des bureaux avec terrasses, espaces de convivialité, espaces verts, voire rooftops... Et tout ça pour des loyers très compétitifs ! Le loyer moyen des bureaux d'INEA dans les sept premières métropoles régionales ne s'élève qu'à 200 €/m². Si l'on ajoute à cela la liquidité de notre portefeuille – la surface moyenne de nos immeubles est de 5 700 m² –, et son caractère green, puisque 90 % de nos bureaux sont déjà sous le seuil de consommation 2030 du Décret tertiaire, oui, nous pouvons dire que le patrimoine d'INEA est unique.

Comment appréhendez-vous 2025 ?

A. G.-K. : Sur un plan macro-économique, la détente sur les taux longs à la fin 2024 laisse présager une année 2025 plus favorable. Une chose est sûre : avec les qualités de son patrimoine, INEA est bien positionnée pour capter la reprise de la demande locative que nous attendons tous.



Arko, Mérignac.

De l'énergie à revendre

Dans le cadre de sa feuille de route RSE à horizon 2025, INEA s'est engagée à accentuer sa contribution à la neutralité carbone. La foncière, toujours plus sobre énergétiquement, est désormais productrice d'énergie renouvelable. Revue de détail.

Être pionnier, c'est bien. D'ailleurs INEA a toujours cherché à l'être. En 2011, par exemple, la foncière s'est portée acquéreur du premier parc tertiaire en structure bois massif à énergie positive en France (4 immeubles à Aix-en-Provence). En 2016, elle a de nouveau été pionnière, cette fois en matière de collecte automatisée des données de consommation énergétique de ses actifs, avec la pose de capteurs dans ses immeubles (près de 600 à ce jour).

Mais être leader, c'est mieux. Et pour rester aux avant-postes de l'immobilier décarboné, INEA, leader du Green Building, a décidé de déployer des centrales photovoltaïques sur l'ensemble de son patrimoine techniquement éligible (sur les toits des bâtiments, comme sur les ombrières installées sur les zones de stationnement). En plus de répondre aux nouvelles exigences réglementaires en matière de solarisation des immeubles tertiaires, la foncière maximise ainsi sa contribution à la neutralité carbone (engagement 2 de sa feuille de route RSE 2021-2025).



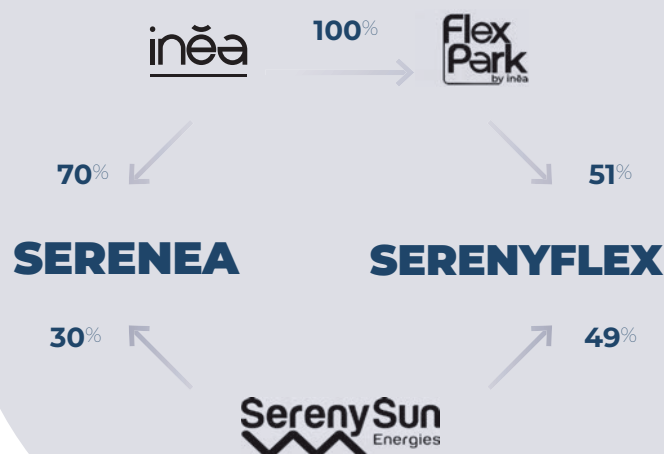
Arty Station, Toulouse

Pratiquement, INEA a fait le choix de l'autoconsommation. Rappelons que celle-ci peut être individuelle – dans ce cas, l'électricité produite est destinée à alimenter en priorité les parties communes de l'immeuble, puis les parties privatives si les locataires le désirent –, ou collective, l'électricité produite pouvant alors alimenter aussi d'autres consommateurs (entreprises, acteurs publics, particuliers) dans un rayon de deux kilomètres autour du bâtiment.

Partenariat

Ayant privilégié cette seconde option, la foncière a mené une première expérience avec SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, sur deux programmes Flex Park, sa filiale à 100 % dédiée aux parcs d'activités nouvelle génération : Les Portes de la Soie à Vaulx-en-Velin, dans l'Est lyonnais (2 900 m² solarisés), et Arty Station, dans le nord de Toulouse (3 750 m² solarisés). Deux communautés d'énergie renouvelable y ont été créées (« Notre énergie La Soie » et « Notre énergie La Cadène »).

À la suite de ces expérimentations, les deux acteurs ont décidé de poursuivre leur coopération et signé un partenariat. Celui-ci (voir ci-contre) porte dans un premier temps sur 12 actifs – huit immeubles de bureaux, à Marseille, Montpellier, Toulouse et Bordeaux, et quatre parcs d'activités, à Bordeaux et en Île-de-France. D'autres sites suivront, le déploiement étant soumis à leur éligibilité technique. La mise en service de ces premières centrales photovoltaïques s'échelonnnera jusqu'à mi-2025.



Création de deux sociétés

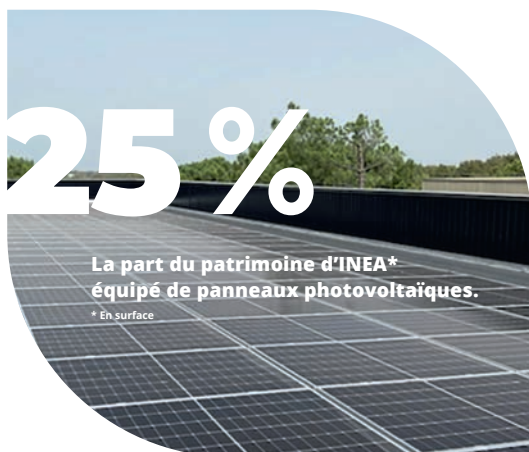
Le partenariat entre INEA et SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, visant à déployer des communautés d'énergie renouvelable dans tout l'Hexagone, s'est traduit par la création de deux sociétés : l'une dédiée aux immeubles de bureaux (Serenea), l'autre aux parcs d'activités (Serenyflex). La mission de SerenySun est de créer et de gérer les communautés.



Énergie verte, locale et à tarif avantageux

Ce sont les locataires d'INEA qui bénéficient en priorité de la solarisation des bâtiments qu'ils occupent. Ils ont ainsi accès à une électricité verte, locale et dont le tarif est avantageux et maîtrisé, car non soumis aux fluctuations des prix du marché de l'énergie. Un bénéfice appréciable vu les récentes fluctuations. D'ailleurs, les utilisateurs ne s'y trompent pas, le tarif proposé étant très compétitif. Du fait de leur proximité avec les sites concernés (le rayon de 2 kilomètres fixé par la réglementation), des professionnels et des particuliers peuvent également rejoindre les communautés créées.

Ajoutons à cet avantage tarifaire qu'avec ce dispositif, INEA agit localement en faveur de la transition énergétique, favorise la résilience énergétique des territoires concernés et enfin contribue à démocratiser l'accès à une énergie verte et locale.



KARINE DACHARY
Directrice générale adjointe



Notre stratégie bas carbone, et plus précisément notre façon de maximiser notre contribution à la neutralité carbone repose sur deux piliers : la sobriété énergétique d'une part – que l'on peut considérer comme atteinte aujourd'hui vu le niveau de consommation de notre patrimoine – et la production d'énergie renouvelable d'autre part. Production qui est désormais une obligation réglementaire – et un sujet opérationnel complexe – pour les foncières. C'est pourquoi nous nous sommes associés avec SerenySun, leader des circuits courts de l'énergie, pour progresser rapidement, efficacement et sereinement sur le sujet. En agissant ainsi, INEA améliore encore les services apportés à ses locataires et son impact sociétal dans les métropoles où elle investit. Avec pour effet de renforcer sa position de leader du Green Building. De même, la foncière pérennise la valeur verte de ses immeubles, notamment face aux exigences croissantes de la réglementation environnementale. De leur côté, en adhérant à ce dispositif de communauté d'énergie renouvelable, les locataires qui ont mis en place une démarche RSE pourront valoriser leur contribution à la transition énergétique.

La maturité en ligne de mire

Avec l'arrivée prochaine à maturité de son business modèle, INEA va entrer dans une nouvelle phase. Explications.

Retour en arrière. Lors de sa création en 2006, INEA a choisi une stratégie immobilière – audacieuse, car inédite – reposant sur deux piliers : d'une part, l'acquisition d'immeubles de bureaux et de parcs d'activités en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) et « en blanc » (c'est-à-dire partiellement ou pas commercialisés) ; d'autre part, l'investissement en régions, dans les grandes métropoles, plutôt qu'en Île-de-France. Dans le business modèle de la foncière, il y a donc une prise de risque assumée, dont la contrepartie est la création de valeur résultant de la commercialisation des immeubles acquis et estimée à environ 100 points de base. « Un immeuble neuf loué vaut tout simplement plus que s'il est vide », résume Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

« Le neuf attire des locataires de premier plan. Et en régions, il permet de cristalliser des rendements locatifs attractifs, poursuit-il. Dès lors, avec ses immeubles commercialisés, la foncière bénéficie d'une rente locative et dispose d'un portefeuille au sein duquel elle est en mesure d'arbitrer en fonction bien sûr de la maturité des actifs et du contexte de marché. »

Si la qualité du patrimoine est essentielle, la clé de voûte du modèle d'INEA est la base locative. « Car nous avons la main sur les critères de solvabilité à l'égard des futurs locataires, explique Philippe Rosio. En cumulant cette grille de solvabilité et la granularité de notre portefeuille, nous obtenons une réelle dispersion du risque : notre taux d'impayés est inférieur à 0,5 %. » Fixation des critères de solvabilité, mais aussi des critères de commercialisation – en l'occurrence, des baux longs, des loyers en ligne avec le marché et une limitation des mesures d'accompagnement –, ce qui n'est pas possible de maîtriser lors de l'acquisition d'un immeuble déjà loué.



Innovespace, Chalifert.

De plus, détenir un patrimoine neuf, c'est limiter fortement les capex destinés à le remettre au goût du jour ou à assurer sa conformité aux normes environnementales. Résultat : la rente locative n'est pas minorée. Enfin, les immeubles neufs en régions ont parfaitement « absorbé » les nouvelles tendances sociétales, comme le coworking et le télétravail, dont l'impact a par ailleurs été moindre, en raison de temps de transport plus courts qu'en Île-de-France.

Plein effet des livraisons

Concrètement, depuis une vingtaine d'années, la croissance du portefeuille d'INEA, dont la valeur s'établit à 1,24 milliard d'euros à fin 2024, a été portée à près de 80 % par les VEFA. La plus-value latente (droits compris) ainsi constituée est estimée à 175 millions d'euros. En parallèle, la foncière a démontré tout au long de la période sa capacité à arbitrer (près de 150 millions d'euros d'actifs arbitrés pour près de 30 millions d'euros de plus-values dégagées). Mais privilégier les VEFA en blanc a eu un double impact sur la rentabilité d'INEA. Premièrement, la livraison « au fil de l'eau » des immeubles à commercialiser a pesé sur le taux d'occupation : sur les dix dernières années, près de 70 % en moyenne des mètres carrés entrés en exploitation étaient à commercialiser. Deuxièmement, les VEFA ont aussi pesé sur le résultat financier pendant la période de construction, mobilisant des fonds – essentiellement de la dette – sans revenus locatifs en face.

Nexus, Montpellier.



Ce double effet va s'éteindre en 2025, avec la livraison des derniers actifs du pipeline. Le programme de bureaux Nexus en face de la gare Montpellier Sud de France sera livré en mai, tandis que la seconde tranche du parc d'activités nouvelle génération Flex Park à Chalifert et les deux parcs à Trappes-Élancourt le seront à l'été. « Cela représente quelque 26 000 m² et 3,8 millions d'euros de loyers nets supplémentaires », indique Philippe Rosio, qui conclut : « Les prochaines années devraient bénéficier de la pleine rentabilité du patrimoine constitué. En effet, avec ces dernières VEFA livrées, leur commercialisation et la poursuite de l'indexation, même à un niveau plus modéré qu'en 2024, nous anticipons à périmètre constant un chiffre d'affaires supérieur à 100 millions d'euros à fin 2028. Pour INEA, maturité va rimer avec rentabilité. »

Arrivée à maturité de la Société

COVID / Crise du bureau / Hausse des taux / Crise immobilière

Reprise immobilière ?

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

Dernière VEFA
Bureaux signée
en blanc
(juin 2022)

Dernière VEFA
Activité signée
en blanc
(juillet 2023)

Dernière livraison
Bureaux
(mai 2025)

Dernière livraison
Activité
(juillet 2025)

Commercialisation des derniers
actifs livrés et arrivée à maturité
du patrimoine

Parc d'activités Flex Park, Trappes-Élancourt.



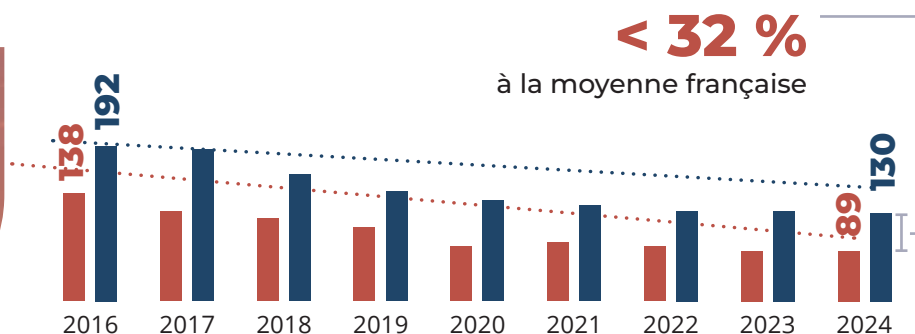
En milliers d'euros		2023	Variation
Revenus locatifs bruts	78 004	67 514	16 %
Excédent brut d'exploitation	48 717	42 135	16 %
Charges financières nettes	(21 785)	(16 225)	34 %
Résultat net récurrent (EPRA)	26 531	25 423	4 %

Nombre d'actions		2023	Variation
Composant le capital au 31 décembre	10 841 080	10 841 080	0 %
Hors auto-détenues	10 817 607	10 810 643	0 %
Moyen pondéré hors auto-détenues	10 817 607	10 810 643	0 %

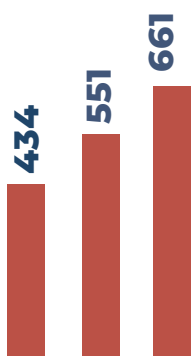
Données par action	2024	2023	Variation
Résultat net récurrent (EPRA)	2,45	2,35	4,3 %
EPRA ANR NRV	55,5	58,5	(5,2 %)
EPRA ANR NTA	50,4	53,7	(6,2 %)
EPRA ANR NDV	51,6	55,4	(6,9 %)
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale	2,70	2,70	0 %

Activité
21 %

Bureaux
79 %



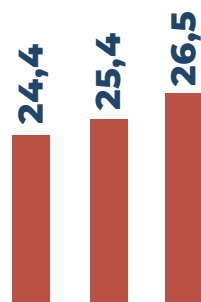
Répartition du patrimoine par typologie d'actifs



Endettement (M€)

Consommation d'énergie finale du patrimoine (kWh/m²/an)

● INEA ● Moyenne française (OID)



Résultat net récurrent (M€)



LTV EPRA (droits inclus)

Leader du Green Building

Dates-clés



Les Portes de la Soie, Vaulx-en-Velin.

2024

- 1,24 Md€ en patrimoine.
- Création de filiales pour l'exploitation des centrales photovoltaïques installées sur le patrimoine.
- Nouveau SLL de 100 M€ destiné à refinancer l'Euro PP.

2021

- Sur la base des résultats obtenus en la matière, INEA devient l'un des leaders du Green Building.
- Objectif atteint : 1,1 Md€ en patrimoine.



Landing, Toulouse.

2020

- Signature d'un green loan de 105 M€ qui porte les ambitions de la Taxonomie européenne.
- Nouvelle feuille de route RSE pour la période 2021-2025.

2019

- Augmentation de capital de 96 M€.
- 0,9 Md€ en patrimoine.



Odysseum, Montpellier.

2018

- Émission d'un placement privé (Euro PP) green de 100 M€, le plus important jamais réalisé par une entreprise de taille moyenne.
- Élaboration d'une Charte éthique et d'une Charte Achats responsables.

2017

- Premier plan quinquennal : objectif d'1 Md€ d'ici fin 2021.



L'Union, Lille.

2016

- Formalisation de la démarche RSE et élaboration d'une feuille de route opérationnelle à horizon 2020.
- Augmentation de capital de 25 M€.
- Levée d'un premier crédit corporate de 60 M€.



Hills Plaza, Toulouse.

2015

- Nomination de Karine Dachary au poste de Directrice générale adjointe (en charge des finances et de la RSE).
- 0,5 Md€ en patrimoine.

2013

- Émission d'un premier placement privé (Euro PP) de 30,3 M€.
- Livraison du premier programme tertiaire en structure bois massif de France, acquis par INEA à Aix-en-Provence (L'Ensoleillée, près de 7 000 m²).



L'Ensoleillée, Aix-en-Provence.

2010

- Augmentation de capital de 30,5 M€ sous forme d'ABSA (augmentation de capital avec bons de souscription d'actions).

2006

- Création d'INEA par Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Alain Juliard.
- Introduction à la Bourse de Paris (statut SIIC).

PRÉSENTATION DU GROUPE



PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

1.1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en régions	18	1.2 Objectifs et stratégie	22
1.1.1 Contexte économique	18	1.2.1 Stratégie	22
1.1.2 investissements	18	1.2.2 Objectifs financiers et extra-financiers	22
1.1.3 demande placée	19	1.3 Description des activités	23
1.1.4 Offre	20	1.3.1 Organigramme	23
1.1.5 Stabilisation des taux de rendement	21	1.3.2 Patrimoine immobilier	23
1.1.6 Perspectives	21	1.3.3 Régime SIIC	26

1.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

1.1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après 3 années de crise post Covid, 2024 était attendue par les acteurs de l'immobilier comme une année de transition vers une possible reprise de l'activité, grâce notamment à la baisse espérée des taux d'intérêt. Celle-ci a mis du temps à s'amorcer, les banques centrales européenne comme américaine n'ayant respectivement abaissé leur taux directeur qu'en juin et septembre, et la situation économique tendue en France s'est doublée d'une crise politique suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale, ouvrant une période d'incertitude politique et financière.

Ce contexte défavorable a continué à peser sur les marchés immobiliers, mettant à mal nombre de business models.

Toutefois certains acteurs ont fait preuve de résilience dans cet environnement perturbé, et la détente sur les taux longs observée en fin d'année laisse augurer une année 2025 plus favorable.

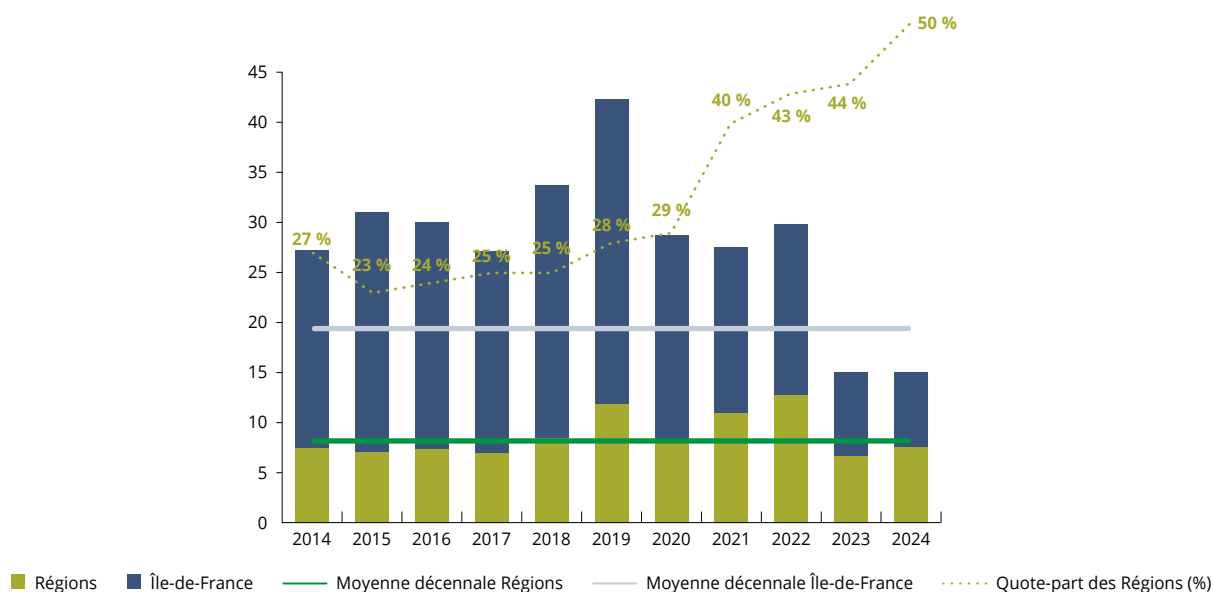
1.1.2 INVESTISSEMENTS

Après avoir baissé de 51% en 2023, le marché de l'investissement en France s'est stabilisé en 2024, avec 15,0 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise. La belle performance enregistrée au dernier trimestre 2024 laissant même augurer une potentielle reprise de l'investissement en 2025.

Les marchés ont toutefois évolué de façon contrastée :

- le marché francilien a le plus souffert, avec une baisse de 11 % des investissements (7,5 milliards d'euros) ;
- les Régions à l'inverse affichent une progression de +14 % sur un an avec 7,5 milliards d'euros investis, un montant qui est pour la première fois équivalent à celui de l'Île-de-France. La demande en Régions a été portée par le dynamisme des actifs industriels et logistiques.

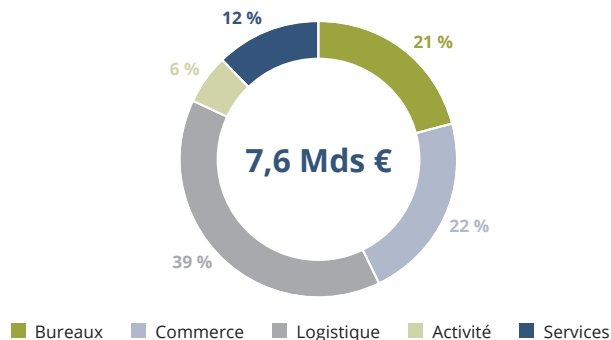
VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE (EN MILLIARDS D'EUROS)



Source : BNP Paribas Real Estate - février 2025

En 2024, même si l'investissement d'entreprises progresse en régions, les montants investis sur la typologie bureaux affichent un retrait de 17% avec 1,6 milliards en 2024 (contre 1,9 milliards l'année précédente).

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS 2024 EN RÉGIONS PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



Source : BNP Paribas Real Estate - janvier 2025

Le montant moyen d'une transaction bureaux en Régions s'est élevé à 10,1 millions d'euros en 2024 (stable par rapport à 2023). Plus de 85 % des transactions ont été d'un montant inférieur à 20 millions d'euros.

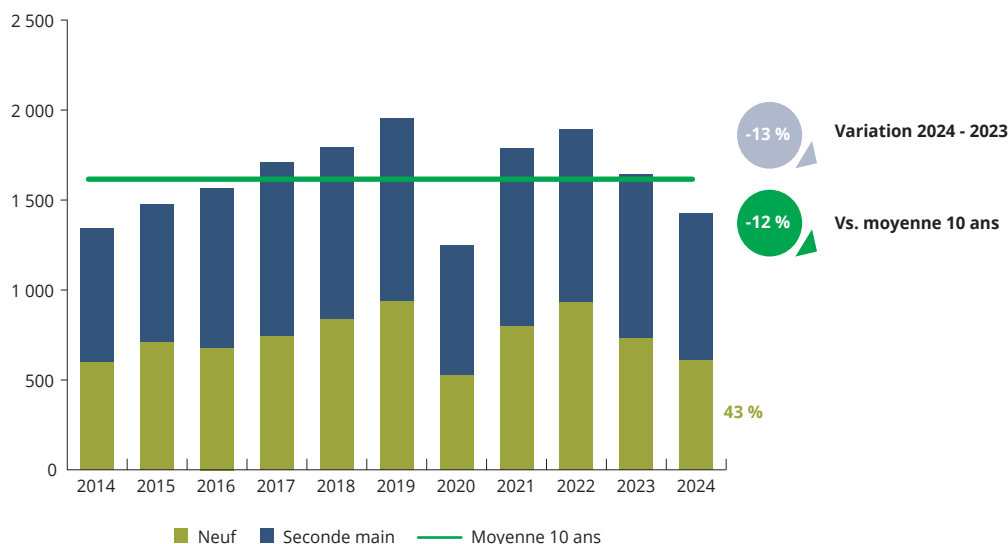
80 % des transactions en locaux d'activité ont été d'un montant inférieur à 10 millions d'euros.

1.1.3 DEMANDE PLACÉE

En 2024, la demande placée en bureaux en France s'est élevée à 3,2 millions de m², en baisse de 13% sur 12 mois. Après la baisse de 14% déjà enregistrée en 2023, la demande locative est donc toujours atone.

Les Régions ont représenté 45 % du volume placé, avec 1,4 millions de m² commercialisés (-13 % sur 12 mois comme au niveau national), démontrant cette année encore leur résilience et la profondeur de leurs marchés.

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN BUREAUX EN RÉGIONS (17 MÉTROPOLES - MILLIERS M²)



Source : BNP Paribas Real Estate - février 2025

En Régions, les petites transactions, portant sur des surfaces de moins de 1.000 m², ont été majoritaires (54%), et seules 16% des transactions ont porté sur des surfaces supérieures à 5.000 m² (stable par rapport à 2023), confirmant l'attentisme des grands utilisateurs dans un contexte économique et politique incertain.

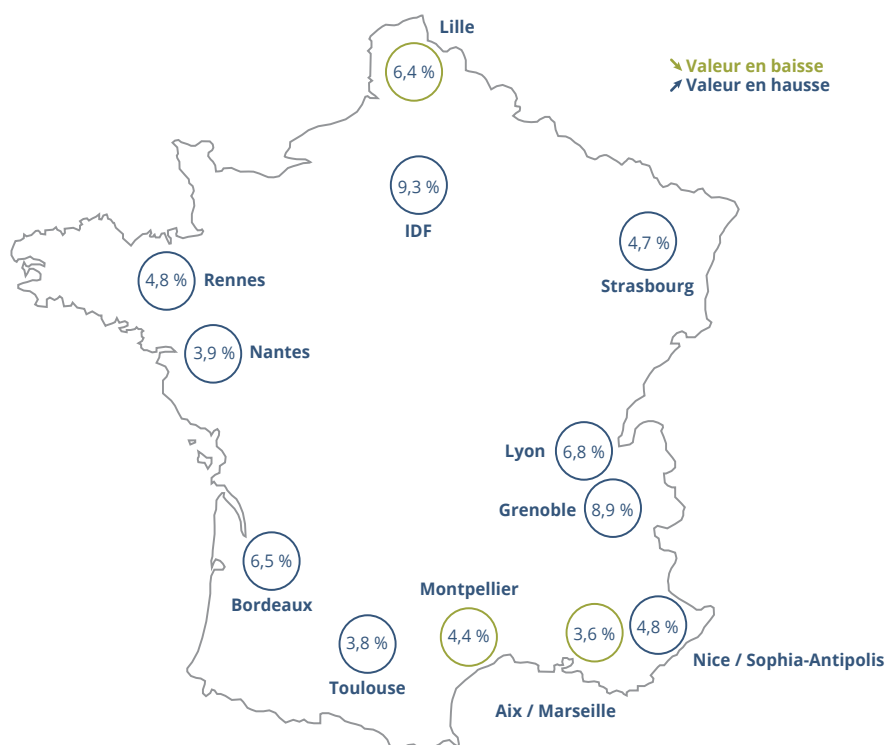
Les immeubles neufs ont accueilli 43 % des demandes, confirmant l'attractivité des loyers proposés (160-200 €/m²/an) malgré le contexte inflationniste.

Enfin le taux de vacance moyen en Régions s'établit à 5,4 % (contre 4,6 % fin 2023); une vacance légèrement en hausse mais toujours nettement inférieur au taux de vacance enregistré en Ile-de-France (9,3 %).

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

TAUX DE VACANCE DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLES FRANÇAISES



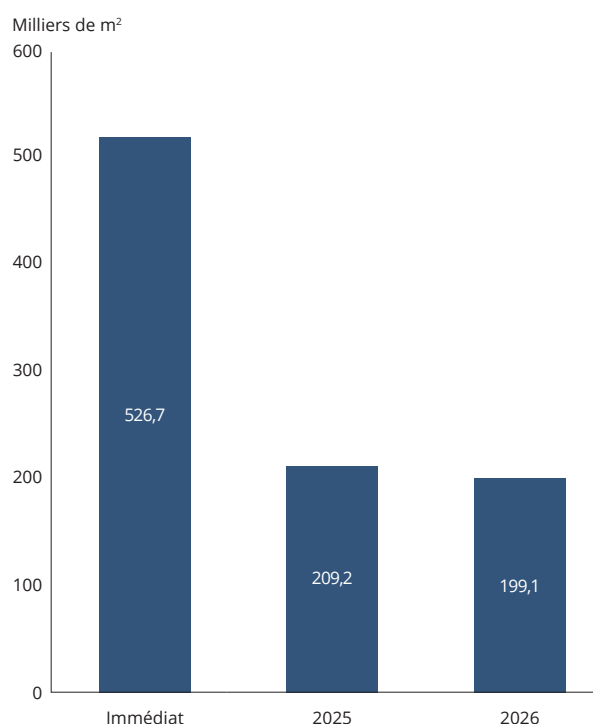
Source : CBRE Research - février 2025

1.1.4 OFFRE

L'offre à un an de bureaux en Régions s'établit à plus de 3 millions de m², en hausse de 14% sur 12 mois. Mais c'est surtout l'offre de seconde main qui progresse (+20 %, contre +4 % pour l'offre neuve).

A fin 2024, les surfaces immédiatement disponibles sont composées à 29% de locaux neufs, et à 71% de locaux vacants suite au départ des locataires. Le quasi arrêt de la production neuve depuis trois ans amplifie ce phénomène et conduit dans certaines métropoles à une potentielle pénurie d'offre neuve. Ainsi dans les 12 premières métropoles régionales, l'offre neuve certaine disponible à un an (735 900 m²) équivaut désormais à une année seulement de demande placée dans le neuf (moyenne quinquennale de 736 700 m²/an).

OFFRE FUTURE CERTAINE NEUVE DANS LES 12 MÉTROPOLIS RÉGIONALES (EN MILLIERS DE M²)



Source : CBRE - février 2025

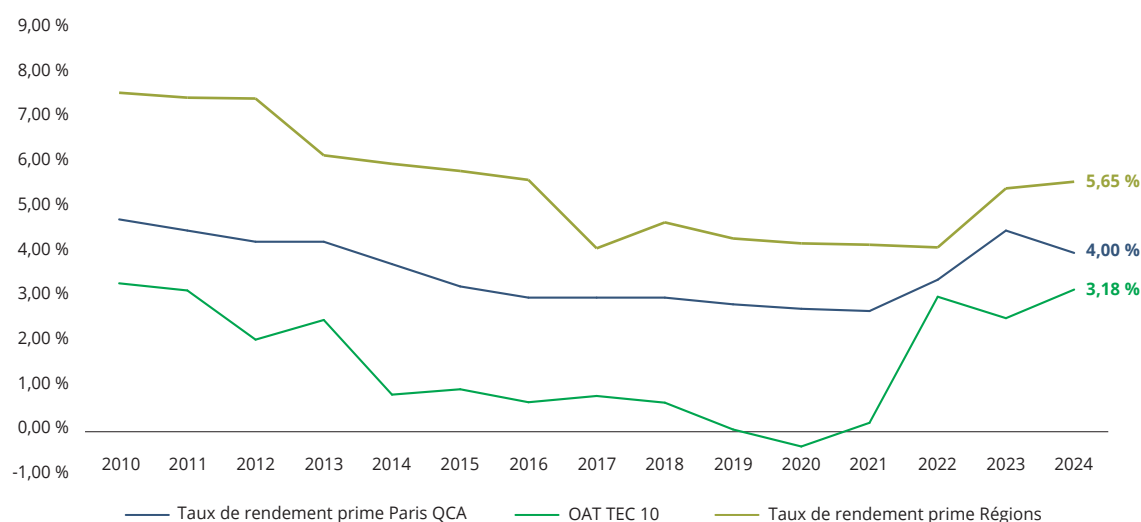
1.1.5 STABILISATION DES TAUX DE RENDEMENT

La remontée brutale des taux longs en 2023 s'était traduite par une baisse de 15 à 20% en moyenne des valeurs d'expertise des patrimoines des principales foncières de bureaux cotées, permettant de reconstituer une prime de risque sur l'immobilier. 2024 marque la stabilisation des taux de rendement "prime" dans les secteurs clés.

Le taux de rendement "prime" pour les bureaux situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris s'est ainsi maintenu à 4 %, et ce malgré la légère remontée de l'OAT 10 ans en fin d'année, qui a compressé la prime de risque sous les 100 points de base.

En Régions, le taux prime moyen s'établit à 5,65 %, en compression de 15 points de base, correspondant à une prime de risque de l'ordre de 250 points de base.

ÉVOLUTION DES TAUX



Source : CBRE Research

1.1.6 PERSPECTIVES

La baisse des taux d'intérêt et la stabilisation des valeurs en 2024 permettent d'envisager une amélioration des conditions d'investissement en immobilier d'entreprise. Les marchés immobiliers montrent ainsi des signes de reprise début 2025, et la poursuite de la baisse des taux confirmée par la Banque Centrale Européenne début mars 2025 est un signal encourageant.

Néanmoins, le contexte économique et géopolitique reste très incertain et pourrait de nouveau contrarier la dynamique en cours.

1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

1.2.1 STRATÉGIE

Depuis sa création en 2006, INEA a misé sur le développement des métropoles régionales percevant leur besoin en matière de renouvellement et de modernisation de leur parc immobilier. Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, et l'essor du digital et du haut débit, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes, notamment pour les jeunes actifs en quête d'un pouvoir d'achat conforté et d'un meilleur cadre de vie ; elles ne cessent de se transformer et de croître.

INEA accompagne ce développement en proposant aux grands utilisateurs en Régions un patrimoine unique, constitué d'immeubles neufs, adaptés à tous les modes de travail (y compris *flex buildings*, *coworking*, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), et répondant aux exigences environnementales actuelles. Ses immeubles de bureaux sont à taille humaine, dotés à titre d'exemple de terrasses et d'espaces extérieurs, en un mot compatibles avec la nouvelle donne. Ses parcs d'activité, situés à des emplacements stratégiques à l'entrée des villes, offrent des prestations de qualité à des loyers économiques aux PME, artisans, e-commerçants et petits industriels qui ne trouvent pas aujourd'hui de bâtiments adaptés à leurs nouveaux besoins liés à l'essor de la logistique urbaine.

INEA est aujourd'hui le seul *pure-player* de l'immobilier tertiaire en Régions, et les années de crise immobilière post Covid ont confirmé la pertinence de cette stratégie.

1.2.2 OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS

Après presque 20 ans passés à acquérir des opérations de VEFA « en blanc », INEA a constitué un patrimoine unique, apte à répondre aux attentes – en évolution depuis la covid – des entreprises locataires. Avec la livraison en 2025 de ses dernières opérations en VEFA, INEA entrera dans une nouvelle phase, qui devrait être marquée par le renforcement de sa rentabilité avec la commercialisation des derniers immeubles livrés et par une rotation accrue du patrimoine. La Société attend ainsi pour 2025 un cash-flow par action en hausse de 10% minimum.

Les arbitrages réalisés seront opportunistes, de manière à extérioriser les plus-values latentes constituées, et leur produit pourra servir à abaisser le taux d'endettement (la Société confirmant sa guidance d'un ratio LTV inférieur à 50%) et/ou à réinvestir.

Enfin la performance extra-financière de la Société restera l'un des facteurs clés de son succès économique.

INEA entend en effet conserver son avance en matière environnementale, fruit d'une stratégie RSE exigeante et pionnière menée depuis 2012 (voir Chapitre 4). A ce titre, la Société appliquera d'ailleurs à compter de l'exercice 2025 la *CSRD* (Corporate Sustainability Reporting Directive), qui sera un nouveau cadre d'analyse comparative de la performance RSE des entreprises.

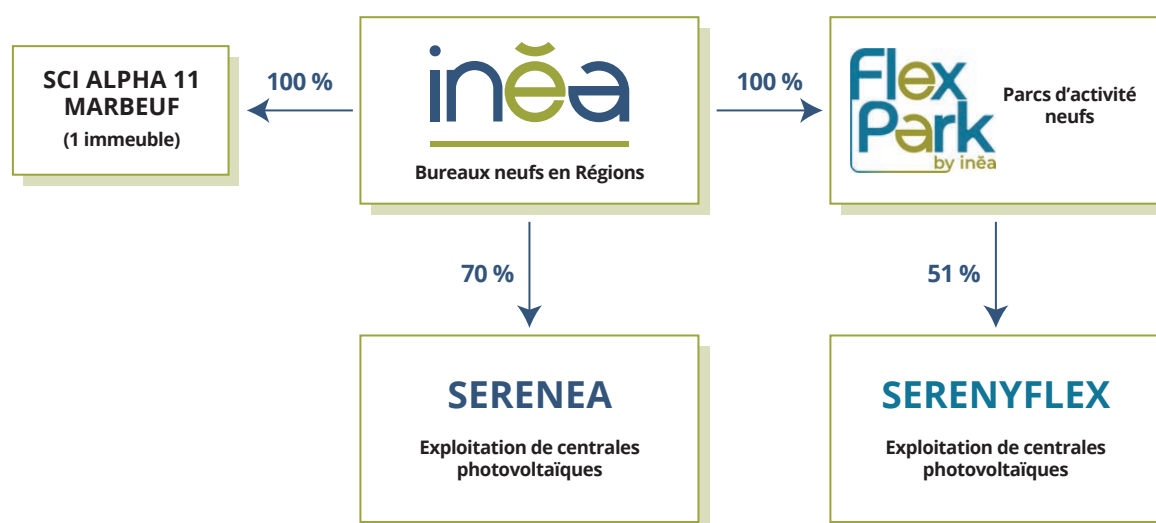
1.3 DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

1.3.1 ORGANIGRAMME

INEA détient ses actifs en direct.

Sa filiale Flex Park, détenue à 100 %, a été créée en 2016 pour y regrouper les immeubles d'activité, situés essentiellement en Ile-de-France. Ce portefeuille représente 20 % du patrimoine global d'INEA.

En 2024, le groupe a créé deux nouvelles filiales destinées à l'exploitation de centrales photovoltaïques installées sur les immeubles.



1.3.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, le portefeuille d'INEA en exploitation et en cours de construction est constitué de 84 sites, composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 84 % en régions, au sein des principales métropoles.

Ce patrimoine offre une surface locative de 479 260 m² et sa valeur d'expertise droits compris s'élève à 1.240 millions d'euros.

95 % du portefeuille (453 303 m²) est livré et comptabilisé au bilan d'INEA ou d'une de ses filiales, les 5 % restants (25 957 m²) correspondant à 4 actifs en cours de construction.

Situé dans les grandes métropoles régionales, le patrimoine détenu en propre (livré ou à livrer) est composé de sites d'une taille unitaire moyenne de 15,3 millions d'euros en valeur droits compris et de 5.917 m² en surface.

Le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 167 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (191 euros/m² pour les bureaux et 106 euros/m² pour les locaux d'activité).

Le rendement potentiel du patrimoine (rapport entre les loyers potentiels et la valeur d'acquisition) s'établit à 7,5 %.

I - Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2024		
					Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	70	Bureaux	341 475	854 907	63 142	185	7,4 %
Patrimoine détenu par Flex Park	11	Locaux d'activité	111 827	148 759	12 440	111	8,4 %
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	81		453 303	1 003 666	75 582	167	7,5 %

En 2024, 3 nouveaux immeubles de bureaux et 3 parcs d'activité sont entrés en exploitation pour une surface totale de 15 759 m² (détails au paragraphe 6.1.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2024, à laquelle il est fait renvoi exprès (page 119 et suiv. des présentes)).

II - Immeubles en cours de construction

Le patrimoine en cours de construction, pour lequel un engagement a été signé, est constitué au 31 décembre 2024 de 4 opérations situées principalement en Ile-France (Flex Park) et à Montpellier.

Opérations	Nombre de sites	Usage	Surface (m ²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2024		
					Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m ²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	1	Bureaux	8 825	30 371	1 811	205	6,0 %
Patrimoine détenu par Flex Park	3	Locaux d'activité	17 132	30 845	2 059	120	6,7 %
PATRIMOINE EN COURS DE CONSTRUCTION	4		25 957	61 216	8 225	149	6,3 %

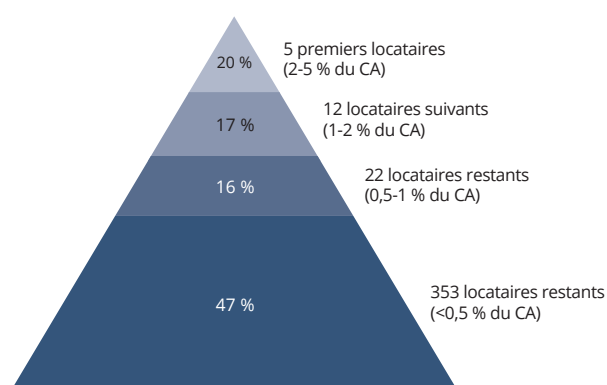
Ces immeubles, dont la livraison est prévue au cours du 1er semestre 2025, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 61 millions d'euros.

1.3.2.2 Description de la situation locative

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 78 004 milliers d'euros. Ce montant tient compte des revenus locatifs des filiales SCI PA, SCI Alpha 11 Marbeuf et Flex Park SAS (détenues respectivement à 99 %, 100 % et 100 %).

Principaux locataires

Au 31 décembre 2024, les 17 plus importants locataires représentent près de 40 % des loyers. À l'exception de deux locataires, aucun ne représente plus de 5 % des loyers.



PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

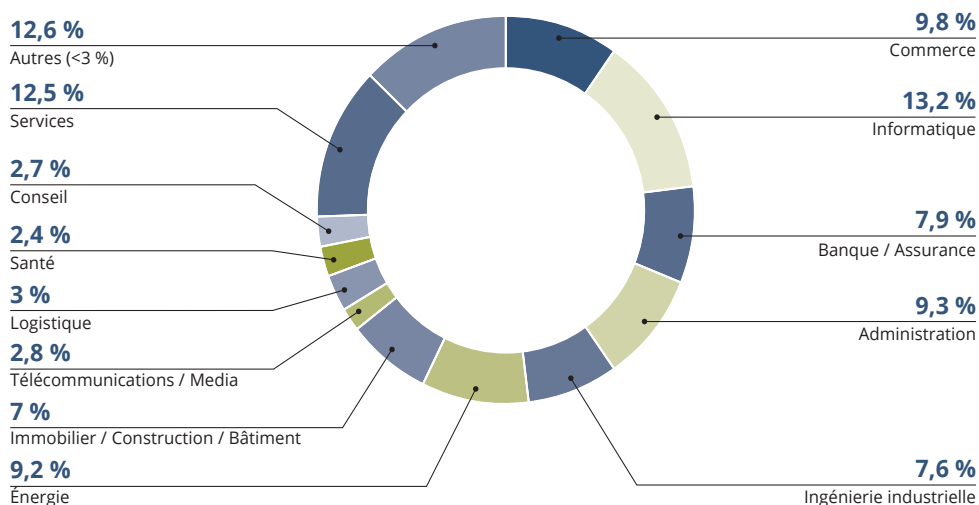
DESCRIPTION DES ACTIVITÉS

1

65% des locataires d'INEA sont des grands groupes privés ou publics dont le chiffre d'affaires est supérieur à 100 millions d'euros.



La montée en puissance des engagements entraîne un accroissement de la dispersion locative. Il est intéressant de souligner la diversification sectorielle des locataires :



Structure des baux et loyers

Pour l'ensemble de ses immeubles, INEA refacture les charges et réparations locatives à ses locataires en tenant compte des dernières législations en la matière.

Le paiement des loyers et l'exécution par le preneur de ses obligations au titre des baux sont garantis soit par des dépôts de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit par cautionnement bancaire pour un montant équivalent.

Travaux/Investissements

Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement d'INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents, souvent couverts par une garantie décennale.

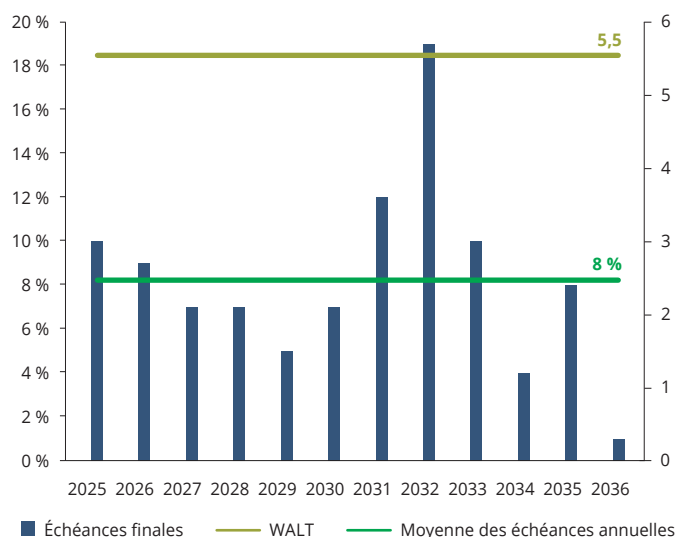
Durée des baux et faculté de renégociation

Le loyer afférent aux immeubles loués est déterminé lors de la conclusion du bail et ne peut être réévalué pendant la durée initiale de celui-ci, sauf application du mécanisme d'indexation légale du loyer prévu dans le bail.

Au 31 décembre 2024, la WALT (durée moyenne des baux jusqu'à l'échéance finale) est de 5,5 ans et la WALB (durée moyenne jusqu'à la prochaine sortie possible) est de 3,0 ans sur le patrimoine d'INEA.

ÉCHÉANCIER D'EXTINCTION DES BAUX

L'échéancier des baux est équilibré avec une moyenne annuelle des échéances de 8 %.



1.3.3 RÉGIME SIIC

1.3.3.1 Régime et Statut de SIIC

INEA est soumise au régime fiscal des SIIC décrit au paragraphe 6.1.5 dans la note 7 (au 7.2) « Le régime fiscal des SIIC » des notes annexes aux états financiers consolidés 2024 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 132 et suiv. des présentes).

1.3.3.2 Détermination des résultats

Le mode de détermination des résultats est décrit au paragraphe 6.1.5 dans la note 7 (au 7.2) précitée des notes annexes aux états financiers consolidés 2024 (page 132).

1.3.3.3 Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Ces risques sont décrits au chapitre 2 paragraphe 2.2.2 page 33 ci-après.

FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE



FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

2.1 Synthèses des risques	30	2.3 Gouvernance des risques	38
2.2 Gestion des risques	31	2.3.1 Organisation du contrôle interne	38
2.2.1 Risques opérationnels	31	2.3.2 Procédures de contrôle interne	38
2.2.2 Risques réglementaires et juridiques	33	2.3.3 Inclusion des données extra-financières dans le processus de contrôle interne	40
2.2.3 Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	35		
2.2.4 Risques extra-financiers	37		
2.2.5 Assurance et couverture des risques	37		

2.1 SYNTHÈSES DES RISQUES

Le Comité d'Audit d'INEA, en présence de la Direction générale, a procédé lors de la séance du 2 octobre 2024 à la revue annuelle des risques auxquels la Société se trouve confrontée dans le cadre de son activité.

Conformément aux recommandations de l'AMF, il a été tenu compte dans cette réévaluation des points d'attention suivants :

- le lien entre les risques climatiques et les états financiers ;

- les effets du contexte macro-économique, notamment sur la juste valeur des immeubles de placement, la continuité d'exploitation, la liquidité et l'endettement des sociétés.

Le tableau synthétique ci-dessous fait état des risques auxquels INEA est exposée. Ceux-ci sont classés par catégorie et hiérarchisés en fonction de l'impact négatif potentiel sur la Société et de leur probabilité d'occurrence, en tenant compte des dispositifs de maîtrise des risques mis en place par INEA.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES À INEA

Catégorie	Description du risque	Probabilité d'occurrence	Impact net
Risques opérationnels	Risques liés à l'environnement économique		
	• Cyclicité des marchés immobiliers*	Elevée	Majeur
	• Baisse du taux d'occupation*	Elevée	Modéré
	• Dépréciation de la valeur du patrimoine	Moyenne	Modéré
	• Illiquidité du patrimoine	Faible	Mineur
	Risque d'acquisition*	Moyenne	Mineur
	Risque d'obsolescence*	Elevée	Mineur
Risques réglementaires et juridiques	Risque de contrepartie*	Faible	Mineur
	Risques réglementaires généraux	Moyenne	Mineur
	Litiges, procédures judiciaires et arbitrages	Faible	Mineur
Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	Régime SIIC	Faible	Mineur
	Hausse des taux d'intérêt*	Moyenne	Majeur
Risques extra-financiers	Risque de liquidité	Moyenne	Mineur
	Risques liés au changement climatique*	Moyenne	Modéré
	Corruption*	Faible	Mineur

* Risques principaux identifiés par la Société

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel de ces facteurs de risque et la façon dont INEA y répond sont détaillées au paragraphe 2.2 page 31 des présentes.

2.2 GESTION DES RISQUES

2.2.1 RISQUES OPÉRATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

L'activité d'INEA est directement impactée par l'environnement économique. Ainsi, une dégradation à long terme de l'environnement économique national ou international, une remontée des taux d'intérêt long terme, peuvent avoir des répercussions négatives directes sur le marché de l'investissement comme sur le marché locatif, et modifier le rapport entre l'offre et la demande immobilières.

Dans un environnement économique dégradé, les risques classiques auxquels les propriétaires immobiliers sont confrontés sont les suivants :

- cyclicité des marchés immobiliers ;
- dégradation du taux d'occupation du patrimoine et baisse des loyers ;
- dépréciation de la valeur du patrimoine ;
- risque d'illiquidité du patrimoine.

Entre 2020 et 2023, l'environnement économique a été profondément marqué par une succession de crises (Covid-19, crise énergétique, crise d'approvisionnement liée à la guerre en Ukraine, etc.), qui a abouti en 2023 au retour de l'inflation dans toutes les économies mondiales.

La hausse brutale des taux d'intérêt et le durcissement de l'accès au crédit qui ont suivi étaient venus entériner le début d'un nouveau cycle pour le secteur immobilier, dans lequel tous les principaux risques évoqués ci-dessus étaient exacerbés.

2023 cumulait alors les tristes records. En France, l'inflation culminait à 6,3 % en février, atteignant des niveaux jamais vus depuis des décennies.

Parallèlement, les taux d'intérêt, qu'ils soient longs ou courts, s'envolaient ; les emprunts d'État américains franchissaient la barre des 5 %, et en Allemagne, les taux atteignaient 3 %, un contraste saisissant avec les taux négatifs encore observés début 2022.

Dans ce contexte, la Direction d'INEA avait ainsi l'an dernier relevé dans son analyse une aggravation des risques de dégradation du taux d'occupation et de dépréciation de la valeur du patrimoine.

Avec une inflation retombée à 3 % fin 2023, une détente progressive sur les taux d'intérêt était attendue en 2024, mais a tardé à se dessiner. Le spectre de l'inflation a en effet persisté en début d'année, et ce n'est qu'au deuxième trimestre que les banques centrales occidentales ont commencé à baisser leur taux directeur : -0,25% en juin pour la BCE, -0,5% en septembre pour la FED, puis les deux institutions ont poursuivi leur baisse de taux pour totaliser un recul d'un point sur l'année.

Mais pendant que les Etats-Unis affichaient une croissance exceptionnelle de 3,1% sur l'année, l'Europe entraînait en stagflation et la France plus particulièrement s'enfonçait dans une crise économique doublée d'une crise politique profonde provoquée par la dissolution de l'Assemblée nationale, le tout aboutissant à la dégradation de la note de la France par l'agence Standard&Poor's en juin 2024.

Même si la baisse des taux enclenchée en 2024 est un signal très positif pour le secteur immobilier, le contexte économique est toujours très incertain et pourrait être impacté par les tensions géopolitiques qui se multiplient.

La Direction d'INEA a donc maintenu globalement son niveau d'appréciation des risques opérationnels liés à l'environnement économique.

Le risque de dégradation du taux d'occupation sur son patrimoine en développement reste à un niveau élevé, dans un contexte de croissance faible en France (0,9% attendu pour 2025).

INEA s'est développée en investissant sur des opérations de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) non précommercialisées (VEFA dites « en blanc »). C'est en assumant ce risque de commercialisation et en louant ces VEFA acquises « en blanc » qu'INEA crée de la valeur. Or comme il peut s'écouler douze à vingt-quatre mois entre l'acquisition et la mise en exploitation (livraison) d'un immeuble, une dégradation de l'environnement économique durant cette période serait à l'évidence préjudiciable à la commercialisation de ces VEFA.

INEA prend en compte ce risque inhérent à sa stratégie d'investissement en négociant auprès des promoteurs-vendeurs des garanties locatives sur les acquisitions qu'elle a concrétisées, visant à couvrir sur une période déterminée (majoritairement douze mois à compter de la livraison) l'absence éventuelle de loyer qui résulterait de la non-commercialisation de l'immeuble à sa livraison. Ce système offre à INEA un double avantage :

- financièrement, il garantit les revenus attendus lors de la première année d'exploitation d'un nouvel immeuble, et laisse ainsi plus de temps pour mener à bien la commercialisation ;
- opérationnellement, il permet d'impliquer le promoteur dans le processus de commercialisation tout au long de la construction de l'immeuble et jusqu'à douze mois après la livraison, ce qui est un gage de succès locatif.

La fin des garanties sur les dernières VEFA livrées, dont le délai de commercialisation est ralenti par un contexte de marché peu porteur (voir partie 1.1), pénalise le taux d'occupation du patrimoine. Malgré cela, le taux de vacance du patrimoine s'est amélioré de 40 bps en 2024, passant de 10,7% à 10,3%.

La Direction a également maintenu au niveau « moyen » la probabilité d'occurrence du risque de dépréciation de la valeur du patrimoine.

Le cycle de correction des valeurs immobilières entamé en 2022 semble avoir pris fin en 2024, à la faveur de la baisse des taux directeurs enclenchée par les banques centrales. Néanmoins, la volatilité de l'OAT constatée en 2024 (l'OAT 10 ans termine 2024 à 3,2 %, venant de 2,6 % fin 2023, et après avoir culminé à 3,4 % en juin) engage à la prudence sur l'évolution des prix en 2025.

Dans ce contexte, la Société a jugé que la qualité de son positionnement géographique, sa base locative et la typologie des immeubles de son patrimoine sont les meilleures protections face aux risques opérationnels ci-dessus mentionnés :

- INEA opère en régions, qui sont des marchés historiquement moins volatils que les marchés franciliens et sains, avec des taux prime permettant de dégager une vraie prime de risque et des loyers prime dont les niveaux (au-dessus de 200 €/m²/an pour les principales métropoles régionales, jusqu'à 305 € pour Lyon) sont sans commune mesure avec les niveaux de loyers de Paris QCA, qui ont dépassé les 1 100 €/m²/an.
- la base locative du patrimoine est robuste et offre des garanties de sécurisation des revenus (cf partie 1.3.2 des présentes);
- 65 % des locataires sont des sociétés de plus de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, essentiellement des filiales de groupes nationaux ou internationaux,
- la dispersion du risque est réelle en matière de secteurs d'activité.
- la typologie d'immeubles proposée par INEA à ses locataires s'avère adaptée aux nouvelles contraintes :
- les loyers proposés par INEA en Régions sont "économiques" (167 euros/m²), aussi bien sur la typologie bureaux (191 euros/m²) que sur les parcs d'activité (106 euros/m²), et peuvent supporter une indexation soutenue dans un contexte inflationniste ;
- les immeubles d'INEA sont adaptables à tous les modes de travail et répondent aux besoins actuels des entreprises ; ils sont situés en Régions, où les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail sont plus courts qu'en Ile-de-France, et l'environnement humain moins dense, ce qui rend moins nécessaire le recours au télétravail,
- les immeubles d'INEA sont neufs, dans des marchés régionaux qui deviennent pour certains sous-offreurs en matière de produits neufs (voir partie 1.1).
- enfin les immeubles d'INEA sont à taille humaine, 5.900 m² en moyenne, ce qui préserve INEA de l'application d'une décote d'illiquidité (qui avait pu être observée en 2023 sur les plus gros actifs franciliens).

Ces éléments ont permis au patrimoine d'INEA de particulièrement bien résister au cycle de correction, avec un ajustement de sa valeur limitée à -2% sur les 24 derniers mois.

Le taux de capitalisation moyen de 6,40% fait ressortir une prime de risque de 325 bps par rapport à l'OAT 10 ans, 4 fois supérieure à celle du prime parisien, ce qui est une sécurité de plus en cas de nouvelle correction des taux de capitalisation à venir.

Risque d'acquisition

La Société n'a procédé à aucune nouvelle acquisition en 2024 et a désormais fait expertiser l'intégralité de son parc immobilier, même les dernières VEFA en cours de construction. Elle a donc considéré que la probabilité d'occurrence et l'impact net du risque d'acquisition pouvaient être réévalués à la baisse (respectivement au niveau « moyenne » et « mineur »).

La campagne d'expertise 2024 n'a pas fait apparaître de correction sur les nouveaux actifs expertisés, par rapport à leur valeur d'acquisition.

A noter que tant que la Société ne reprend pas ses investissements, le risque d'acquisition tend mécaniquement à se marginaliser.

Risque d'obsolescence

Ce risque, ainsi baptisé, correspond au risque d'inadéquation des produits immobiliers aux besoins des utilisateurs.

Depuis la crise Covid-19, des changements parfois structurels sont à l'œuvre dans le secteur de l'immobilier tertiaire, notamment :

- l'évolution des modes de travail, avec le développement du télétravail, l'apparition du coworking et la demande grandissante d'espaces de travail modulables et attractifs comme outil de recrutement et de fidélisation des talents ;
- la hausse de la réglementation en matière de RSE, avec au-delà l'impératif de développer un immobilier durable, pour un secteur qui est responsable de plus de 30 % des émissions de gaz à effet de serre en France.

Plus que jamais, les foncières se doivent d'intégrer ces mutations pour éviter le risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins.

Sur le plan environnemental, la pression s'accroît également avec l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations exigeantes, au niveau national (Dispositif éco-énergie tertiaire, RE 2020) comme européen (Taxonomie européenne). Le risque d'obsolescence des actifs immobiliers est accru.

Pour toutes ces raisons, la Direction d'INEA a maintenu la probabilité d'occurrence du risque d'obsolescence au niveau "élevé", mais a maintenu son impact net au niveau "mineur", compte tenu de la parfaite adéquation de son patrimoine d'une part aux nouvelles exigences du marché locatif, et d'autre part aux objectifs réglementaires français comme européens en matière environnementale (voir Chapitre 4).

Risque de contrepartie

La gestion opérationnelle d'INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST, dont les deux seuls actionnaires (via leur structure patrimoniale familiale) sont les fondateurs d'INEA, Philippe Rosio (Président-Directeur général) et Arline Gaujal-Kempler (Directrice générale déléguée). La Société a ainsi confié à la société GEST la gestion administrative et patrimoniale d'INEA et de ses filiales, via un contrat de management et de gestion conclu à la création de la Société, étant rappelé qu'INEA a fait le choix (pour une question de transparence et de lisibilité du coût de gestion) de n'employer aucun salarié. Les ressources humaines dédiées à la gestion de la foncière sont ainsi regroupées dans la société GEST, qui mène à bien sa mission en s'appuyant également sur des prestataires externes spécialisés.

Cette organisation tend à aligner les intérêts de l'équipe dirigeante et ceux des actionnaires, GEST étant actionnaire d'INEA à hauteur de 14,6 %.

En revanche, cette organisation implique un risque de dépendance à la contrepartie GEST. En cas de non-renouvellement à la date d'expiration contractuelle, INEA, supportera des coûts de remplacement et de formation de prestataires de services de substitution, ou de mise en place en interne d'une équipe assurant les prestations aujourd'hui assurées par GEST. Le cas échéant, elle pourrait en outre subir d'éventuels retards liés à cette nouvelle organisation. Cependant, les effets défavorables pouvant en résulter sur l'activité et les résultats de la Société devraient être tempérés par le fait que la valeur d'INEA tient avant tout à la détention de son patrimoine composé d'actifs immobiliers loués de réelle qualité qui constituent une garantie du développement de la Société.

Fin 2024, ce risque de contrepartie par rapport à GEST est néanmoins mineur, puisque le contrat a été renouvelé au 1^{er} janvier 2024 pour une nouvelle période de 5 ans (voir Chapitre 9, paragraphe 9.2).

En outre, le Conseil d'administration d'INEA a décidé le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation octroyée par l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 juin 2019, de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST. Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion. Cette décision a permis d'aligner encore les intérêts d'INEA, de son principal prestataire GEST et des salariés de celui-ci.

On peut évoquer dans une moindre mesure les risques liés aux autres prestataires d'INEA, qui a recours à des partenaires spécialisés pour réaliser les tâches qui ne relèvent pas de son cœur de métier et ne sont pas directement créatrices de valeur : juridique, property management, informatique, etc. Le sourcing des prestataires, la qualité de leurs travaux, leur fidélisation, et la remontée de l'information qu'ils traitent, sont autant de sujets de préoccupation pour l'équipe dirigeante d'INEA.

L'organisation du travail et les outils dont s'est dotée GEST lui permettent d'assurer à INEA la poursuite de sa mission et la fluidité des échanges.

La Direction a ainsi acté un maintien de la probabilité d'occurrence du risque de contrepartie au niveau "faible", et de l'impact net au niveau "mineur".

2.2.2 RISQUES RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES

Risque réglementaires généraux

INEA est soumise dans le cadre de ses activités de détention et de gestion d'actifs immobiliers en France à un ensemble de réglementations et notamment, sur le plan juridique, aux lois et règlements en matière de droit boursier et droit des sociétés, à la réglementation immobilière applicable à la construction des immeubles, aux permis de construire, aux règles d'urbanisme, à la protection de l'environnement, au développement durable ainsi qu'aux règles régissant les baux commerciaux et aux règles sanitaires et de sécurité (en particulier pour les bâtiments ouverts au public).

Il s'avère que toute modification substantielle apportée par les autorités législatives compétentes au cadre légal ou réglementaire propre aux activités d'INEA est susceptible de donner lieu à de nouvelles contraintes pour la Société (et de manière corrélative à des coûts supplémentaires pour faire face à ces contraintes) ou à lui faire perdre des avantages liés à un statut ou à une autorisation.

De même, toute irrégularité commise dans l'application desdites réglementations pourrait exposer la Société aux pénalités susceptibles d'être encourues, ce qui pourrait impacter de manière négative les résultats d'INEA (sa situation financière, voire son image).

Ces risques sont cependant atténués du fait qu'INEA :

- s'appuie sur des équipes et des conseils aguerris dans leur secteur d'activité, capables d'alerter la Société sur toutes nouvelles mesures à prendre pour se conformer à de nouvelles exigences légales et réglementaires et assure de son côté une veille des textes en vigueur afin d'anticiper les prescriptions législatives susceptibles d'impacter ses activités ;
- acquiert la plupart du temps des immeubles neufs, en signant avec des promoteurs de premier plan des contrats la prémunissant des risques de construction pendant et après les travaux (retards de livraison, malfaçons, surcoûts, etc.) *via* des polices d'assurance construction de type « Tous Risques Chantiers » et « Dommages Ouvrages » et des Garanties de type « Parfait Achèvement » et « Décennale » ;
- a soin de recourir (dans ses programmes de rénovation d'actifs) à des entreprises de travaux les plus qualifiées en matière de conception et de réalisation d'ouvrages (structures et matériaux de la meilleure qualité, délais et budgets de réalisation maîtrisés).

Parmi les risques réglementaires, le renforcement de la réglementation environnementale est une évolution majeure en cours.

L'entrée en vigueur de la RE 2020 et la mise en application concrète du Dispositif Eco-énergie tertiaire ces dernières années, préfigure probablement le déploiement d'un futur "arsenal réglementaire vert", nécessaire à la France pour atteindre les objectifs ambitieux qu'elle a fixés pour le secteur immobilier, qui est toujours responsable de 43 % des consommations énergétiques et près du quart des émissions de gaz à effet de serre en France. Les lois LOM (mobilité électrique), APER (solarisation des parkings et toitures d'immeubles tertiaires) et le décret BACS (performance des équipements GTB des immeubles tertiaires) sont entrés en vigueur en 2024, complétant la réglementation environnementale française exigeante, alignée avec les objectifs fixés par L'Etat dans sa stratégie nationale bas carbone.

La réglementation européenne en matière environnementale (la Taxonomie européenne) trouve également une traduction concrète dans les états financiers des sociétés et le rapport de durabilité (CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive), renforçant encore le lien entre performances financière et extra-financière.

INEA a largement anticipé cette évolution vers un immobilier durable et efficient et se trouve particulièrement bien positionnée par rapport à ces nouvelles réglementations. Comme expliqué au Chapitre 4 des présentes, son patrimoine est déjà parfaitement en phase avec les objectifs 2030 de la France, tant en matière de sobriété énergétique (près de 90 % des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du récent Dispositif Éco-Energie Tertiaire) que de contribution à la neutralité carbone.

INEA n'a donc aucun capex "green" à engager sur son patrimoine pour le rendre conforme à la réglementation verte actuelle ou à venir. Son patrimoine est donc protégé d'une éventuelle baisse de valeur liée à ces nouvelles contraintes réglementaires.

En 2025, INEA devra produire pour la première fois un rapport de durabilité dans le cadre de l'application de la CSRD. Pour cette raison et vu l'évolution de la pression réglementaire environnementale, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques le rehaussement de la probabilité d'occurrence du risque réglementaire au niveau "moyen", son impact net étant maintenu au niveau "mineur" compte tenue de l'avance prise par la Société en matière de performance environnementale.

Risques liés aux litiges, procédures judiciaires et d'arbitrage

Il ne peut être exclu qu'INEA puisse être confrontée (dans le courant de son quotidien) à des actions contentieuses (en demande ou en défense) de la part de ses locataires, des administrations ou des tiers.

À ce titre, elle déclare qu'à sa connaissance, il n'existe à son encontre aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (en suspens ou dont elle serait menacée) susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société (prise sous sa forme « d'Ensemble consolidé ») et/ou du Groupe.

En conséquence, la probabilité d'occurrence et l'impact net de ce risque sont inchangés (niveaux respectifs « faible » et « mineur »).

Risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC, à un éventuel changement des modalités d'acquisition de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut

La Société bénéficie depuis le 1er janvier 2007 du régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et à ce titre est, en principe, exonérée d'impôt sur les sociétés (« IS »). Il en est de même pour ses filiales, détenues directement ou indirectement à 95 % au moins - Flex Park et Alpha 11 Marbeuf -, soumises à l'IS et ayant opté pour ce régime.

Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des profits réalisés par le Groupe et pourrait être remis en cause en cas de violation de cette obligation. À ce titre, il est indiqué que l'article 45 de la loi de finances pour 2019 n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 a modifié les conditions de distribution auxquelles sont soumises les sociétés ayant opté pour le régime SIIC. Pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2018, la part des bénéfices provenant de plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial devant être distribuée aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation est relevée de 60 % à 70 %. Cette mesure concerne tant les sociétés ayant opté pour le régime SIIC que leurs filiales ayant opté pour le régime.

La perte de l'éligibilité au régime des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante, peu probable, serait susceptible d'affecter gravement la situation financière du Groupe.

Ainsi, aux termes de la doctrine fiscale (BOI-IS-CHAMP-30-20-50-20120912) le non-respect des conditions d'accès au régime SIIC au cours des exercices postérieurs à l'entrée dans le régime entraîne la sortie du régime de la SIIC, et en conséquence de ses filiales qui y ont opté. Cette sortie se fait avec effet rétroactif au premier jour de l'exercice de sortie du régime.

Deux mesures particulières doivent également être signalées en raison des risques potentiels qu'elles induisent :

- un ou plusieurs actionnaires agissant de concert ne doivent pas détenir directement ou indirectement 60 % ou plus du capital d'une SIIC (cette condition ne s'applique pas lorsque les actionnaires sont eux-mêmes des SIIC). À défaut le régime fiscal de faveur est remis en cause.

En cas de non-respect du plafond de détention de 60 % au cours d'un exercice, le régime fiscal des SIIC est toutefois suspendu pour la durée de ce seul exercice, si la situation est régularisée avant la clôture de cet exercice (à défaut, la sortie à la fin de l'exercice est définitive). Au titre de cet exercice de suspension, la SIIC est imposée à l'IS dans les conditions de droit commun, sauf les plus-values immobilières qui sont, après déduction des amortissements antérieurement déduits des résultats, taxées au taux de 19 %. Le retour au régime d'exonération au titre de l'exercice suivant entraîne les conséquences de la cessation d'entreprise, les plus-values latentes sur les actifs immobiliers étant toutefois soumises à l'IS au taux réduit de 19 %, sur la seule fraction acquise depuis le premier jour de l'exercice au cours duquel le plafond a été dépassé. La suspension n'est applicable qu'une seule fois pendant les dix années suivant l'option et au cours des dix années suivantes. Si le seuil de 60 % devait être dépassé une nouvelle fois au cours de ces périodes, la sortie du régime serait définitive ;

- les SIIC doivent acquitter un prélèvement égal à 20 % du montant des dividendes provenant de bénéfices exonérés distribués à des actionnaires autres que les personnes physiques détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital, lorsque ces dividendes ne sont pas soumis à l'IS ou à un impôt équivalent chez ces actionnaires.

Le prélèvement acquitté par la SIIC est de nature à provoquer une baisse du rendement pour les actionnaires qui le supporteront directement ou indirectement.

INEA est en conformité avec cette nouvelle disposition et n'a pas été amenée à ce jour à être redevable de cette imposition. Néanmoins, le respect de cette obligation ne peut être garanti dans la mesure où il s'agit d'une décision d'actionnaires actuels ou futurs sur lesquels la Société n'a pas d'influence. Rappelons que l'article 50 des statuts d'INEA vise à faire supporter cet impôt aux seuls actionnaires concernés.

En conséquence, la probabilité d'occurrence et l'impact net de ce risque sont inchangés (niveaux respectifs « faible » et « mineur »).

2.2.3 RISQUES ASSOCIÉS A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX ACTIVITÉS FINANCIÈRES

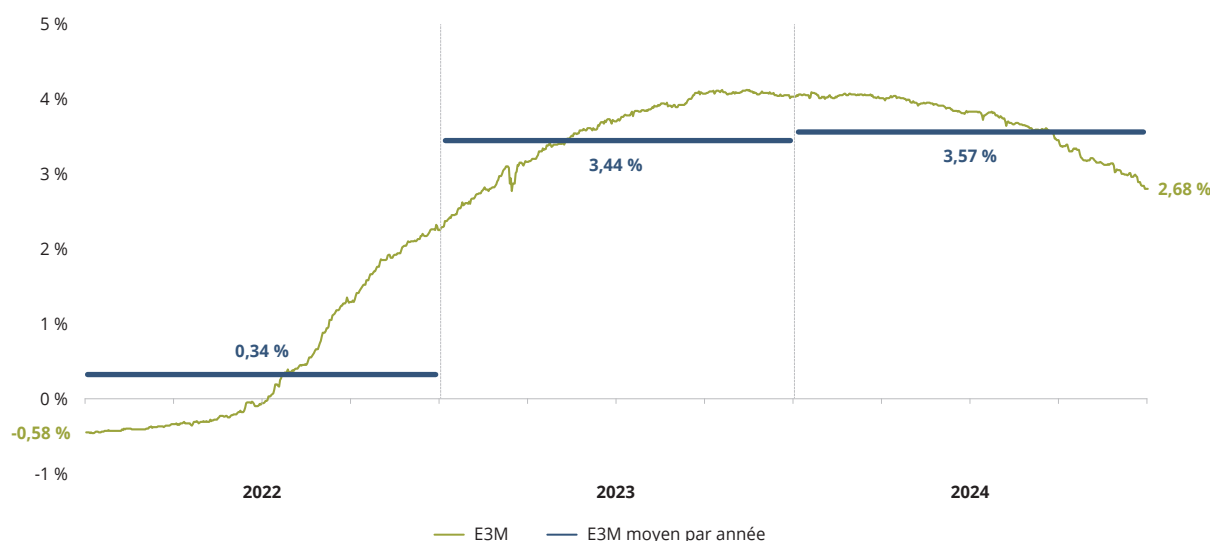
Risque de hausse des taux d'intérêt

Le fait marquant des années 2022 et 2023 avait été la remontée - inédite dans sa rapidité et son ampleur - des taux d'intérêt long terme. En deux ans, la hausse enregistrée sur les taux longs avait été de plus de 250 bps, un choc inattendu et brutal, déclenchée par le contexte inflationniste, mais aussi par la politique monétaire de

relèvement rapide des taux directeurs menée par les banques centrales dans le monde, particulièrement par la BCE.

En 2024, l'Euribor 3 mois moyen a été supérieur à celui de 2023 (3,57% contre 3,44%), et la pression est donc restée forte sur les acteurs économiques.

ÉVOLUTION DE L'EURIBOR 3 MOIS DEPUIS 2022



Source : Finance Active et Boursorama

Ce contexte de taux est évidemment préjudiciable pour tous les acteurs de l'industrie immobilière, qui financent leurs projets par de la dette.

INEA, qui finance sa croissance en partie par le recours à l'endettement, n'a pas échappé aux conséquences de cette hausse des taux, et a enregistré en 2024 une augmentation de 34% de ses frais financiers nets.

Cet impact a néanmoins été tempéré par l'existence d'instruments de couverture (CAP ou swaps), INEA menant une politique active de couverture de sa dette contre le risque de taux. Ainsi les couvertures en place en 2024 ont permis d'éviter 7,7 millions d'euros de frais financiers supplémentaires ; la hausse enregistrée est donc constatée en large majorité (81 %) sur la nouvelle dette levée en 2024, et non sur l'encours constant.

Au 31 décembre 2024 :

- 11% de la dette utilisée est à taux fixe,
- 88% de la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de CAP et/ou Swap ;

- aboutissant ainsi au fait que 90 % de la dette d'INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût au-delà des strikes des cap ou swaps en place.

Cette couverture permet d'atténuer les effets d'une potentielle nouvelle hausse. Ainsi, sur la base de l'Euribor 3M et du capital restant dû au 31 décembre 2024, une hausse de 1% de cet index aurait ainsi un impact de 636 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

Néanmoins le scénario ne penche pas pour une hausse des taux. La baisse des taux directeurs enclenchée par les banques centrales en deuxième partie d'année 2024 et les anticipations de poursuite de cette baisse en 2025 sont des signaux positifs.

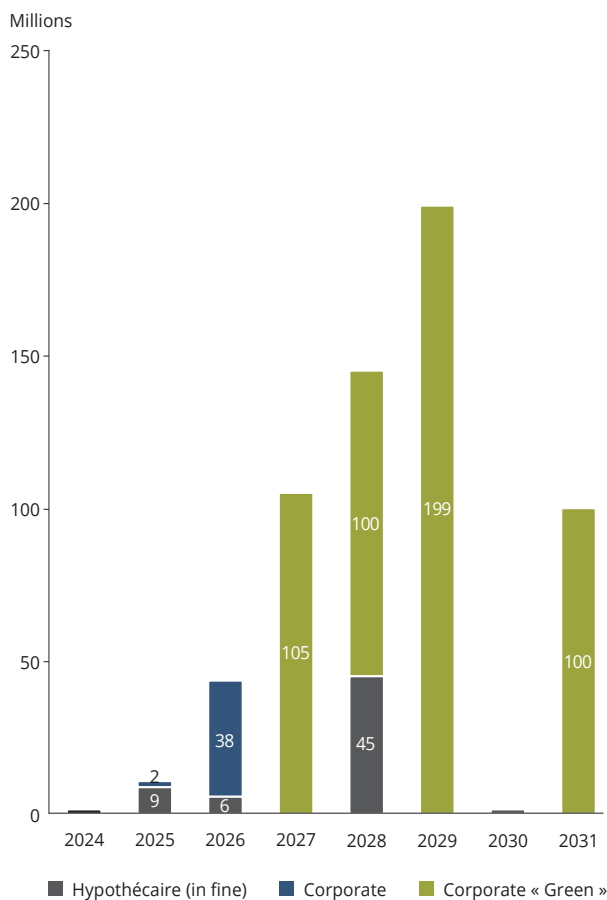
En conséquence, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques une baisse de la probabilité d'occurrence du risque de hausse des taux d'intérêt au niveau "moyen", tout en maintenant le niveau d'impact net au niveau "majeur".

Risque de liquidité

Au cours de l'année 2024, INEA a confirmé sa capacité d'accès au crédit en levant un nouveau crédit corporate de type Sustainability Linked Loan (SLL) de 100 millions d'euros, destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivé à échéance pour la première tranche le 21 février 2024 (49 millions d'euros) et pour la deuxième tranche (51 millions d'euros) le 21 février 2025.

La Société n'a ainsi aucune échéance de remboursement significative avant 2027.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE A FIN FEVRIER 2025 (EN MILLIONS D'EUROS)



Elle dispose en outre de 29 millions d'euros de dette non tirée, qui lui permettent de faire face au financement de son pipeline d'opérations en cours de construction (solde restant à décaisser de 19 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Les covenants bancaires sont tous respectés à fin 2024.

Le ratio ICR (Interest Coverage Ratio) s'établit à 2,7x, largement au-dessus du covenant bancaire (2,0x).

Le LTV EPRA droits compris s'élève quant à lui à 50,6 % (contre 46,8% fin 2023), sa hausse étant liée aux deux tiers par l'accroissement de la dette lié au financement du pipeline.

Ce niveau de LTV, bien en-deçà du covenant bancaire (55%) mais supérieur aux standards de place parmi les foncières cotées, est à mettre au regard du rendement potentiel du patrimoine d'INEA (7,5%).

Il pourra évoluer positivement dans les prochains semestres grâce au recours aux arbitrages et à une éventuelle appréciation du patrimoine à la faveur notamment de la baisse des taux engagée début 2025.

Pour plus d'informations sur le risque de liquidité et sur les dettes financières, il est ici fait renvoi exprès, en conformité avec les recommandations éditées par l'AMF le 2 décembre 2014 en la matière, et pour toute précision à ce sujet :

- à la note 3 « Gestion des risques » des notes annexes aux États financiers consolidés 2024 page 129 du présent Document d'enregistrement universel ;
- aux notes 2 (au 2.2.9) et 15 toutes deux intitulées « Dettes Financières » des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2024 précités figurant en page respectivement 127 et 140 des présentes ;
- s'agissant plus particulièrement du risque de liquidité, il est expressément fait référence à la présence de covenants financiers sur les emprunts bancaires de la Société, au tableau de la note 15 des notes annexes aux États Financiers Consolidés 2024 figurant en page 140 des présentes qui donne toute information utile à ce sujet.

Il est précisé à ce sujet que la probabilité d'occurrence des clauses de défaut et d'exigibilité anticipée des dettes contractées par la Société est faible du fait qu'INEA est en mesure de respecter les ratios financiers qui lui sont imposés par ses partenaires bancaires.

Pour ces raisons, la Direction a acté lors de sa revue annuelle des risques une probabilité d'occurrence du risque de liquidité au niveau "moyen", avec un maintien de l'impact net au niveau "mineur".

2.2.4 RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Risques liés au changement climatique

Le changement climatique représente une menace croissante pour le secteur immobilier. Entre l'augmentation des événements climatiques extrêmes, les nouvelles réglementations environnementales et l'évolution des attentes des investisseurs et occupants, l'immobilier doit s'adapter rapidement. Les risques peuvent être regroupés en trois grandes catégories :

- **Risques physiques** : les biens immobiliers sont de plus en plus exposés à des événements météorologiques extrêmes (inondations, hausse des températures dans les immeubles mal isolés, instabilité des sols, incendies), augmentant les dommages aux infrastructures et pouvant réduire la valeur des actifs immobiliers.
- **Risques financiers** : les impacts du changement climatique se traduisent également par des risques économiques et financiers pour les propriétaires et investisseurs immobiliers (augmentation des coûts d'assurance, dépréciation, hausse des coûts d'exploitation, illiquidité de certains actifs devenus obsolètes)
- **Risques réglementaires** : face aux enjeux climatiques, les pouvoirs publics adoptent des réglementations de plus en plus strictes qui impactent le secteur immobilier.

Le changement climatique représente un défi majeur pour le secteur immobilier, tant sur le plan physique que financier et réglementaire. Face à ces risques, l'adaptation est essentielle : amélioration de la performance énergétique des bâtiments, choix d'emplacements moins exposés, intégration de solutions résilientes. Les acteurs doivent anticiper ces transformations pour sécuriser la valeur de leurs actifs et répondre aux exigences des investisseurs et des occupants.

Les choix d'investissement d'INEA se sont depuis longtemps portés sur des immeubles neufs et performants, mieux adaptés aux conditions climatiques extrêmes grâce à des normes de constructions plus exigeantes.

Le caractère neuf du patrimoine d'INEA contribue donc à réduire le risque climatique grâce à des normes plus strictes en matière de résilience, d'énergie et d'empreinte carbone. Cependant, une bonne gestion du bâtiment et un choix d'emplacement adapté restent essentiels pour limiter totalement les risques climatiques.

Les engagements d'INEA en matière de RSE depuis plus de 15 ans ont permis à la Société d'atteindre un niveau d'émission de gaz à effet de serre très faible : 4,78 kg CO₂/m² en 2024 (scopes 1&2), soit un niveau inférieur de près de 50 % à l'objectif fixé par l'Etat français à horizon 2030 (9,25 kg CO₂/m² - Stratégie Nationale Bas Carbone / référentiel ACT).

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au Chapitre 4 des présentes page 73 et suiv.

Corruption

La Charte éthique d'INEA est née de l'ambition d'INEA de croître durablement, dans le respect de l'environnement et de ses parties prenantes.

Ce document cadre, publié en son sein et sur son site internet, rappelle les objectifs de la fondation et de son Groupe en matière de lutte contre toute tentative de corruption, et les principes d'éthique dans les affaires à respecter par tous les collaborateurs et les parties prenantes (partenaires économiques, financiers, clients, institutions et réseaux) : intégrité, loyauté, transparence, concurrence déloyale et responsabilité.

C'est un outil mis à la disposition de toutes les personnes collaborant au sein du Groupe, pour les guider (dans la pratique quotidienne de leur travail) à appliquer (et maintenir) une relation de confiance mutuelle entre les utilisateurs des biens de la Société et toutes les parties prenantes. Des ateliers pratiques peuvent intervenir sur ces thématiques et les réglementations y attachées (lutte anti-corruption, procédure de lanceur d'alerte, etc.).

Aucune affaire de corruption n'a été signalée au cours de l'exercice 2024.

La probabilité d'occurrence de ce risque a été maintenue au niveau "faible" et son impact net au niveau "mineur".

2.2.5 ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Assurances immeubles

Le dispositif de gestion et de maîtrise des risques susceptibles d'être encourus par les actifs immobiliers et les métiers d'INEA inclut la couverture du patrimoine par un programme d'assurance multirisques.

INEA s'assure régulièrement du niveau de couverture de risque et de la compétitivité de ce contrat d'assurance, et a procédé à un changement d'assureur en 2024. Un nouveau contrat d'assurance « Multirisques Immeubles » a ainsi été souscrit à compter du 1er janvier 2024 auprès de la compagnie CHUBB, permettant de réajuster à la hausse les limites contractuelles d'indemnisation (LCI) pour les rendre plus en phase avec la taille unitaire des actifs détenus, tout en réajustant à la baisse de le niveau moyen des primes versées (économie qui profitera in fine aux locataires d'INEA, à qui les primes d'assurance sont refacturées).

Ce contrat garantit les dommages pouvant être occasionnés aux actifs immobiliers de la Société et couvrent les pertes de loyers consécutives (dans la limite de 3 ans) ainsi que sa responsabilité civile (susceptible d'être mise en jeu en tant que [co]propriétaire).

Au titre des dommages aux biens et terrorisme, les actifs du portefeuille sont assurés (pour la majorité d'entre eux) en valeur de reconstruction à neuf.

INEA estime que la police d'assurance dont elle bénéficie est adéquate au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

Au titre de l'exercice 2024, la Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée.

Assurances Société

Par ailleurs, la Société se prémunit :

- du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité des mandataires sociaux exécutifs et non exécutifs moyennant la souscription (mise en place par la société gestionnaire d'INEA) d'une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre lesdits mandataires sociaux (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 43 des présentes), étant précisé que ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du management et des membres du Conseil d'administration.
- du risque de dépendance à des « Hommes clés », par la mise en place :
 - d'une assurance « hommes clés » couvrant les deux dirigeants fondateurs et la directrice générale adjointe contre les risques d'accidents ; et
 - d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place : l'organisation de la Direction générale et des pôles d'exécution sous forme de binômes fonctionnant en étroite et parfaite collaboration, devrait alléger, en cas de départ d'un des dirigeants exécutifs, les conséquences de ce départ et permettre au deuxième dirigeant exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante).
- du risque cybersécurité, moyennant la souscription d'une assurance contre le développement de la cybercriminalité pesant sur les circuits informatiques de l'entreprise (fraude, détournement de coordonnées personnelles et de fonds, usurpation d'identités), étant précisé que la Société n'a eu à déplorer d'aucune tentative de fraude en 2024 et que la revue de ses outils de protection de ses réseaux a été jugée satisfaisants.

2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES

2.3.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Rappelons que les ressources humaines dédiées à l'administration d'INEA sont regroupées au sein de la société GEST (comme expliqué au paragraphe 3.2.1 page 64 des présentes) et réparties en deux pôles : un pôle Finance, chapeauté par le Président-Directeur général Philippe Rosio, et un pôle Immobilier, supervisé par la Directrice-Générale déléguée Arline Gaujal-Kempler.

L'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques incombe au pôle Finance. Rattaché directement à la Direction générale, il rend compte au Comité d'audit de la Société et aux Commissaires aux comptes.

Il élabore les procédures de contrôle en lien avec la stratégie et le modèle économique de la Société pour permettre à cette dernière de s'assurer de la fiabilité des données comptables et financières qu'elle publie. Il mesure les indicateurs clés de l'activité de la Société, et actualise annuellement la cartographie des risques financiers et extra-financiers.

La digitalisation du contrôle interne, qui assure un pilotage en continu des indicateurs de risque et de performance, garantit l'objectif alloué au contrôle interne de pouvoir donner une assurance raisonnable sur les points suivants :

- les pratiques et activités sont, à tous niveaux, respectueuses des statuts de la Société, des lois, réglementations, normes professionnelles notamment comptables et financières qui leur sont applicables et correspondent aux instructions et orientations fixées par les organes sociaux ;
- les informations comptables et financières publiées en interne comme en externe sont le reflet sincère et exact de l'activité de la Société et de sa situation économique (impacts de la Covid-19 inclus).

Au titre de l'exercice 2024, la Société déclare n'avoir pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité.

2.3.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les procédures de contrôle interne s'intègrent dans un dispositif de contrôle interne comptable et financier dont l'objectif principal est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et ceux résultant d'erreurs ou de fraude particulièrement dans les domaines précités (comptable et financier). Elles s'appliquent à la Société et à l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation. La Société utilise dans le cadre de ses investigations le référentiel de contrôle de l'AMF connu sous l'appellation « Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites / Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne » (ci-après le « Guide AMF ») qui lui permet de faire des « croisements entre les principes généraux de gestion

des risques et de contrôle interne » édictés dans le Guide et les pratiques d'INEA et de son Groupe.

INEA communique un planning des phases d'intervention et de contrôles à réaliser pour chaque arrêté des comptes par les différents acteurs du contrôle interne. Figure en premier lieu le pôle Finance qui effectue une revue régulière (en lien avec les risques attachés à l'environnement économique décrits au paragraphe 2.2.1 page 31 ci-dessus) de ses procédures et reporting au titre des différentes phases de son activité (investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.).

S'appuyant sur une comptabilité analytique qui lui permet d'affiner ses analyses sur les diverses données de ses immeubles et sur sa gamme d'outils informatiques, il croise ses remontées d'informations de manière transversale.

Grâce aux circuits de validation programmés ("flow charts"), le pôle Finance peut contrôler l'avancée des principaux processus clés de l'activité immobilière de la Société (de l'encaissement effectif des loyers facturés aux redditions de charges, en passant par les budgets de charges et les plans de CAPEX) et être alerté sur les éventuels points d'attention (différés de paiement des locataires, impayés, etc) ainsi que sur les zones de risques et réagir en conséquence.

Le pôle Finance transmet les informations comptables et financières de la Société (sur une base exhaustive et régulière) aux différents prestataires et intervenants qu'il coordonne, et notamment au cabinet d'expertise comptable extérieur indépendant auprès duquel sont sous-traités la comptabilité d'INEA et de son Groupe (et l'établissement des déclarations fiscales).

L'équipe dédiée à INEA, au sein du cabinet d'experts comptables, saisit (à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés) les données chiffrées et les informations reçues, tout en opérant les traitements comptables dans le strict respect des principes et normes comptables applicables à la Société selon la réglementation en vigueur. Après comptabilisation, l'équipe comptable effectue une revue du processus d'intégration des valeurs dans les comptes et des contrôles de cohérence et assure également la veille et le suivi des normes comptables ainsi que les recommandations AMF et ESEF qui lui seraient applicables de telle sorte que les comptes sociaux et consolidés d'INEA qu'elle produit soient conformes aux réglementations attachées à l'établissement des comptes d'une foncière cotée française.

Chaque arrêté comptable fait ensuite l'objet d'un contrôle de second niveau par le pôle Finance et la Direction générale d'INEA (qui supervisent la comptabilité sous-traitée), sur la base d'une analyse des écarts entre le résultat et les prévisions de clôture.

Puis, les projets de comptes annuels consolidés et sociaux sont remis avec leurs annexes aux dirigeants et aux membres du Comité d'audit, avant la séance du Conseil d'administration appelé à statuer sur lesdits comptes.

Conformément à la mission qui lui est impartie par la loi, le Comité d'audit audite à son tour le dispositif de contrôle interne dans le domaine comptable et financier et effectue sa revue des états financiers, avant la séance du Conseil d'administration d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, dans la perspective d'y délivrer son visa (en l'assortissant le cas échéant de toute suggestion pour renforcer tel point du dispositif de contrôle).

A l'occasion de ses travaux, le Comité d'audit s'appuie sur les outils du Guide AMF (questionnaires destinés à faciliter sa réflexion et à identifier des points de contrôle).

Il utilise également le rapport (émis à son attention) par les Commissaires aux comptes sur les principaux risques d'audit identifiés et les réponses apportées par les procédures d'audit (ainsi que le cas échéant les éventuelles déficiences significatives détectées dans le système de contrôle interne et le système comptable). Ce rapport est une base complémentaire pour approfondir ses points d'audit sur les situations potentielles de risques (et leur niveau d'occurrence) et pour alerter le Conseil d'administration sur les mesures à prendre pour renforcer le dispositif de maîtrise des risques (dans le cas où l'occurrence des risques s'avérerait élevée).

Le collège des Commissaires aux comptes, auditeurs des comptes d'INEA, exerce un rôle dans le contrôle interne (au travers de leurs travaux d'audit et de contrôle en vue de la certification des comptes), dans la mesure où il informe les dirigeants de toutes anomalies à caractère significatif identifiées lors de leurs diligences et leur signale les points ayant nécessité une attention particulière de leur part ou une démarche d'audit particulière.

Les Commissaires aux comptes ont une obligation d'information de la Direction générale au regard de leur objectif d'obtenir l'assurance « raisonnable » que les comptes annuels (dans leur ensemble) ne comportent pas d'anomalie significative (autrement dit « niveau élevé d'assurance mais non absolu sans pouvoir garantir qu'un audit réalisé selon les normes d'exercice professionnel permette de systématiquement détecter toute anomalie significative »).

Ils sont donc à même de fournir une explication sur la mesure dans laquelle le contrôle légal des comptes a été considéré comme permettant de déceler les irrégularités, notamment la fraude.

Ils peuvent en outre formuler une opinion (pour incertitude par exemple, lorsqu'ils n'ont pas pu mettre en œuvre toutes les procédures d'audit nécessaires pour fonder leur opinion sur les comptes et que les incidences sur les comptes des limitations à leurs travaux ne peuvent être clairement circonscrites ou que la formulation d'une réserve n'est pas suffisante pour permettre à l'utilisateur des comptes de fonder son jugement en connaissance de cause).

L'obligation leur incombant de remettre au Comité d'audit un rapport complémentaire (à leur rapport annuel) fournissant des informations sur les faiblesses significatives (détectées au cours de leur mission) du contrôle interne dans les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, aboutit à :

- une meilleure détection de toutes défaillances significatives dans le contrôle interne ;
- la mise en place corrélative des mesures correctives ;
- une plus grande efficacité du contrôle interne et de la gestion des risques.

Le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) sur les comptes de l'exercice 2024 susceptibles d'influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

INEA déclare en outre, au titre du même exercice précité, n'avoir pas eu à déplorer de fraude ou d'irrégularité comptable et poursuivre la sécurisation de son dispositif de contrôle interne, dans la perspective d'extraire des états comptables et financiers fournissant des informations financières fiables qui donnent une image fidèle des résultats de la Société et de sa réelle situation économique.

La Direction générale est en mesure, à la suite des actions de contrôle interne susvisées et sous le contrôle du Comité d'audit, de diffuser (dans le cadre de la communication financière de la Société) des informations exactes, précises et sincères (en conformité avec les recommandations de l'AMF) et de publier sur son site internet une information (chiffres clés, bourse, résultats, informations réglementées, communiqués, newsletters, etc.) la plus complète possible, équilibrée dans sa présentation, facile d'accès et actualisée.

Elle rappelle cependant que tout dispositif de gestion des risques et de contrôle interne, aussi bien conçu et appliqué soit-il, ne peut garantir de manière absolue que les objectifs de la Société seront atteints et que tous les risques sont définitivement écartés.

2.3.3 INCLUSION DES DONNÉES EXTRA-FINANCIERES DANS LE PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE

L'entrée en vigueur de la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), applicable pour INEA en 2026 sur les données de l'exercice 2025, impliquera la publication d'un « rapport de durabilité » normé (référentiel ESRS : European Sustainability Reporting Standards).

Les informations extra-financières qu'il contiendra seront soumises à la même exigence de qualité que les données financières : exhaustivité, traçabilité, contrôles internes, validation, gouvernance, audit.

INEA a anticipé courant 2024 cette nouvelle obligation en intégrant le périmètre des données extra-financière dans son processus de contrôle interne et de vérification de la qualité de l'information fournie, de la façon suivante :

- mise en place d'un logiciel dédié à la compilation de l'information extra-financière, garantissant son exhaustivité et sa traçabilité, facilitant ainsi son analyse par le vérificateur externe ;
- proposition de nomination par la prochaine assemblée générale des commissaires actuels de la Société, PricewaterhouseCoopers et Forvis Mazars, en tant que vérificateurs du rapport de durabilité, pour des raisons évidentes de synergie avec l'audit financier (connaissance de la société, compréhension des process et des interlocuteurs, duplication de certains travaux évitée) ;
- nomination au sein du Comité d'Audit d'INEA d'un nouveau membre doté d'une solide expérience en matière de RSE, afin de donner les moyens au Comité d'Audit de remplir sa mission désormais élargie aux informations extra-financières (gestion des impacts, risques et opportunités (IROs) liés à la durabilité). Le Comité d'Audit étant d'ailleurs rebaptisé « Comité d'audit et RSE » pour marquer l'évolution des responsabilités de ce dernier.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE



GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 Présentation de la gouvernance	44	3.2 Rémunérations et avantages	64
3.1.1 Code de gouvernement d'entreprise	44	3.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	64
3.1.2 Composition du Conseil d'administration	45	3.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs), administrateur référent, membres du comité d'audit et censeur	67
3.1.3 Préparation et organisation des travaux	59	3.2.3 Comité d'audit	69
3.1.4 Évaluation annuelle du Conseil et du Comité	62	3.2.4 Conventions conclues directement ou par personne interposée d'une part entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote de Foncière INEA et d'autre part une société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce (sauf conventions portant sur des opérations courantes avec des conditions normales)	70
3.1.5 Nomination des sociétés PricewaterhouseCoopers Audit et Forvis Mazars en qualité de Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité à compter de l'exercice 2025	63	3.2.5 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (article L. 22-10-11 du Code de commerce) et tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite desdites délégations au cours de l'exercice 2024 (article L. 225-37-4 3° du code de commerce)	71

Les informations contenues dans le présent chapitre 3 constituent le rapport sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

INEA déclare se conformer au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées édicté par le Code AFEP-Medef (ci-dessous le « Code AFEP-Medef »), disponible sur le site internet du Medef (www.code-afep-medef.com).

La Société indique ci-dessous (conformément à la règle « appliquer ou expliquer » résultant de l'article 28.1 du Code AFEP-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2024 et les motifs ayant conduit à les écarter :

TABEAU DE SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU CODE AFEP-MEDEF QUI N'ONT PAS ÉTÉ RETENUES AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

Disposition écartée	Explications
Échelonnement des mandats sociaux - Recom. 15.2	Les mandats sociaux ont une durée de 3 ans inférieure à la durée (préconisée sous cette recommandation) maximale de 4 ans. Cette consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires rend inopportun le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité en charge des rémunérations - Recom. 19	Le Conseil d'administration juge l'institution de ce comité inutile, voire non applicable puisque la Société ne verse aucune rémunération de quelque sorte que ce soit à ses dirigeants exécutifs (ces derniers, comme indiqué au sein du présent chapitre 3, sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité en charge des nominations (sélection des nouveaux administrateurs /succession des dirigeants mandataires sociaux) - Recom. 18	Le Conseil assure actuellement de manière satisfaisante la mission impartie à ce comité. Il estime, d'un commun accord entre ses membres, qu'il n'est pas nécessaire de se doter d'un tel comité du fait de son effectif relativement restreint.

3.1.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Présentation du mode de gouvernance

Le Conseil d'administration, présidé par le Directeur général d'INEA, comporte douze administrateurs, dont deux dirigeants exécutifs (le Directeur général Philippe Rosio et la Directrice générale déléguée Arline Gaujal-Kempler), un censeur et un Administrateur référent.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres.

Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (article L. 225-37-4 et L22-10-10 du Code de commerce)

Néant (cf URD (exercice 2023) page 47)

3.1.2.1 Présentation synthétique



Philippe Rosio
Président



Arline
 Gaujal-Kempler



Cécile
 de Guillebon



Valérie
 Guillen



Olivier
 Le Bougeant



Alessandra
 de Picciotto



Dominique
 Potier Bassoulet



Arnault Dumont
 (ADL Consulting)



Christian Cutaya
 (Allianz Value Pierre
 et Allianz Invest Pierre)



Ferdinand Brunet
 (Cargo Investment
 B.V.)



Thierry Vallet
 (MACIF)



Pierre Adier
 (SIPARI)

58 % / 42 %
 Répartition
 Hommes / Femmes

57 ans
 Âge moyen

98 %
 Taux de présence
 au conseil

58 %
 d'administrateurs
 indépendants

DONNÉES CLES DES ADMINISTRATEURS

INFORMATIONS PERSONNELLES					EXPERIENCE	POSITION AU SEIN DU CONSEIL				
Age	Sexe	Natio- nalité	Actions INEA détenues en direct	Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors INEA)	Indépen- dance	Date initiale de nomi- nation	Echéance du mandat	Ancien- neté au conseil (ans)	Participation à des comités de conseil	
DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL/ ADMINISTRATEUR :										
Philippe ROSIO	65	M	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	20*	
Arline GAUJAL-KEMPLER	74	F	FR	0	0	Non	18/11/14	AG 2026	20*	
ADMINISTRATEURS :										
Cécile de GUILLEBON	63	F	FR	130	1	Oui	12/06/19	AG 2025	6	
Valérie GUILLEN	60	F	FR	160	1	Oui	16/05/18	AG 2027	7	Adm. référente
Alessandra de PICCIOTTO	51	F	Franco-Suisse	255.000 ⁽¹⁾	0	Non	12/06/19	AG 2025	6	
ADL Consulting, représentée par Arnault DUMONT	53	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	6	
Dominique POTIER BASSOULET	65	F	FR	125	0	Oui	16/05/18	AG 2026	7	Présidente du Comité d'Audit
Olivier le BOUGEANT	50	M	FR	0	0	Oui	12/06/19	AG 2025	6	Membre du Comité d'Audit
Allianz Value Pierre, représentée par Christian CUTAYA	52	M	FR	128.205 ⁽²⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	6	
Cargo Investment B.V, représentée par Ferdinand BRUNET	34	M	FR	513.610 ⁽³⁾	0	Oui	12/06/19	AG 2025	6	Membre du Comité d'Audit
SIPARI, représentée par Pierre ADIER	59	M	FR	144.500 ⁽⁴⁾	0	Non	18/11/14	AG 2026	20*	
MACIF, représentée par Thierry VALLET	60	M	FR	899.998 ⁽⁵⁾	1	Non	12/06/20	AG 2026	20*	Membre du Comité d'Audit
ADMINISTRATEUR(S) REPRÉSENTANT LES SALARIÉS ACTIONNAIRES : N/A										

M : Masculin

F : Féminin

FR : Française

* Administrateur depuis l'Assemblée Générale du 28/02/2005 (INEA étant une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance avant le 18/11/2014).

(1) via Diabolo Holding

(2) participation de Allianz Value Pierre

(3) participation de CARGO Investment B.V.

(4) participation de SIPARI

(5) participation de MACIF

3.1.2.2 Fonctions et mandats des membres du Conseil d'administration, de la Direction générale et du censeur



PHILIPPE ROSIO

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Philippe Rosio, diplômé de l'école HEC en 1982, a fondé INEA aux côtés d'Arline Gaujal-Kempler et d'Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Arthur Andersen, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

Âge : 65 ans

Nationalité :
Française

1^{re} nomination :
AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'Administrateur :
AGO 2026

Domicile :
21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- **En tant que personne physique**
- Président du Directoire de la SAS PEI (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 2 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 3 (France)
- Président du Directoire de la SAS PEI 4 (France)
- Co-gérant SC RR et CCE (France)
- Gérant de GEST FFV et GEST Invest (France)
- Président de la SAS EQIM Management (Luxembourg)
- Co-gérant de la SCI KAP (Luxembourg)

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (France)
- Président et administrateur de la SAS CV Serenea (France)
- Président et administrateur de la SAS CV Serenyflex (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Président-Directeur général d'INEA
- Président de la SAS GEST (France)
- Administrateur de la SAS Bagan Reim (France)

En tant que représentant de personne morale :

- Gérant de la SCI PA (France)
- Gérant de la SCI Alpha 11 Marbeuf (France)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Cogérant des SCI Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Toulouse Parc du canal, Bagan Vilebon, Bagan Toulouse Capitouls, de la SCI Couderc et de la SNC Bagan
- Liquidateur de la SNC Bagan
- Cogérant de la SNC Bagan
- Administrateur de la SAS Bagan Immo Régions
- Président du Conseil de surveillance de la SA Foncière de Bagan



ARLINE GAUJAL KEMPLER

DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arline Gaujal-Kempler, diplômée de l'University of London BA, a fondé INEA aux côtés de Philippe Rosio et d'Alain Juliard, après avoir évolué au sein des groupes Jone Lang Wotton, Auguste Thouard, UIS (filiale du groupe GAN puis de GE Capital Real Estate) et DIL France (Deutsche Bank).

Âge : 74 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2026

Domicile :

21, avenue de l'Opéra
75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 2 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 3 (France)
- Présidente du Conseil de surveillance de la SAS PEI 4 (France)
- Co-gérante de la SCI KAP (Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

En tant que personne physique :

- Directeur général de la SAS GEST (France).
- Directrice générale déléguée d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Cogérante des SCI Bagan IDF Activité, Bagan IDF Bureaux, Bagan Limoges, Bagan Lyon, Bagan Lyon Bron, Bagan Lyon Stella, Bagan Marseille, Bagan Nantes, Bagan Orléans, Bagan Paris, Bagan Toulouse Parc du Canal, Bagan Villebon, Bagan Sud-Est, Bagan Toulouse Capitouls, SNC Bagan et SCI Couderc



CÉCILE DE GUILLEBON

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Cécile de Guillebon est diplômée de HEC (Promotion 1983), du Corporate Banking Management Program de JP Morgan (1985), de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF) en 2000 et de la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) grade FRICS en 2012. Après 10 ans dans les Fusions & Acquisitions (JP Morgan et Marceau Investissements), elle se consacre à l'immobilier d'entreprise depuis 27 ans. Elle a créé Esserto en 2021 pour accompagner les start-ups de la proptech auprès des acteurs de l'immobilier.

Âge : 64 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

20, Chaussée de la Muette
75016 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Administratrice indépendante de la SLI (Société pour le Logement Intermédiaire)
- Administratrice indépendante d'AB Science
- Administratrice d'ADP-Aéroports de Paris

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice indépendante de Paref
- VP Immobilier et des Services généraux du Groupe Renault et Global Director Facility Management de l'Alliance Renault Nissan Mitsubishi
- Administratrice indépendante de Géodis



VALÉRIE GUILLEN

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE ET ADMINISTRATRICE RÉFÉRENTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Valérie Guillen est diplômée d'une Maîtrise de Gestion et du DESS Finance d'entreprise n° 255 (Paris IX Dauphine). Elle est depuis début 2022 Présidente de Connectea Conseil société spécialisée en fund raising immobilier. Précédemment, elle était depuis 2019 Managing Partner de Chestone Capital après avoir été Présidente d'Emerige Capital SGP créée et agréée en 2016. Elle a été de 2009 à 2015 Directeur du Développement Immobilier Institutionnel à La Française REM après y avoir occupé en 2007 et 2008 le poste de Directrice des Investissements et Arbitrages en Immobilier d'entreprise. Auparavant, Valérie Guillen a été Présidente de la SIIC Foncière Masséna (2004-2007) et Présidente de Masséna Property (2000-2007).

Âge : 60 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2027

Domicile :

5 rue Georges Berger
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS

AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Administratrice indépendante de Paref (SIIC France)
- Présidente de Connectea Conseil

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS

AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice indépendante de Terreis (SIIC France)
- Administratrice de Carmila (SIIC France)
- Présidente d'Emerige Capital (SAS France)
- Gérante de Chestone Capital (Sarl Luxembourgeoise)



ALESSANDRA DE PICCIOTTO

ADMINISTRATRICE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Alessandra de Picciotto débute sa carrière en 1997 en tant que Broker à la Banque d'investissement Donaldson, Lufkin & Jenrette à Londres. Elle rejoint en 2000 la CBG Compagnie Bancaire à Londres puis à Genève en tant que gestionnaire de fortune. En 2010, elle poursuit sa carrière en gestion de fortune chez Fransad Gestion à Genève et y occupe le poste de Directeur général jusqu'en avril 2018. Elle décide alors de rejoindre le Family Office familial Cofis SA à Genève en tant que Directeur et Administrateur.

Âge : 51 ans

Nationalité :

Franco-Suisse

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

101a, route de Florissant
1231 Conches (GE)

MANDATS ET FONCTIONS

AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Gérante de Banoka SARL (Luxembourg)
- Administratrice de Cofis Holding SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Diabolo Holding SA (Genève)
- Présidente et administratrice de Vanarix SA (Lausanne)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS

AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Vice-Présidente et administratrice de Fransad Gestion SA (Genève)
- Administratrice de KFL Hôtel SA (Saint-Sulpice, Suisse)



ADL CONSULTING (REPRÉSENTÉE PAR ARNAULT DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arnault Dumont est titulaire d'un Diplôme d'Expertise Comptable (1999) et d'une maîtrise des Sciences Techniques Comptables et Financières de l'Université Paris Dauphine (1993). Il démarre sa carrière dans l'audit entre 1995 et 2004 comme Senior Manager en Transaction Services chez PriceWaterHouse. Entre 2004 et 2017 il évolue au sein du groupe Zodiac d'abord en tant que Responsable M&A pour finir en tant que CFO de Cabin Interiors. Il est depuis 2018 Président de la société LaTricogne Capital et gérant de la société ADL Consulting.

Âge : 53 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

6, rue de St-Petersbourg
75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Président de la société LaTricogne Capital
- Gérant (associé unique) de la société ADL Consulting

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Batipart Immo Long terme SAS

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant



DOMINIQUE POTIER BASSOULET

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Dominique Potier Bassoulet est diplômée de HEC en 1982 et du DECS (diplôme d'études comptables supérieures). Elle a évolué pendant 40 ans au sein du groupe BNP Paribas. Elle y a occupé différents postes en tant que responsable des Key Clients au sein de la Banque Privée, a assuré des fonctions commerciales au sein des Dérivés Actions et la Banque d'Investissement, et assumé des responsabilités au sein de l'Audit Interne du groupe.

Âge : 65 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2026

Domicile :

9, rue Cernuschi
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Administratrice de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Co-gérante de Figoli (SARL – France)
- DG de la SAS PARACAS (société familiale)

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Présidente du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice de PORTZAMPARC
- Administratrice de Patrimoine Partenaires
- Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Administratrice de VALTITRES (SICAV France)



OLIVIER LE BOUGEANT

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Olivier Le Bougeant est diplômé de la NEOMA Business School (1997) et d'un Master en Gestion des Ressources humaines de l'université de Rouen (1998). Entre 2000 et 2014 il occupe différents postes de management en Gestion des Ressources humaines. Depuis 2014 il est gestionnaire de Patrimoine et conseiller Financier.

Âge : 50 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

72 Cloncurry Street
Londres SW6 6DU
(Royaume-Uni)

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Gestionnaire de patrimoine/conseiller Financier
- Administrateur de la société Globalprime Invest SA (société de patrimoine familial, Luxembourg)

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Néant

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA



ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRÉSENTÉE PAR CHRISTIAN CUTAYA)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Christian Cutaya est diplômé de l'Institut de l'Administration des Entreprises de Paris. Il démarre sa carrière au sein du groupe BNP chez CETELEM, puis épouse rapidement une carrière de consultant en Banque et Finance, jusqu'à son arrivée chez Allianz en mars 2009. Entre 2013 et 2020, il exerce la fonction de Directeur des Investissements Immobiliers du groupe Allianz France. Il était jusqu'au 31 décembre 2021 Directeur général délégué de la société de Gestion de Portefeuille Allianz Immovalor agréée par l'AMF et à compter du premier janvier 2022 en est devenu le Directeur général.

Âge : 52 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

1, cours Michelet
Cs 30051
92076 Paris La Défense
Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Directeur général de la SGP Allianz Immovalor

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- OPCI RAISE IMMOBILIER

Allianz Value Pierre, démissionnaire de son mandat d'administrateur le 20 décembre 2024 (avant la réalisation de sa fusion par absorption mi-janvier 2025 par Allianz Invest Pierre) a été remplacée, moyennant cooptation par le Conseil d'administration du 25 février 2025, par Allianz Invest Pierre (représentée par Christian Cutaya) comme indiqué au paragraphe 3.1.2.3 ci-dessous.



Âge : 34 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance du mandat d'Administrateur :

AGO 2025

Domicile :

Hemonystraat 11,
1074 BK Amsterdam
(Pays-Bas)

CARGO INVESTMENT B.V. (REPRÉSENTÉE PAR FERDINAND BRUNET)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ferdinand Brunet est diplômé de la Cass Business School de Londres (2014), MSc Real Estate Investment et de la Boston University (2013), Bsc Business Administration & Finance. Après avoir effectué des stages chez EY Paris, Crédit Suisse Singapore, il intègre BNP Paribas London IBD, Financial Sponsors team. En 2015, il entre chez Patrizia Immobilien AG comme Associate – Responsable transactions immobilières France, Italie & Benelux. En 2021, il rejoint Meanings Capital Partners en tant que chargé d'affaires senior au sein de l'équipe Real Estate, fonction qu'il occupera jusqu'en mai 2022. Il crée alors Alpine Estate, dont l'activité principale est le développement immobilier et gestion locative en haute montagne. Par ailleurs, il préside 2B Ventures depuis 2019, une société d'investissement en seed funding et series A.

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Président chez Alpine Estate
- Président chez 2B Ventures

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Chargé d'affaires sénior chez Meanings Capital Partners
- Senior Associate chez Patrizia Immobilien
- Membre du Comité d'audit d'INEA



SIPARI (REPRÉSENTÉE PAR PIERRE ADIER)

ADMINISTRATEUR

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Diplômé de l'institut de Formation aux Affaires et à la Gestion, M. Adier exerce le poste de Directeur Investissement Immobilier puis Directeur Immobilier et Services Généraux au sein du Crédit Foncier depuis plus 20 ans.

Âge : 59 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

**Échéance du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2026

Domicile :

182, avenue de France
75013 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

En tant que personne physique :

- Président du Conseil d'administration de l'ACRCFF (Association)

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

- Barrois La Reynie (SCI)
- Sofipar

Gérant des SCI françaises suivantes :

- Sipari Velizy Ensp St Cyr
- Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
- Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnnes
- Sipari Velizy Gendarmerie Hallennes
- Sipari Velizy Gendarmerie Robion
- Sipari Velizy Gendarmerie Theil sur Huisne
- Sipari Velizy Ifsi Rodez
- Sipari Velizy Gendarmerie Tierce

Président des SAS françaises suivantes :

- CFCO
- Cofimab
- Foncière d'Évreux
- Gramat-Balard
- Sipari
- Sipari Vélizy
- Duchesse d'Harcourt

*Administrateur au Conseil d'administration
des sociétés anonymes suivantes :*

- Vivapierre

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

En tant que personne physique :

- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

En tant que représentant de personnes morales :

Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

- Sofoneg
- Gérant associé de la SCI Trésor République
- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Berry Vendomois (SCI)
- Sipari Volney (SNC)
- Montjoie St Denis (SCI)

Président des SAS françaises suivantes :

- Vendôme investissements



MACIF (REPRÉSENTÉE PAR THIERRY VALLET)

ADMINISTRATEUR

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ancien de l'ISG et diplômé du 3e cycle Manager-Dirigeant de ESCP Europe, Thierry Vallet a démarré sa carrière au sein de Barclays Capital comme Product Controller sur les marchés financiers, puis a intégré le groupe Crédit Lyonnais où il a occupé plusieurs postes dans plusieurs entités du groupe. Il a ensuite été nommé Directeur d'Investissements chez Omnes Capital (ex-Crédit Agricole Private Equity) puis a lancé sa structure de conseil en private equity. Après avoir été Associé Gérant chez Planetic Asset Management, il occupe depuis 2019 le poste d'Adjoint au Directeur des Investissements chez groupe Macif.

Âge : 55 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2020
(MACIF nommée par AG
du 28/02/2005)

**Échéance du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2026

Domicile :

1 rue Jacques Vandier
79000 Niort

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024

En tant que personne physique :

- Directeur général délégué de MACIF Impact ESS
- Membre du Comité de gestion et du Comité d'investissement de Macif Impact ESS
- Administrateur de Coopest
- Administrateur d'Ofi Lux
- Membre du Conseil de surveillance de Zencap
- Membre du Comité d'investissement de Macif Innovation

En tant que représentant de MACIF :

- Administrateur de Swen Capital Partners
- Membre du Conseil de surveillance d'Ofi Investment Solutions
- Administrateur de la Sicav S2IEM
- Administrateur d'Esfin
- Membre du Comité de Direction d'Esfin Participations
- Membre du Conseil de surveillance de SRS Holding
- Administrateur de GoMore
- Membre du Conseil de surveillance de MBO Capital

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administrateur de Ofi Adviser

Précédents mandats du Censeur, échus au cours des cinq derniers exercices

Nom et prénom	Autres mandats et fonctions expirés exercés au cours des cinq derniers exercices
Renato Picciotto	<ul style="list-style-type: none"> • Kanoba, Administrateur • KFL Hôtel SA, <i>Chairman</i> • Strader SA, <i>Chairman</i> • Cofis Holding, <i>Vice-Chairman</i> • Fransad, Administrateur • INEA, Administrateur

3.1.2.3 Caractéristiques du Conseil

Composition du Conseil d'administration – Mixité hommes/femmes

INEA a toujours été vigilante concernant la réalisation de ses objectifs de mixité au sein tant des instances dirigeantes de la Société (parité homme/femme à part égale) que du conseil d'administration (parité supérieure au seuil légal), dont la féminisation multiplie la diversité des compétences et les profils des mandataires sociaux. Ce dernier, composé de 7 hommes et de 5 femmes, affiche un quota de 42% d'administratrices.

Les parcours professionnels (fonctions actuelles ou échues) des membres du Conseil se reflètent au travers des informations communiquées dans les tableaux ci-dessus, lesquels donnent un éclairage sur la diversité du Conseil en termes d'âges, de qualifications et expériences professionnelles outre les compétences immobilières et/ou financières que chacun apporte à la gouvernance d'INEA.

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 57 ans à la clôture de l'exercice 2024 (aucun Administrateur n'ayant dépassé 78 ans).

Tous les administrateurs sont de nationalité française (Alessandra de Picciotto a également la nationalité Suisse).

Un censeur (Renato Picciotto) assiste le Conseil (avec voix consultative – sa présence comme son absence n'ayant aucun impact sur la validité des délibérations).

Présence d'un administrateur référent au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte en son sein un administrateur référent pris en la personne de Madame Valérie Guillen dont les missions, pouvoirs et prérogatives sont définis dans le règlement intérieur d'INEA et exposés ci-dessous :

- apporter au Conseil une assistance pour s'assurer du bon fonctionnement des organes de gouvernance de la Société, étant précisé que le Conseil peut lui confier des missions spécifiques liées à la gouvernance ;
- prendre connaissance des préoccupations des actionnaires significatifs non représentés au Conseil en matière de gouvernance (en veillant à ce qu'il leur soit répondu ou le cas échéant, à la demande de la direction générale, en leur répondant directement) ;
- le cas échéant organiser des rencontres et communiquer avec les agences de recommandations de vote et/ou les départements gouvernance de certains grands investisseurs pour être informé de leurs attentes dans le domaine de la gouvernance, et en rendre compte au Conseil ;
- effectuer une vigilance particulière dans le domaine des conflits d'intérêts pouvant survenir au sein du Conseil, en assurant une fonction de garant de la bonne marche de la procédure de déclaration et d'instruction le cas échéant de tout conflit d'intérêt même potentiel ;

- faire inscrire un sujet à l'ordre du jour des séances du Conseil d'administration ;
- réunir les membres du conseil hors la présence de tout dirigeant mandataire social exécutif.

Expiration de cinq mandats sociaux lors de l'Assemblée de 2025 - Propositions relatives aux renouvellements

Le mandat des cinq administrateurs suivants touche à son terme à l'issue de la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 : Cécile de Guillebon, Alessandra de Picciotto, Olivier le Bougeant, ADL Consulting (représentée par Arnault Dumont), et Cargo Investment B.V (représentée par Ferdinand Brunet). Il en va de même du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto.

A l'occasion de la réunion du Conseil d'administration (faisant office de comité de nomination) du 3 décembre 2024, les membres du Conseil d'administration ont débattu sur le renouvellement ou non desdits mandataires sociaux et les propositions à présenter à ce sujet à la prochaine assemblée.

L'examen des candidatures s'est fait en lien avec les principes directeurs de la composition du Conseil :

- exigence d'une présence active et d'une contribution effective et impliquée se traduisant par un travail individuel en amont et un travail collectif et motivé en séances du Conseil,
- expertise requise dans le domaine immobilier et financier pour aborder avec connaissance et expérience les sujets stratégiques d'INEA et les traiter avec une approche de jugement de qualité au visa des enjeux majeurs de la foncière,
- volonté affichée de maintenir au sein du Conseil un taux de parité dépassant le seuil légal.

Après débats, il a été jugé (à l'unanimité des membres du Conseil) que chacun des cinq candidats susvisés continuait à répondre aux principes directeurs de la composition du Conseil, offrant les qualités recherchées pour siéger au sein du Conseil ; d'où la proposition faite aux actionnaires de leur renouvellement (pour une nouvelle durée de 3 ans renouvelable) : leur biographie (résumée) est retracée dans le tableau ci-dessus page 57 auquel il est fait renvoi exprès.

Il est rappelé qu'Allianz Value Pierre (représentée par Christian Cutaya) a démissionné de son mandat d'administrateur le 20 décembre 2024, préalablement à sa fusion par absorption (intervenu en janvier 2025) par Allianz Invest Pierre.

Le Conseil d'administration réuni le 25 février 2025 a pris acte de cette démission.

Il a mené un débat sur l'opportunité ou non de son remplacement par la société l'ayant absorbée, Allianz Invest Pierre, qui détient post fusion (avec une autre structure de son groupe) 7,6% du capital et 4,7 % des droits de vote d'INEA.

Après avoir examiné la situation (es-qualités) de Christian Cutaya tant au regard des critères précités qu'au travers des critères attachés à la qualification d'indépendance (ci-dessous exposée), le Conseil, considérant que celui-ci remplit l'ensemble de ces qualifications depuis son arrivée au Conseil, a coopté en qualité d'administrateur Allianz Invest Pierre (représentée par Christian Cutaya) pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur (soit jusqu'à la prochaine Assemblée de 2025). Il a par ailleurs proposé de soumettre à l'aval des actionnaires outre la ratification de cette cooptation (comme le requiert la loi) le renouvellement de son mandat pour une durée de trois ans.

Enfin, le Conseil proposera à la prochaine Assemblée le renouvellement du mandat de censeur (pour une nouvelle durée de trois ans) de Monsieur Renato Picciotto.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration en date du 3 décembre 2024 a effectué sa revue annuelle du taux d'« indépendance » de ses membres au visa de la règle (de l'article 10.2 du Code AFEP-Medef) selon laquelle « un Administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement ».

L'indépendance est appréciée au regard des critères suivants édictés par l'article 10.5 du Code Afep-Medef :

- ne pas être ou ne pas avoir été au cours des 5 années précédentes salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide, ni salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère ;
- ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de 5 ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement :
 - significatif de la Société ou de son Groupe,
 - ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe doit être débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise annuel :

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été Commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des 5 années précédentes ;
- ne pas être Administrateur de la Société depuis plus de 12 ans (la perte d'Administrateur indépendant intervient à la date des 12 ans).

Rappelons qu'en vertu de l'article 10.6 du Code AFEP-Medef, un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.

Conformément à l'article 10.7 du Code AFEP-Medef, des administrateurs représentant des actionnaires importants de la Société ou de sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la Société (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce). Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le Conseil sur le rapport du Comité des nominations doit s'interroger systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la Société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Aux termes des échanges, le Conseil d'administration (lors de la séance précitée) a retenu comme administrateurs indépendants : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Cécile de Guillebon, Olivier Le Bougeant, Christian Cutaya (pour Allianz Value Pierre -cette dernière n'ayant pas encore démissionné à la date du 3 décembre dernier), Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment), soit 7 administrateurs indépendants (sur les 12 membres composant le Conseil), ce qui représente un taux de 58% de membres indépendants.

Les 5 administrateurs qualifiés de « non indépendant » sont Alexandra de Picciotto, Thierry Vallet (pour la Macif), Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier.

INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Administrateurs (1)	Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précé- dentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires signifi- catives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commis- saire aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supé- rieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non- exécutif	Critère 8 : Statut de l'action- naire important	Qualification retenue par le Conseil d'administration
Philippe Rosio (Président)	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Arline Gaujal-Kempler	✗	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Dominique Potier Bassoulet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Ferdinand Brunet	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Olivier Le Bougeant	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Thierry Vallet	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✗	Non indépendant
Pierre Adier	✓	✓	✗	✓	✓	✗	✓	✓	Non indépendant
Valérie Guillen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Alessandra de Picciotto	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	Non Indépendant
Arnault Dumont	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Christian Cutaya	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Cécile de Guillebon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Taux d'indépendance									58 %

(1) Dans ce tableau, ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et ✗ représente un critère d'indépendance non satisfait

S'agissant des 7 Administrateurs indépendants

Cas des Administrateurs non-actionnaires de la Société

- Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a constaté à nouveau qu'aucun prêt bancaire n'avait été passé entre la banque qui salarie Dominique Potier Bassoulet et INEA et qu'aucun conflit d'intérêts n'était survenu dans le cadre de la mission d'expertise du patrimoine confiée à l'un des services de ladite banque (BNP Paribas Real Estate Valuation France), Dominique Potier Bassoulet n'a en outre pas été confrontée, lors des propositions d'investissements soumises au vote du Conseil au cours des séances tenues en 2024, à son engagement de s'abstenir de voter (si l'opération proposée se plaçait en concurrence avec un fond de sa banque).
- Valérie Guillen et Cécile de Guillebon : le Conseil a constaté leur indépendance du fait qu'aucune d'elle ne s'est trouvée lors de l'exercice écoulé dans l'une des situations visées à l'article 10.5 (précité) du Code Afep-Medef ;

Cas des Administrateurs actionnaires ou représentants d'actionnaires de la Société

Les pourcentages de détention en capital et droits de vote de Foncière INEA sont ci-dessous communiqués (valeur au 31 décembre 2024).

4 administrateurs actionnaires ou représentant d'actionnaires de la Société ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil :

- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,3 % du capital et 3,6 % des droits de vote d'INEA.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3,4 % du capital et 4,15 % des droits de vote.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment B.V. qui détient 4,7 % du capital et 5,1 % des droits de vote.

- Christian Cutaya est représentant de la SCI Allianz Value Pierre qui détenait au 31 décembre 2024 (sa fusion absorption par Allianz Invest Pierre étant intervenue postérieurement, le 15 janvier 2025), avec deux autres structures de la société Immovalor Gestion, 7,6 % du capital et 6,9 % des droits de vote, étant précisé que depuis la réalisation de la fusion précitée, la participation d'Allianz Invest est restée identique en capital mais ramenée à 6,3 % des droits de vote (du fait de la perte de droits de vote double consécutive à la transmission /fusion).

Les 4 membres ci-dessus ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil pour des motifs identiques à ceux ayant présidé à leur nomination (le cas échéant renouvellement), et notamment du fait que :

- les sociétés actionnaires qu'ils représentent détiennent moins de 10% du capital ou des droits de vote d'INEA,
- lesdites sociétés actionnaires n'ont pas conclu de contrat ou de relation d'affaires avec INEA relevant de la procédure des conventions réglementées et donnant lieu à abstention de vote lors de la délibération du conseil qui y est attachée),
- leur implication personnelle dans le développement d'INEA et de son groupe et leurs compétences professionnelles, mises au service du Conseil d'administration pour en consolider le niveau d'expertise, qualités priment sur leur rôle de représentant d'actionnaires de la Société, ce qui a été déterminant pour les nommer aux fonctions d'administrateur de la Société,
- leurs prises de décisions au sein du Conseil, interviennent en toute liberté et objectivité, selon leur propre jugement et ne portent pas atteinte à l'intérêt social,
- il n'a été constaté aucune entrave à leurs points de vues, qu'ils expriment sans retenue, avec pertinence, sans recommandation de l'actionnaire qu'ils représentent,
- aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'a été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2024 et consignée dans le procès-verbal y attaché,

- aucun de ces Administrateurs n'a de son côté fait de déclaration à la Société d'une situation de conflits d'intérêts réels ou de risque de conflit entre l'intérêt social d'INEA et l'intérêt (privé) de l'actionnaire que chacun représente (le Conseil n'ayant consigné aucune décision de leur part, lors de la procédure du vote au Conseil, en violation de l'intérêt social d'INEA).

S'agissant des 5 Administrateurs non indépendants

La qualification d'indépendance est de facto exclue pour :

- Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, qui assurent les fonctions de dirigeant mandataire social exécutif d'INEA depuis plus de 5 ans, sont représentant ou indirectement actionnaires de deux sociétés actionnaires (GEST et GEST Invest lesquelles dépassent ensemble le seuil en référence de 10% du capital et des droits de vote d'INEA) et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (actionnaire et fournisseur significatif de la Société via un contrat de prestations de services),
- Pierre Adier représentant la société actionnaire Sipari, présente au Conseil d'INEA depuis plus de 12 ans, qui représente un « groupe bancaire significatif de la Société et de son Groupe »,

Les deux autres administrateurs étaient qualifiés « d'indépendants » jusqu'à la précédente revue annuelle, mais le Conseil, après s'être à nouveau interrogé sur leur situation a décidé, sur le fondement qu'ils sont des actionnaires ou représentants d'actionnaires de la Société détenant plus de 10% du capital ou des droits de vote de la Société, de leur appliquer un principe de qualification d'office de « non indépendance ». Il a estimé qu'à ce niveau de détention, compte tenu par ailleurs de la composition du capital d'INEA qui n'est pas « contrôlé » (aucun actionnaire ne détient 30% des droits de vote), lesdits administrateurs n'étaient pas libres de fait de conflit d'intérêt potentiel avec l'intérêt de l'actionnaire représenté. Cette règle s'appliquera de la même manière à tout administrateur (actionnaire ou représentant d'actionnaire venant à détenir plus de 10% du capital ou des droits de vote d'INEA).

Ces deux administrateurs non indépendants sont :

- Thierry Vallet, représentant permanent de la société actionnaire Macif, détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote d'INEA.
- Alessandra de Picciotto, représentant deux sociétés actionnaires, Banoka et Diabolo Holding, lesquelles détiennent, en concert avec Fedora et Madame Augenblick, plus de 10% du capital ou des droits de vote d'INEA.

Absence de salarié – réglementation anti-cumul des mandats sociaux – assurance de la Société contre des risques issus de la gouvernance

Rappel de constats récurrents :

- aucun administrateur n'est lié à la Société par un contrat de travail ;
- les administrateurs respectent (notamment en application de l'article 5.6 du Règlement intérieur de la Société et de l'article 20.4 du Code AFEP-Medef) les règles relatives aux cumuls de mandats sociaux (les dirigeants mandataires sociaux appliquant en outre le plafond visé à l'article 20.2 du Code AFEP-Medef attaché au nombre de mandats d'administrateur au sein de sociétés cotées extérieures au Groupe) ;

- l'identification des administrateurs d'INEA, qui seraient représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (page 48) ;
- les risques attachés à la gouvernance sont couverts par les assurances suivantes (souscrites par GEST SAS) :
- une assurance « Décès » (auprès de Generali) pour un capital garanti de près de 200 000 euros dans le cadre d'assurances hommes clés et ce, pour chacun des membres de la Direction générale moyennant une cotisation annuelle (pour 2024) de 7 134 euros
- une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurance Liberty), et ce, pour les mandataires sociaux (personnes physiques ou morales) exécutifs et non exécutifs moyennant un plafond de garantie de 10 millions d'euros par an et une cotisation annuelle (pour l'exercice 2024) de 17 470 euros TTC (refacturée à INEA) ;
- la Société, sans effectif salarié, n'a pas d'obligation légale d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés et n'est pas concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce).

Même si elle n'a aucun effectif salarié en direct, la Société a choisi depuis l'exercice précédent de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA (7 personnes salariées dédiées à la gestion d'INEA, en plus de ses 2 codirigeants, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler).

Au 31 décembre 2024 :

- la répartition hommes / femmes est équilibrée, avec 58 % d'hommes et 42 % de femmes
- la moyenne d'âge de l'effectif est de 43 ans (35 ans hors les deux dirigeants)
- l'ancienneté moyenne est de 7,6 ans.

L'absence d'absentéisme des salariés peut être mis en parallèle avec la démarche volontariste de la Société de limiter les risques professionnels de ses salariés en entreprise (DUERP), qui conduit au maintien de standards les plus exigeants concernant la qualité de vie au travail et le bien-être des salariés :

- prise en compte des aspects de posture des collaboratrices et collaborateurs dans leurs fonctions sur site ou en déplacement (assise, luminosité, aspects sonores),
- formation en matière de sécurité (liée aux déplacements automobiles) de certains salariés,
- parcours d'enseignements des fondamentaux de la santé au travail,
- volonté de fidélisation des salariés via un plan d'attribution d'AGA créé en 2019 qui s'est poursuivi en 2024,
- mise en place d'un index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes (EGAPRO), GEST SAS n'étant pas soumise à cette obligation légale,
- maintien d'une politique de gestion performante des déchets.

Éventuels liens familiaux et condamnations au sein du Conseil d'administration au cours des 5 derniers exercices :

À la connaissance de la Société, il n'existe entre les membres du Conseil aucun lien familial (sauf Alessandra de Picciotto et le censeur Renato Picciotto) et aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée contre eux au cours des cinq dernières années (et actuellement).

En outre, aucun membre du Conseil d'administration :

- n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années (sauf mention de mandat de liquidateur en cas de dissolution anticipée de sociétés du Groupe ;
- n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire ;
- n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou n'a été empêché d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Éventuels conflits d'intérêts entre les organes d'administration et de direction

La Société a mis en place dans le cadre de son Règlement intérieur un ensemble de moyens propres à prévenir et/ou gérer d'éventuels conflits d'intérêts. C'est ainsi que tout membre du Conseil, se trouvant dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'actionnaire ou du groupe d'actionnaires qu'il représente, doit suivre les règles spécifiques tendant à prévenir ou gérer pareille situation qui y sont mentionnées et qui consistent à :

- saisir sans délai l'Administrateur référent dès qu'il a connaissance d'une telle situation ;
- en tirer toute conséquence quant à l'exercice de son mandat : selon le cas, il devra soit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, soit ne pas assister aux réunions du Conseil durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflits d'intérêts, soit démissionner de ses fonctions d'administrateur.

INEA déclare pour l'année 2024 (à l'instar des années précédentes) n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, ni par l'Administrateur référent, ni par aucun des membres du Conseil, précisant en outre qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité d'audit, le Censeur et la Direction générale d'INEA.

Par ailleurs, la Société déclare qu'elle :

- n'a accordé et n'accorde aucun prêt aux membres du Conseil d'administration ;
- n'a conclu aucun arrangement ou accord avec les principaux actionnaires, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration aurait ou a été sélectionné en tant que tel.

Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Règlement intérieur du Conseil d'administration s'impose à tous les administrateurs (personnes physiques comme aux représentants permanents des personnes morales administrateurs).

Il a pour objet notamment de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil et du Comité d'audit, en complément des règles légales, réglementaires et statutaires et le rôle et les pouvoirs de l'Administrateur référent. Il prévoit notamment la participation aux réunions du Conseil par visioconférence ou télécommunication.

Il contient un ensemble de règles, principes et bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise, destinées à favoriser la qualité du travail du Conseil, son efficacité et le respect d'une bonne éthique de gouvernance (en fournissant la ligne de conduite à tenir en cas de conflit d'intérêts comme indiqué ci-dessus).

Ce Règlement intérieur a été actualisé trois fois dernièrement :

- en décembre 2023 pour créer une fonction d'Administrateur Référent au sein du Conseil, préciser le nombre d'actions INEA (l'équivalent de 5.000 €) à détenir par les Administrateurs et actualiser les références attachées aux réglementations applicables ;
- en juillet 2024 pour intégrer un processus de suivi annuel du contrat GEST (outre des modalités attachées au terme du contrat) ;
- en décembre 2024, pour notamment apporter des dispositions complémentaires quant au critère de qualification de l'indépendance d'un administrateur représentant un actionnaire et bénéficier du dispositif offert par la Loi « Attractivité » du 13 juin 2024 en matière de tenue des séances du Conseil d'administration.

3.1.3 PRÉPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX

3.1.3.1 Conditions de préparation

Convocations et informations des membres du Conseil d'administration

Un calendrier prévisionnel annuel des séances du Conseil d'administration est remis aux administrateurs lors de la dernière séance de l'année civile (tenue en décembre). Afin de favoriser le présentiel en séance (plutôt que la visioconférence qui fait perdre de la qualité aux échanges) ce calendrier est le cas échéant ajusté pour aligner les réunions du conseil avec les agendas des administrateurs.

A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, le Président du Conseil rappelle la date de la séance suivante de manière à la valider définitivement en séance (ou la réajuster en cas d'indisponibilité de dernier instant).

Dans le cas où un administrateur ne pourrait exceptionnellement pas assister physiquement à l'une des séances du Conseil, il s'efforce d'y assister par visioconférence tel que le prévoit le Règlement intérieur, ou d'envoyer un Pouvoir pour participer par représentation au vote des décisions du Conseil.

Les membres du Conseil reçoivent dans un délai raisonnable les convocations aux réunions ainsi que tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission (pour effectuer un premier travail d'analyse avant la tenue de chaque séance et disposer des éléments utiles à leur prise de décision). Le cas échéant, sur simple demande adressée au Président, ils ont accès à toute information complémentaire qu'ils estiment importante pour étayer leur connaissance du dossier à traiter en séance et peuvent rencontrer le Président qui se tient en permanence à leur disposition.

Fréquence des réunions du Conseil d'administration

En conformité avec la douzième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Conseil a tenu séance quatre fois au cours de l'année 2024, avec un taux moyen de participation de 98 % et un vote en séance sur les décisions soumises quasi unanime des membres (sauf lors de la séance du 30 avril 2024 sur le nouveau contrat GEST qui a été valablement entériné par 8 voix contre 10, les deux dirigeants exécutifs n'ayant en conformité de la loi ni participé aux débats ni pris part au vote) :

- séance du 27 février 2024 (effectif au complet, présence des Commissaires aux comptes et du censeur) et portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2023 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes); l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2023 (et des rapports du Conseil d'administration y attachés); la proposition de dividende; le plan d'attribution gratuite d'actions (AGA); l'examen annuel des conventions réglementées; le nouveau contrat GEST; le suivi de la réflexion stratégique;
- séance du 30 avril 2024 (12 membres présents sur 12 - censeur présent ainsi qu'un des commissaires aux comptes titulaires) : relative à un point juridique sur le nouveau contrat GEST au 1er janvier 2024 et clarifications sur les modalités de calcul et d'audit de la rémunération prévue audit contrat; présentation et vote du nouveau contrat GEST;
- séance du 24 juillet 2024, en présence des 12 membres du Conseil et des deux Commissaires aux comptes (censeur excusé), afin de statuer notamment sur la gouvernance : l'actualisation du règlement intérieur du CA; l'activité du 1^{er} semestre 2024; la présentation des résultats au 30 juin 2024; l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2024 (et le rapport financier semestriel);
- séance du 3 décembre 2024 en présence de 11 membres du Conseil sur 12 (censeur excusé), dont l'ordre du jour portait sur l'activité du second semestre 2024 (point de marché, suivi du pipeline, suivi des arbitrages, activité locative), sur l'atterrissage 2024 (expertise du patrimoine au 31/12/2024 et prévisionnel 2024), sur la revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit; sur l'assemblée générale 2025 (présentation des résolutions; propositions de

renouvellements de mandats d'administrateurs; Loi « Attractivité » du 13 juin 2024 et actualisation du règlement intérieur du CA en conséquence); sur la politique de rémunération des mandataires sociaux (exécutifs ou non) pour l'exercice 2025 et la répartition des rémunérations des administrateurs pour le même exercice (sous réserve de leur vote en Assemblée); sur des réflexions stratégiques (business plan à horizon 2028).

3.1.3.2 Comité spécialisé : le Comité d'audit

Mission du Comité

Le Comité d'audit exerce (sous la responsabilité du Conseil d'administration à qui il rend compte régulièrement) les missions qui sont définies dorénavant au nouvel article L821-67 du Code de commerce qui a remplacé et modifié (sur Ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relative à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales- l'« **Ordonnance** ») l'article L. 823-19 du Code de commerce.

L'Ordonnance a transposé en France la directive UE Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui fixe de nouvelles normes européennes d'informations de durabilité (European Sustainability Reporting Standards -les « **ESRS** »). Ces dernières sont matérialisées au travers d'un reporting extra-financier prenant la forme d'un « rapport de durabilité » qui doit figurer dans une section dédiée du rapport de gestion annuel, à établir selon un « référentiel normatif ».

Conformément à cette nouvelle réglementation, la mission du Comité d'audit, élargie (par l'Ordonnance) à la supervision du processus du rapport de durabilité, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques en matière de rapport de durabilité (et le cas échéant, de l'audit interne en la matière au même titre qu'il le fait pour les informations financières), n'entrera en application chez INEA qu'à compter de l'exercice 2025. Pour l'exercice 2024, le Comité a assuré la seule tâche qui lui incombait, à savoir le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières.

Composition du Comité d'audit

La composition du Comité d'audit n'a pas évolué en 2024 avec 4 membres (administrateurs en propre ou représentants d'une personne morale administrateur) Madame Dominique Potier Bassoulet (Présidente), Messieurs Thierry Vallet, Olivier le Bougeant et Ferdinand Brunet.

Ce dernier a cependant informé la Société qu'il ne souhaitait pas être renouvelé en 2025 en cette qualité.

Il est précisé enfin que Madame Cécile de Guillebon, actrice aguerrie dans l'immobilier vert et spécialiste des enjeux durabilité du patrimoine foncier, a été choisie parmi les administrateurs pour intégrer le Comité d'audit à compter de l'année 2025 (sous

réserve du renouvellement de son mandat d'administrateur par la prochaine assemblée générale), afin que celui-ci puisse mener à bien l'élargissement de sa mission aux données extra-financières ESRS de la foncière, dans le cadre d'une nouvelle mission CRDS/ durabilité à la charge du Comité d'audit.

Les 4 membres du Comité d'audit (administrateurs en propre ou représentants d'une personne morale administrateur) ont un mandat d'une durée alignée sur leur mandat d'administrateur.

Tous sont « indépendants » au sens des critères AFEP-Medef et offrent des « compétences particulières en matières financière ou comptable » (alors que la réglementation n'exige ces qualifications que pour un seul membre).

COMPOSITION DU COMITÉ D'AUDIT EN 2024



Dominique Potier Bassoulet
Présidente du Comité d'audit



Thierry Vallet
Membre



Olivier Le Bougeant
Membre



Ferdinand Brunet
Membre

Activité du Comité d'audit au cours de l'exercice 2024

Le Comité d'audit d'INEA a siégé trois fois en 2024 (dans le cadre de sa mission d'origine de suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières) :

- le 26 février 2024, au titre de sa revue des comptes de l'exercice 2023, qui ont été arrêtés le 27 février 2024 par le Conseil d'administration (présentation des comptes de résultat et bilan annuel et consolidé 2023 et de la situation financière, ratios analytiques EPRA, parcours boursier et évolution de la décote sur ANR ; compte-rendu des travaux des Commissaires aux comptes ; actualisation des guidances ; appel d'offres pour l'un des mandats de Commissaire aux comptes) ;
- le 24 juillet 2024, au titre de sa revue des comptes semestriels au 30 juin 2024, qui ont été arrêtés le 24 juillet 2024 par le Conseil d'administration (expertises immobilières au 30 juin 2024, compte rendu des travaux des commissaires aux comptes)

- le 2 octobre 2024 (troisième séance annuelle instituée depuis 2021), afin d'effectuer une revue annuelle des risques et procéder à une présentation de la nouvelle réglementation Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (en vue de préparer sa future mission de suivi des informations en matière de durabilité qui sera applicable à INEA pour la première fois en 2025) ; le Comité d'audit a également examiné la démarche d'audit des CAC lors de cette séance.

Le taux d'assiduité des membres du Comité d'Audit à ces trois réunions a été de 100 %.

Rappelons qu'en plus des sessions formelles, tous les membres du Comité d'audit d'INEA sont conviés chaque semestre (en juin et en décembre) à une réunion de restitution des expertises rendues par les deux experts immobiliers de la Société (en présence de ces deux experts et des Commissaires aux comptes de la Société) et qu'ils peuvent ainsi prendre connaissance des éléments de marché apportés par les experts immobiliers et poser leurs questions sur l'évaluation de chaque actif du patrimoine expertisé d'INEA.

Lors de chaque réunion du Conseil d'administration, la Présidente du Comité d'audit rend compte oralement des travaux menés lors du dernier Comité d'audit, et lui transmet ses analyses, ses avis et recommandations.

Assiduité des membres du Conseil d'administration et du Comité d'Audit en 2024 :

Administrateurs	Taux de présence aux réunions du Conseil d'administration	Taux de présence aux réunions du Comité d'Audit
Philippe Rosio (Président)	100 %	na
Arline Gaujal-Kempler	100 %	na
Dominique Potier Bassoulet	100 %	100 %
Ferdinand Brunet	75 %	100 %
Olivier Le Bougeant	100 %	100 %
Thierry Vallet	100 %	100 %
Pierre Adier	100 %	na
Valérie Guillen	100 %	na
Alessandra de Picciotto	100 %	na
Arnault Dumont	100 %	na
Christian Cutaya	100 %	na
Cécile de Guillebon	100 %	na
Moyenne	98 %	100 %

3.1.4 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

Une partie des débats du Conseil d'administration réuni le 3 décembre 2024 a été consacrée (en application de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef) à l'évaluation annuelle du Conseil d'administration (et de son Comité d'audit) au titre de l'exercice 2024, ayant pour objectif (selon l'article 11.2 du Code AFEP-Medef) de :

- faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil ;
- vérifier que les questions importantes soient convenablement préparées et débattues ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

Après avoir rappelé que l'auto-évaluation formalisée triennale du Conseil (et de son comité d'audit) a été réalisée par le cabinet ECG Partners fin 2023, le Conseil, au visa de la recommandation AFEP-Medef précitée, a jugé à l'unanimité des membres que :

- la périodicité et la durée des séances s'avèrent (sur l'exercice annuel) justement calibrées pour permettre un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du conseil ;
- les ordres du jour sont conformes aux points à traiter (i) qu'ils soient prévus par la réglementation en vigueur (ii) et/ou concernent les sujets stratégiques et opérationnels d'INEA à examiner en vue des politiques à mener propres aux métiers et aux enjeux de la foncière ;
- les documentations reçues en amont des séances comportent des informations utiles et suffisamment complètes pour préparer les réunions, les aborder en connaissance des sujets à traiter, débattre avec tout esprit critique nécessaire en vue des décisions. Ces dernières sont prises de manière collégiale dans un contexte de consensus sauf exceptions (sont à noter deux points de vue différents, librement exprimés sur le contrat conclu avec GEST dans le cadre d'échanges concis menés en toute transparence - la qualité de débats francs et loyaux étant encouragée par l'équipe dirigeante) ;

- les séances tenues en majorité en présentiel plutôt que par la voie de la visioconférence favorisent la qualité des échanges ;
- chaque administrateur prend à cœur les diligences attachées à son mandat d'administrateur et participe de manière spécifique et effective aux travaux et débats du conseil en fournissant tous avis et conseils propres à son niveau d'expertise et d'efficacité.

Les membres déclarent avoir apprécié la réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs organisée par l'Administrateur référent la veille de la séance du Conseil consacrée au vote sur le nouveau contrat GEST.

Chacun des mandataires sociaux a par ailleurs estimé :

- posséder une bonne maîtrise des éléments clés de la stratégie de la Société et avoir une claire compréhension de sa mission au sein du Conseil (sans ressentir de besoin de formation individuelle ou collective pour exercer son mandat) ;
- pouvoir répondre tant aux intérêts de la Société (grâce à une connaissance pertinente et nécessaire des dossiers traités, à une réelle motivation et à une disponibilité mises au service du mandat social confié par les actionnaires d'INEA) qu'à l'attente de l'actionnariat lui-même, au travers d'une dynamique collective dans les travaux du Conseil d'administration débouchant sur une rapidité d'exécution dans les décisions.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 3 décembre 2024, a complété ses débats par une évaluation du mode de fonctionnement et de l'organisation du Comité d'audit.

Il a estimé que de manière générale les contrôles affinés du Comité d'audit sur l'établissement des comptes sociaux et consolidés annuels et semestriels, sur l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, sur le suivi des enjeux RSE, contribuent à accompagner le management au moyen d'un questionnement pertinent et constructif, au-delà des rouages habituels, afin de rendre la Société plus compétitive et performante.

Le Conseil indique que le Comité d'audit ne lui a signalé au titre de l'exercice 2024 aucun :

- obstacle dans sa mission, ni faille dans la prévention des risques importants pour INEA, ni d'anomalie dans la gestion des affaires de la Société ;
- aucun retard dans la transmission des informations sur lesquelles il s'appuie pour mener à bien ses contrôles.

Le Comité d'audit lui a confirmé avoir bénéficié (à l'occasion de ses investigations) des interactions habituelles entre la Direction générale, les équipes des experts-comptables et les Commissaires aux comptes.

Le Conseil d'administration a pu conclure que les opérations de contrôle et de vérification menées par le Comité d'audit renforcent la qualité du processus d'audit, la fiabilité du processus de gestion des risques et contrôle interne au sein d'INEA et la crédibilité de l'information financière publiée par la foncière.

De son côté, le Comité d'audit a indiqué avoir procédé à une auto-évaluation de son propre fonctionnement.

Il a été jugé que :

- la périodicité et la durée des séances sont (pour l'exercice annuel) justement proportionnées aux travaux du Comité pour examiner en profondeur et échanger sur les matières relevant de la compétence du Comité d'audit ;
- chacun des membres du Comité manifeste une réelle motivation, dispose d'une compétence financière ou comptable et s'implique individuellement dans les travaux d'audit et de contrôle à la charge du Comité aux fins d'être en mesure de répondre avec efficacité aux objectifs fixés par le Conseil d'administration et la réglementation en vigueur ;
- les documentations reçues en amont des séances du Comité sont suffisamment complètes pour préparer les réunions et débattre de manière critique et constructive sur les sujets à examiner en vue des avis à délivrer au Conseil d'administration,
- le Comité d'audit a par ailleurs noté l'appréciation annuelle du Conseil d'administration sur l'exécution des missions menées par le Comité au cours de l'exercice 2024 et la satisfaction du Conseil à ce sujet.

3.1.5 NOMINATION DES SOCIÉTÉS PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT ET FORVIS MAZARS EN QUALITÉ DE COMMISSAIRES AUX COMPTES EN CHARGE DE LA CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ À COMPTER DE L'EXERCICE 2025

Comme indiqué au paragraphe 3.1.3.2 ci-dessus, INEA effectuera son premier reporting de durabilité à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025. La CSRD requiert que ce reporting fasse l'objet d'une vérification obligatoire par un commissaire aux comptes ou un organisme tiers indépendant. Dans cette perspective, il sera proposé aux actionnaires de nommer en qualité d'Auditeurs Durabilité les deux actuels commissaires aux comptes de la Société (comme la réglementation le permet) :

- la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci au titre de sa mission de

Commissaire aux comptes chargé de la certification des comptes, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos ;

- la société Forvis Mazars en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci au titre de sa mission de Commissaire aux comptes chargé de la certification des comptes, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice clos.

3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES

INEA rappelle qu'elle a la particularité de n'employer aucun salarié et de ne pas rémunérer ses mandataires sociaux exécutifs, sa gestion étant externalisée auprès du prestataire GEST. Ainsi aucune société « contrôlée » par INEA ou « contrôlante » et/ou aucune entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ne verse ou n'attribue de rémunération directe ou indirecte et d'avantages, de

quelque nature que ce soit, aux mandataires sociaux exécutifs ou non exécutifs, à l'exception, pour les seuls mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs et membres du Comité d'audit), d'une rémunération versée au titre de leur fonction d'Administrateur et/ou de membre du Comité d'audit (ex « jetons de présence »).

3.2.1 MANDATAIRES SOCIAUX EXÉCUTIFS (DIRIGEANTS)

Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Il est rappelé ci-dessous (en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce) la politique de rémunération adoptée par Foncière INEA pour ses deux mandataires sociaux exécutifs, fondée sur le choix (fait depuis l'origine de la Société), de ne pas rémunérer Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler respectivement Président-Directeur général et Directrice générale déléguée, administrateurs de la Société, pour recourir à un prestataire externalisé, GEST SAS qui rémunère ces derniers, en leur qualité de mandataires sociaux exécutifs de GEST SAS :

En vertu d'un contrat de management et de gestion administrative (amplement décrit au paragraphe 9.2 page 220 ci-dessous auquel il est fait renvoi exprès) dont la conclusion, agréée par le Conseil d'administration début 2024, est soumise à la ratification des actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire, GEST SAS facture des rémunérations à INEA en contrepartie des différentes prestations de services qui lui sont rendues. Ces dernières sont assurées par l'équipe dédiée à INEA composée de 7 salariés (en plus des deux dirigeants de GEST SAS). Le contrat de management et de gestion administrative signé ne prévoit aucune prestation spécifique liée aux fonctions des deux dirigeants.

Les rémunérations facturées par GEST SAS à INEA au titre des deux derniers exercices sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	2024	2023
Management fees	4 494	4 040
Performance fees	2 237	2 694
TOTAL GEST	6 731	6 734

INEA entend continuer à appliquer à ses mandataires sociaux exécutifs pour l'exercice 2025 la politique de rémunération susvisée.

Le Conseil d'administration du 3 décembre 2024 a confirmé qu'elle était conforme à l'intérêt social et contribuait au succès de la stratégie commerciale de la foncière et de sa pérennité, retenant les facteurs suivants :

- transparence totale sur le coût de la gestion d'INEA,
- exonération de tout passif social au niveau d'INEA,
- niveau d'exigence requis du prestataire GEST,

- compétitivité du coût du contrat GEST au visa du « Cost ratio EPRA » (ratio recommandé par l'European Public Real Estate Association- EPRA) qui rapporte les frais de fonctionnement des foncières cotées à leurs loyers bruts (vacance locative incluse ou non).

Sur ce dernier point, la comparaison du Cost Ratio 2023 et 2024 d'INEA par rapport à celui d'un panel de 15 foncières cotées à Paris continue de traduire une excellente performance, puisqu'INEA se classe 1^{ère} en 2023 et 2024 sur l'échantillon considéré :

EPRA Cost Ratio (excluding the costs of direct vacancy)	2024	2023
Moyenne des membres EPRA SIIC France *	20,0 %	17,7 %
Foncière INEA	9,4%	11,3 %
Classement de Foncière INEA	1 ^{ère}	1 ^{ère}

* base de données EPRA / informations publiques

Cette performance est d'autant plus à souligner que ce ratio rapporte le coût de gestion global (tous les frais généraux, dont GEST) aux loyers bruts, base qui a priori défavorise INEA car la société opère en régions sur :

- des niveaux de loyers parfois très inférieurs à ceux de ses pairs
- des immeubles de taille plus petite
- et des biens souvent occupés en multi-locataires.

En 2024, l'EPRA Cost ratio d'INEA a continué de s'améliorer pour s'élever à 9,4 %.

	2024	2023
Management fees	0,36%	0,32 %
Performance fees	0,18%	0,21 %
Honoraires GEST / Asset Value	0,54%	0,53 %

Par ailleurs, soucieux de répondre aux impératifs de transparence sur la rémunération qui leur est allouée par GEST SAS au titre de leur mandat social exécutif, Philippe Rosio, Président de GEST SAS et Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée de GEST SAS, communiquent (de leur plein gré) au titre de l'exercice 2024 les informations suivantes les concernant :

- rémunération fixe annuelle de Philippe Rosio, es-qualités : 512.000 euros,
- rémunération fixe annuelle de Madame Arline Gaujal-Kempler, es-qualités : 407.000 euros,
- prise en charge par GEST SAS des charges sociales attachées aux rémunérations des deux dirigeants susvisés
- couverture de santé,
- absence d'indemnité de prise ou de cessation de fonction,
- absence de régime de retraite supplémentaire,
- absence d'indemnité de non-concurrence,
- absence d'option d'action et/ou d'action de performance émise ou à émettre par GEST,

Ils confirment que les critères de performance en lien avec la part variable de la rémunération des mandataires sociaux versée par GEST n'ont pas évolué par ailleurs aux éléments fournis à ce titre dans le précédent URD (exercice 2023), ces critères étant assis sur un objectif de développement quantifiable de la société ainsi que sur celui de l'accroissement continu de sa performance immobilière, financière comme extra-financière.

La performance immobilière du patrimoine est quantifiable au travers :

- du montant des loyers facturés sur l'exercice
- de la rentabilité immobilière perçue via l'EBITD (et sa progression)
- de la performance environnementale des actifs.

Ainsi sont considérés :

- **Le développement de Foncière INEA et ce, au travers de l'évolution de la valeur nette comptable des actifs.**

L'objectif initial était et demeure le fait que la société se développe. La plus-value latente sur les actifs, de par sa nature, n'a pas été retenue. Tant qu'une plus-value n'est pas réalisée, elle n'entre pas dans l'assiette de rémunération. La valeur brute comptable a été considérée comme moins incitative que la valeur nette comptable qui par construction, à périmètre constant, se réduit chaque année.

La gestion externalisée pratiquée par INEA parvient ainsi à allier transparence et compétitivité. Cette maîtrise porte autant sur les honoraires de gestion (GEST) que sur les frais généraux résultant de prestataires tierces.

Enfin si l'on considère la seule rémunération GEST, on constate que celle-ci représente de l'ordre de 0,5 % de la valeur du patrimoine géré :

- **La performance locative et ce, au travers du montant des loyers facturés sur l'exercice.**

Il est recherché le fait qu'ils croissent ce qui suppose que les prises à bail (renouvellement ou nouvelles signatures) soient à valeur de marché avec des mesures d'accompagnement peu pénalisantes. Toute franchise ou décote sur loyers seront handicapantes. Tout accroissement du taux de vacance pèsera.

A l'inverse, le maintien de locataires au travers de baux longs et l'effet positif de l'indexation de leurs loyers qui en résultera seront bénéfiques.

- **La performance immobilière financière et ce, au travers de la rentabilité perçue via le RNR et sa progression.**

Au-delà de la performance locative, une gestion optimisée de l'ensemble est visée. Maîtrise des frais de fonctionnement (incluant les honoraires GEST), qualité de la gestion locative (peu d'impayés, peu de provisions) sont ainsi pris en compte. Cette performance immobilière a été considérée comme incombant aux mandataires sociaux que sont les dirigeants de la Société.

- **La performance immobilière extra-financière, et notamment environnementale des actifs.**

Dans les faits, l'objectif d'une performance environnementale durable au sein du patrimoine de Foncière INEA se réalise par l'acquisition d'actifs immobiliers neufs en VEFA, dont la morphologie green est devenue un critère déterminant dans la stratégie d'investissements.

En effet, au-delà de l'attrance des locataires pour des immeubles neufs, il a été vite perçu – dès 2012 – que la qualité environnementale des actifs allait être centrale. L'aspect « green » a été pris en compte dans la constitution même du patrimoine d'INEA et une politique RSE structurée et ambitieuse a été mise en place dès 2016.

Elle a permis à INEA d'être pionnière sur de nombreux sujets environnementaux et de devenir l'un des leaders du green building, comme en attestent ses résultats en matière de performance extra-financière (cf Chapitre 4). Cette position lui permet aujourd'hui d'être performante au regard des normes récentes (seuil 2030 du Décret Tertiaire respecté avec 10 ans d'avance) et de ne pas avoir de CAPEX green à envisager sur son patrimoine, maximisant la performance immobilière mentionnée ci-dessus.

La Société continue de dérouler une feuille de route RSE exigeante et est également en avance sur d'autres thématiques environnementales clés comme la neutralité carbone, l'économie circulaire, la production d'énergie renouvelable ou encore la biodiversité, etc., ce dont elle rend compte régulièrement au Conseil d'administration et aux actionnaires dans son Document d'enregistrement universel.

Dès lors, il devient difficile au regard de la performance déjà atteinte de fixer des objectifs extra-financiers chiffrés conditionnant une part variable de la rémunération des mandataires sociaux. En outre, toute contreperformance en la matière pénaliserait de facto la performance financière de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article L22-10-9 du Code de commerce, la Société déclare qu'au cours de l'exercice écoulé et conformément à la politique de rémunération des dirigeants exécutifs votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2024 à Monsieur Philippe Rosio et Madame Arline Gaujal-Kempler (seuls mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA) aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) et aucun avantage (de quelque nature que ce soit), ni à raison de leur mandat respectif de Président-Directeur général et de Directrice générale déléguée, ni pour leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Ils n'ont reçu, ès-qualités, aucune option de souscription ou d'achat d'actions et aucune action de performance d'INEA et/ou de toute société de son groupe (aucune d'entre elles n'ayant émis/créé d'actions de performance comme d'options de souscription ou d'achat d'actions). Aucun engagement de quelque nature que ce soit correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment aucun engagement de retraite et autres avantages viagers n'a été pris par INEA à leur bénéfice (les informations à donner, en application de l'article L22-10-9 du Code précité, liées aux ratios d'équité requérant une comparaison entre le niveau de rémunération des dirigeants exécutifs (qui n'en n'ont pas) et la rémunération moyenne des salariés de la Société (que celle-ci n'emploie pas) sont inapplicables à INEA).

Projets de résolutions concernant la politique de rémunération des deux mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, liées aux informations d'une part sur les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant au titre de l'exercice écoulé et d'autre part sur la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour chacun des deux dirigeants exécutifs pour l'exercice 2025.

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait

été versé, à Monsieur Philippe Rosio à raison de son mandat de Président-Directeur général, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit -montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2025 par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2024) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2025 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués à la Directrice générale déléguée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Madame Arline Gaujal-Kempler à raison de son mandat de Directrice générale déléguée, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

Approbation de la politique de rémunération concernant la Directrice générale déléguée pour l'exercice 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre

de l'exercice 2025 par le Conseil d'administration concernant la Directrice générale déléguée, Madame Arline Gaujal-Kempler, telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2024) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Madame

Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2025 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit :

TABLEAU N° 11 (RECOMMANDATION AMF)

	Contrat de travail		Régime de retraite complémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
Philippe Rosio		✓		✓		✓		✓
Président-Directeur général								
Début mandat : 10/05/2023								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos								
Arline Gaujal-Kempler		✓		✓		✓		✓
Directeur général délégué								
Début mandat : 10/05/2023								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2026 sur les comptes du dernier exercice clos								

INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2024 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

3.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), ADMINISTRATEUR RÉFÉRENT, MEMBRES DU COMITÉ D'AUDIT ET CENSEUR

Politique de rémunération des mandataires sociaux non exécutifs

Dans le cadre de sa politique de rémunération de ses mandataires sociaux non exécutifs, INEA verse à ces derniers (depuis l'origine) une rétribution (anciennement « jetons de présence ») au titre de leur mandat d'administrateur à l'exclusion de tout autre rémunération.

Ainsi qu'en a décidé le Conseil d'administration, lors de sa séance du 3 décembre 2024, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2025 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe d'un montant maintenu à 152 700 euros incluant la somme destinée à rémunérer l'ensemble des membres du Comité d'audit et l'Administrateur référent.

Cette politique, jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques appliquées par INEA, est proportionnée à la mission dévolue aux administrateurs non-dirigeants et au Comité d'audit (au regard de la taille de la Société, de ses enjeux, et du nombre de séances nécessaires pour traiter les décisions à prendre).

Le versement de cette (unique) rétribution (dont l'enveloppe maximale est soumise à l'aval de l'Assemblée annuelle), n'affecte pas la stratégie de la Société ni sa performance et la pérennité d'INEA.

La répartition de cette rétribution entre les différents administrateurs est déterminée par le Conseil d'administration, comme le prévoit l'article L22-10-14 (et sur renvoi, l'article L22-10-8) du Code de commerce.

Les critères de répartition sont les suivants :

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (incluant l'Administrateur référent) (principe de proratisation) ;
- versement postérieurs à l'Assemblée, en cas de renouvellements de mandats sociaux soumis à ladite Assemblée (principe de report) ;
- présence effective des administrateurs aux séances du Conseil (principe d'assiduité) ;
- niveau d'implication personnelle aux travaux du Conseil (principe de contribution effective) ;
- performances atteintes par la Société (principe de rentabilité) ;

- prise en compte le cas échéant des demandes particulières émises par des mandataires sociaux de ne pas percevoir de rémunération (le censeur à sa demande n'a perçu aucune rémunération au titre de l'exercice 2024) ;

Sur cette rémunération sont prélevées des sommes destinées, pour leur double charge :

- à l'Administrateur référent (même montant que pour la Présidente du Comité d'audit),
- aux membres du Comité d'audit avec une part plus importante pour sa Présidente), étant précisé que la rémunération de chacun des membres du Comité d'audit reste conditionnée à sa présence effective aux réunions qui lui sont dédiées (contrôle interne des informations financières ou CSRD).

Le seul tableau applicable au cas particulier des mandataires sociaux non dirigeants exécutifs d'INEA prescrit par l'AMF (aux termes de l'annexe 2 de la Position recommandation AMF n°2014-14 - DOC-2014-14) est ci-dessous reproduit. Il retrace pour chaque mandataire social non-dirigeant le cas échéant les éléments fixes, variables et/ou exceptionnels, avantages en nature, y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » (par INEA) ou qui contrôlent celle-ci ou encore d'entreprises comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce :

TABLEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF) : RÉMUNÉRATIONS AU TITRE DES FONCTIONS D'ADMINISTRATEURS (ANCIENNEMENT JETONS DE PRÉSENCE) ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON-DIRIGEANTS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PAR LE CENSEUR

	Montants versés au titre de l'exercice 2024		Montants versés au titre de l'exercice 2023	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Mandataires sociaux non dirigeants				
Macif (Thierry Valet)	5 000 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 425 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Sipari (Pierre Adier)	12 270 €	néant	9 816 €	néant
Dominique Potier Bassoulet	10 000 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	3 025 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Valérie Guillen	5 000€ (pour Administratrice Référente) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	12 270 €	néant
Cécile de Guillebon	12 270 €	néant	12 270 €	néant
Alessandra de Picciotto	12 270 €	néant	9 816 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	12 270 €	néant	9 816 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	5 000 € (pour Comité d'audit) 9 203 € (pour Conseil d'administration)		1 425 € (pour Comité d'audit) 9 816 € (pour Conseil d'administration)	
Allianz Value Pierre (Christian Cutava)	12 270 €	néant	4 908 €	néant
Olivier Le Bougeant	5 000 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant	1 425 € (pour Comité d'audit) 12 270 € (pour Conseil d'administration)	néant
Renato Picciotto	néant	néant	néant	néant
TOTAL	149 633 €	NÉANT	112 822 €	NÉANT

Projets de résolutions concernant la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L22-10-8, L22-10-9 et L22-10-34 du Code de commerce soumettra à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire les projets de résolutions ci-dessous, concernant les rémunérations et avantages de toutes natures versés le cas échéant aux mandataires sociaux non exécutifs -censeur, Administrateur référent et membres du Comité d'audit inclus- relatives à la politique de rémunération de ces derniers au titre de l'exercice écoulé et de l'exercice 2025, savoir :

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non-dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent, compris- au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice écoulé, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, d'une (seule et unique) rétribution au titre de leur mandat social d'un montant total de 149.663 euros répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, étant précisé qu'aucun avantage en nature ne leur a été attribué; que le censeur n'a reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur ; que l'Administrateur référent et les membres du Comité d'audit ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leurs fonctions respectives (avec une part plus importante pour la Présidente du Comité d'audit en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité) et ce, tel que le tout ressort des informations indiquées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants – Administrateur référent, censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris- pour l'exercice 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2025 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que le censeur ne recevra ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur et que l'Administrateur référent ainsi que chacun des membres du Comité d'audit percevront une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit recevant une part plus importante en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité).

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non-dirigeants y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social au titre de l'exercice 2025

Comme annoncé ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants (membres du Comité d'audit et Administrateur référent inclus), il sera proposé aux actionnaires (lors de la prochaine Assemblée générale) d'autoriser l'attribution et le versement d'une rémunération aux membres du Conseil d'administration pour leur fonction d'administrateur, au titre de l'exercice 2025, pour un montant total de 152.700 euros (étant rappelé que le censeur et les dirigeants exécutifs en seront exclus à leur demande pour l'exercice précité et qu'il sera prélevé sur cette rémunération un montant destiné à l'Administrateur référent et aux membres du Comité d'audit).

La répartition de la somme précitée obéira aux principes de répartition énoncés ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants.

3.2.3 COMITÉ D'AUDIT

Les membres du Comité d'audit peuvent percevoir au titre de leur participation au Comité d'audit une rémunération (prélevée sur la rémunération des administrateurs susvisée votée par l'Assemblée), étant précisé que cette rémunération s'ajoute à celle perçue pour la fonction de membre du Conseil d'administration.

Membres du Comité d'audit	Exercice 2024	Exercice 2023
Dominique Potier-Bassoulet (Présidente)	10 000 €	3 025 €
Macif (Thierry Vallet)	5 000 €	1 425 €
Olivier Le Bougeant	5 000 €	1 425 €
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	5 000 €	1 425 €

3.2.4 CONVENTIONS CONCLUES DIRECTEMENT OU PAR PERSONNE INTERPOSÉE D'UNE PART ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL OU UN ACTIONNAIRE DÉTENANT PLUS DE 10 % DES DROITS DE VOTE DE FONCIÈRE INEA ET D'AUTRE PART UNE SOCIÉTÉ CONTRÔLÉE PAR LA PREMIÈRE AU SENS DE L'ARTICLE L. 233-3 DU CODE DE COMMERCE (SAUF CONVENTIONS PORTANT SUR DES OPÉRATIONS COURANTES AVEC DES CONDITIONS NORMALES)

La Société a conclu au cours de l'exercice un nouveau contrat de gestion avec les dirigeants-fondateurs, qui constitue une nouvelle convention intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'INEA et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

La synthèse de cette nouvelle convention est donnée ci-après, et de plus amples développements sont fournis au chapitre 9.2 « Contrat importants ».

3.2.4.1 Convention avec GEST

3.2.4.1.1 Convention de management et de gestion administrative

3.2.4.1.1.1 Présentation de la société GEST

INEA a conclu un nouveau contrat de management et de gestion administrative avec la société GEST (le « Contrat ») -l'ancien contrat étant arrivé à échéance le 31 décembre 2023-, étant rappelé que GEST est une société par actions simplifiée domiciliée 2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre) dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directrice générale et qu'elle est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers (au 31 décembre 2024, GEST détient individuellement 5,3 % du capital et 6,8 % des droits de vote d'INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 7,9 % du capital et 8,3 % des droits de vote d'INEA).

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 24 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2024 (figurant en page 151 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet de Foncière INEA (www.fonciere-inea.com, dans la rubrique Porte-Documents) sur lequel, la Société, conformément à la réglementation en vigueur, publie à l'emplacement précité un ensemble d'informations sur les conventions réglementées.

3.2.4.1.1.2 Contrat et mission

Le Contrat a été signé après approbation par le Conseil d'administration du 30 avril 2024 avec une prise d'effet rétroactivement le 1er janvier 2024, pour une durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2028.

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

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

3.2.4.1.1.3 Tableau récapitulatif des rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices (via l'ancien contrat GEST/INEA et le nouveau contrat GEST/INEA)

(en milliers d'euros)	2024	2023
Management fees	4 494	4 040
Performance fees	2 237	2 694
TOTAL GEST	6 731	6 734

3.2.4.1.1.4 Conséquences liées à la cessation du Contrat

Il est à noter au préalable que :

- INEA bénéficie de clauses de résiliation anticipée à sa seule initiative répondant aux cas de (i) révocation de Monsieur Philippe Rosio de son mandat de Directeur général de la Société, (ii) survenance de certains événements (décès / invalidité, démission ou perte de contrôle de GEST) pouvant l'affecter et (iii) réalisation d'une opération de cession structurante pour la Société. Certaines de ces facultés de résiliation anticipée sont assorties d'indemnités.

- Le Directeur général s'oblige à convoquer le Conseil d'administration au moins neuf (9) mois avant le terme du Contrat de manière à disposer du temps nécessaire pour se prononcer sur l'opportunité de renouveler ou non ledit contrat.
- Dans l'hypothèse où le Contrat arrivé à son terme ne serait pas renouvelé par la Société, il est convenu que pour couvrir forfaitairement les frais liés à la cessation du présent contrat (licenciements, etc.), INEA versera à GEST une indemnité hors taxes égale à 12/24^{ème} de la rémunération effectivement due au titre des deux derniers exercices clos précédant la date de non-renouvellement.

INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 33 ci-avant (Chapitre 2) sur le risque attaché à ce contrat.

Le rapport spécial des commissaires aux comptes sur lesdites conventions réglementées fait l'objet d'un téléchargement sur le site internet dans le délai prévu par la loi sur : www.fonciere-inea.com (rubrique Porte-Documents/Assemblées générales). Il y est fait renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L22-10-12 du Code de Commerce, le Conseil met en place une fois par an une procédure d'évaluation concernant les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales afin de vérifier si elles remplissent toujours ces conditions. Cette procédure consiste en :

1. Une présentation annuelle desdites conventions et revue des critères ayant permis de les qualifier de « conventions courantes conclues à des conditions normales » afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et conformes aux pratiques de marché ;

2. Une identification des personnes susceptibles d'être considérées comme « intéressées » (au sens de l'article L225-38 du Code de commerce) ;

3. Une analyse du caractère normal des conditions financières.

4. Une exclusion lors du process d'évaluation des personnes directement ou indirectement intéressées.

En cas de doute sur la qualification d'une convention soumise à son évaluation, la Société sollicite le cas échéant l'avis du collège des Commissaires aux Comptes.

Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 25 février 2025, a vérifié dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, que lesdites conventions remplissaient toujours ces deux conditions.

3.2.5 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT (ARTICLE L. 22-10-11 DU CODE DE COMMERCE) ET TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL ET UTILISATION FAITE DESDITES DÉLÉGATIONS AU COURS DE L'EXERCICE 2024 (ARTICLE L. 225-37-4 3° DU CODE DE COMMERCE)

Pour les besoins d'une meilleure lisibilité du présent Document d'enregistrement universel et dans le souci de ne pas éparpiller plusieurs informations « se croisant », (i) les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat (ii) ainsi que le tableau sur les délégations accordées au Conseil d'administration par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital et le cas échéant les utilisations qui en

ont été faites (qui font partie selon l'article L. 22-10-11 du Code de commerce des informations à renseigner dans le présent rapport sur le Gouvernement d'entreprise), sont fournis au chapitre 7 « Capital et actionnariat » et plus spécialement aux paragraphes 7.5.8 (page 200) et 7.5.5 (page 196 et suiv.) du Document d'enregistrement universel auxquels il est fait renvoi exprès.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4.1 Démarche RSE	74	4.4 Indicateurs EPRA SBPR	92
4.2 Suivi de la feuille de route RSE 2021-2025	74		
4.2.1 Synthèse des engagements	75	4.4.1 Mesures de performance extra-financières EPRA	92
4.2.2 Avancement par axe	75	4.4.2 Indicateurs de performances sociales	94
4.3 Indicateurs	91	4.4.3 Indicateurs sur la gouvernance	94

4.1 DÉMARCHE RSE

En 2024, le secteur de l'immobilier tertiaire en France a été marqué par une intensification des enjeux environnementaux, reflétant une prise de conscience accrue des acteurs face à l'urgence climatique et aux impératifs réglementaires.

L'entrée en vigueur de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en 2024 constitue notamment un tournant majeur dans la prise en compte des enjeux environnementaux par les entreprises européennes et pourrait avoir un impact significatif sur la réduction de l'empreinte carbone, en fournissant un nouveau cadre d'analyse et de comparabilité des données ESG.

INEA publiera son premier rapport de durabilité conforme à la CSRD dans son prochain Document d'enregistrement (exercice 2025), mais n'a pas attendu cette nouvelle réglementation pour agir en matière RSE.

Persuadée depuis longtemps que la performance environnementale de son patrimoine est un facteur clé de succès économique, INEA a voulu, très tôt, transformer la contrainte en opportunité. Grâce à une politique RSE ambitieuse, structurée au travers d'une première feuille de route RSE « 2016-2020 », INEA a été pionnière sur de nombreux thèmes environnementaux appliqués à l'immobilier et s'est rapidement imposée comme un des leaders du Green Building en France.

Dans sa deuxième feuille de route RSE à horizon 2025, de nouveaux engagements ambitieux avaient été pris autour des thèmes de la neutralité carbone, de l'économie circulaire et de la biodiversité.

L'année 2024 marque un jalon important dans cette démarche avec l'atteinte de l'objectif de maximisation de la contribution d'INEA à la neutralité carbone par la réalisation concrète de son objectif de production d'énergie renouvelable sur son patrimoine.

4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Résultant d'une collaboration approfondie entre nos équipes internes, nos principaux partenaires et un cabinet externe spécialisé, notre feuille de route RSE, mise en place début 2021, repose sur trois grands axes.

Chaque axe comprend des actions concrètes accompagnées d'objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs.

En parallèle, INEA a engagé une réflexion sur sa mission, qu'elle a articulée début 2021 autour des deux piliers de son activité, à savoir son implantation dans les métropoles régionales et le caractère vert de ses actifs.

UNE MISSION

Contribuer à l'essor économique des territoires en favorisant le développement d'un immobilier tertiaire durable

TROIS AXES STRATÉGIQUES

Être un acteur de l'immobilier bas carbone



Accroître les aspects durables du patrimoine



Fédérer ses parties prenantes autour de la stratégie RSE



4.2.1 SYNTHÈSE DES ENGAGEMENTS

Axe 1 : Être acteur de l'immobilier bas carbone

Engagements	Actions
1. Privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental	Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique Arbitrer et/ou rénover Augmenter la part de financement green
2. Accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation	Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire
3. Contribuer à des projets de compensation	<i>Financer des hectares de forêts - Objectif abandonné au profit du nouvel engagement suivant</i>
3. Produire de l'énergie renouvelable sur le patrimoine	Déployer des panneaux photovoltaïques sur le patrimoine techniquement éligible (en toiture ou sur ombrières)

Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

Engagements	Actions
4. Proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires	Maintenir la part des bureaux en régions à 100 % Obtenir des niveaux de certification environnementales élevés Favoriser la mobilité douce
5. Optimiser la gestion des déchets	Auditer tous les immeubles pour identifier le taux de valorisation des déchets Mettre en place un plan d'action à la suite de l'audit 2021 Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux
6. Développer la biodiversité sur le patrimoine	Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux Maintien de la biodiversité sur nos sites Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes

Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

Engagements	Actions
7. Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes	
8. Approfondir le dialogue avec les locataires	Créer une plateforme de services (INEAPP) Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchets, etc.)
9. Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives	

4.2.2 AVANCEMENT PAR AXE

4.2.2.1 AXE 1 : ÊTRE ACTEUR DE L'IMMOBILIER BAS CARBONE

Chez Foncière INEA, nous nous engageons pleinement à être un acteur de référence de l'immobilier bas carbone. Convaincus que la transition écologique est un enjeu majeur pour notre secteur, nous intégrons systématiquement des critères environnementaux ambitieux dans nos choix d'investissement et dans la gestion de notre patrimoine en exploitation.

Grâce à une stratégie basée sur une construction performante, l'optimisation de l'empreinte carbone de nos actifs et le déploiement d'énergies renouvelables, nous contribuons activement à l'objectif de neutralité carbone du parc tertiaire français.

Notre ambition est claire : allier performance économique et responsabilité environnementale pour bâtir un immobilier durable, en phase avec les attentes des entreprises et les défis climatiques de demain.

Engagement 1 : privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental

Actions	Indicateurs
A. Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique et favoriser les constructions bas carbone	Part des acquisitions respectant le niveau RT 2012 ou mieux Part des acquisitions bas carbone (E+C-, bois, etc.)
B. Arbitrer ou rénover	Non quantifiable
C. Augmenter la part de financements Green	Part de la dette green

a) Acquérir des immeubles qui respectent la dernière réglementation thermique et favoriser les constructions bas carbone

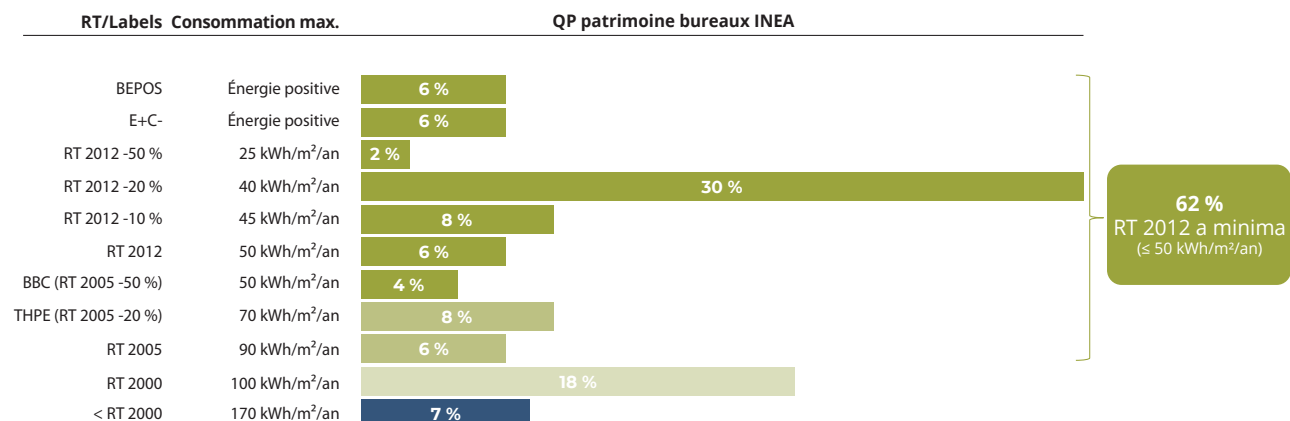
Durant près de 20 ans, INEA a constitué son patrimoine immobilier via l'acquisition d'immeubles neufs acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), n'hésitant pas à adhérer aux nouveaux procédés ou matériaux de construction qui pouvaient minimiser l'impact carbone des opérations. Elle a notamment été le premier investisseur dans l'immobilier tertiaire à acquérir une opération de bureaux en structure bois massif, à Aix-en-Provence en 2011, et a continué dans cette voie ensuite.

Face à l'arrêt quasi-total de la production en VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) post Covid et aux incertitudes persistantes sur le marché locatif, INEA a suspendu ses investissements depuis 3 ans et verra les dernières livraisons de son pipeline en cours de construction intervenir au premier semestre 2025.

INEA entrera alors dans une phase de maturité de son portefeuille, dans laquelle la priorité sera donnée à la gestion et à l'optimisation du patrimoine existant, tout en maintenant le niveau d'exigence élevé qu'elle s'est toujours fixé en matière de performance énergétique et de certifications environnementales.

Livraisons 2024 - 2025	Ville	Typologie	Date de livraison	Surface (m²)	Labels & Certifications
Chalifert - tranche 1	Chalifert (77)	Parc d'activité	29/02/2024	7 491	Breeam Very Good / BiodiverCity
Coeur de Garonne	Bordeaux	Bureau	15/04/2024	3 275	RT 2012 -20% / Breeam Very Good
Arty Station	Toulouse	Parc d'activité	31/07/2024	5 683	Breeam Very Good
Oléa	Mérignac	Parc d'activité	31/10/2024	6 017	Breeam Very Good
Atravaia	Aix-en-Provence	Bureau	16/12/2024	5 363	RT 2012-20% / Breeam Very Good / Wiredscore
Nexus	Montpellier	Bureau	T2 2025	8 825	RT 2012 -20% / Breeam Very Good / R2S
Chalifert - tranche 2	Chalifert (77)	Parc d'activité	T3 2025	7 765	Breeam Very Good / BiodiverCity
Papin	Trappes (78)	Parc d'activité	T2 2025	2 206	Breeam Very Good
Hennequin	Trappes (78)	Parc d'activité	T2 2025	7 161	Breeam Very Good

Le patrimoine de bureaux d'INEA à fin 2024 respecte en majorité (62%) les exigences de la norme thermique RT 2012, soit une consommation énergétique théorique de 50 kWh/m²/an avant occupation physique.



b) Arbitrer ou rénover

Arbitrages

La Société pourrait au cours des prochains exercices accentuer la rotation de son patrimoine. Dans cet exercice, INEA pourra se séparer des lignes historiques non-clés du patrimoine, correspondant souvent aux immeubles les plus anciens, et ainsi réduire son empreinte carbone.

Rénovations

Compte tenu du caractère neuf et vert du patrimoine d'INEA, les dépenses en matière de CAPEX de maintenance ou encore d'investissements (rénovations lourdes) sont limitées.

Néanmoins en 2024, la Société a réalisé quelques rénovations en intégrant des lignes de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments concernés :

- Plusieurs immeubles ont pu bénéficier d'un changement de climatisation, permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments grâce à des systèmes de climatisation modernes et plus économes en énergie.

- A Marseille, tous les plateaux d'un immeuble ont été rénovés, un espace de convivialité avec une cafétéria et une terrasse a été créé.
- Des travaux de façades ont été réalisés à Schilitgheim et au Havre, améliorant l'isolation.

c) Augmenter la part de dette Green

En 2018, INEA traduisait pour la première fois dans sa dette son engagement en faveur de l'immobilier durable, en signant son premier financement vert, sous la forme d'un Green Bond. Ce financement structurant avait permis de soutenir le développement de son patrimoine à haute performance environnementale.

Cette stratégie de « verdissement » de la dette a perduré depuis, et en 2024 INEA a refinancé son seul emprunt obligataire (EuroPP) par un Sustainability-Linked Loan (SLL), renforçant ainsi son alignement avec les meilleures pratiques en matière de financement durable. Ce SLL intègre des critères de performance environnementale ambitieux, alignés avec les SLL en vigueur déjà contractés par la Société, reflétant la volonté d'INEA d'accélérer la transition vers un immobilier bas carbone tout en garantissant une gestion financière rigoureuse et responsable.

Dettes vertes	Montant	Réalisation	Engagements environnementaux	Reporting annuel vérifié
Green Loan	105 M€	2020	Consommation énergétique Taxonomie européenne	✓
Green Loan	100 M€	2021	Seuil 2030-20 % du DEET Taxonomie européenne Reforestation	✓
SLL 2022	170 M€	2022	Consommation énergétique Economie circulaire	✓
SLL 2023 (Flex Park)	50 M€	2023	Consommation énergétique Economie circulaire	✓
SLL 2024	100* M€	2024	Consommation énergétique Economie circulaire	✓

* Au 31 décembre 2024, le notionnel tiré s'élève à 49 millions d'euros. La 2ème tranche de 51 millions d'euros a été activée le 19 février 2025 afin de rembourser la seconde tranche de l'EuroPP arrivant à échéance le 20 février 2025.

Fin 2024, la part de la dette Green d'INEA s'élève à 82 %, dépassant ainsi l'objectif fixé à horizon 2025.

Pour la Société, ces financements verts à impact sont un moyen efficace de concrétiser les engagements pris dans sa feuille de route RSE, dans un cadre transparent et audité par un tiers indépendant.

Ces financements atteignent tous dans la Second Party Opinion de Vigeo Eiris (V.E., devenu Moody's ensuite) - le vérificateur externe - le meilleur niveau possible (« meilleures pratiques identifiées par V.E. ») sur les 4 piliers des Green Loan Principles.

Tous les critères de performance extra-financiers inclus dans ces financements verts sont assortis d'un mécanisme de bonus et/ou malus en fonction de l'atteinte des objectifs fixés.

Principaux objectifs extra-financiers pris par INEA dans le cadre de ses financements verts :

Indicateurs		Référence	2022	2023	2024	2025
Indicateur 1 : Consommation énergétique du portefeuille (<i>Kwh</i> /m ²)	Objectif	116 (2019)	<110	<107	<104	<100
	Réalisation		101	91	89	
Indicateur 2 : Part des déchets enfouis	Objectif	25 % (2021)	23 %	20 %	18 %	15 %
	Réalisation		21 %	13 %	13%	

NB : L'année de référence retenue pour la consommation énergétique est 2019 pour éviter les biais des données de consommation 2020 et 2021 incluant les restrictions de déplacement et confinements liés à la crise sanitaire de la COVID 19.

Engagement 2 : accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation

Actions	Indicateurs
A. Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine	Evolution de la consommation énergétique
B. Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire	Part du patrimoine qui respecte les objectifs 2030

a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

La collecte des données énergétiques reste un levier crucial pour réduire les consommations d'énergie d'un immeuble.

INEA a été un précurseur dans ce domaine en lançant dès 2012 une démarche de collecte des données de consommation énergétique de son patrimoine. Cette collecte a d'abord été réalisée via des campagnes téléphoniques et par e-mail auprès des locataires pour obtenir les données de consommation des espaces privatifs des immeubles.

Depuis 2016, INEA a automatisé ce processus en équipant progressivement ses bâtiments de capteurs permettant de relever en temps réel les données de consommation d'électricité et d'eau. À ce jour, plus de 600 capteurs ont été installés sur les immeubles en exploitation.

Cet équipement est fondamental car il permet de disposer de données fiables et actualisées en temps réel, offrant ainsi à INEA les moyens de prendre des mesures concrètes. Cela permet à INEA et à ses property managers d'analyser en continu les consommations énergétiques des immeubles et, si nécessaire, d'adopter des actions correctives, comme un réglage optimisé des équipements ou le remplacement de certains dispositifs (par exemple, des détecteurs de présence, des brise-soleil ou des systèmes d'éclairage à intensité variable).

Au 31 décembre 2024, la Société a pu collecter des données fiables sur 78 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de plus de 76% du patrimoine en exploitation et éligible à la collecte des données, c'est-à-dire correspondant à une exploitation normale de l'actif : immeuble occupé (taux d'occupation

supérieur à 50% sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation), présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés ou acquis en cours d'année exclus de l'échantillon final).

Analyse des données de consommation du patrimoine en 2024 :

Consommation d'énergie

Consommation en énergie finale

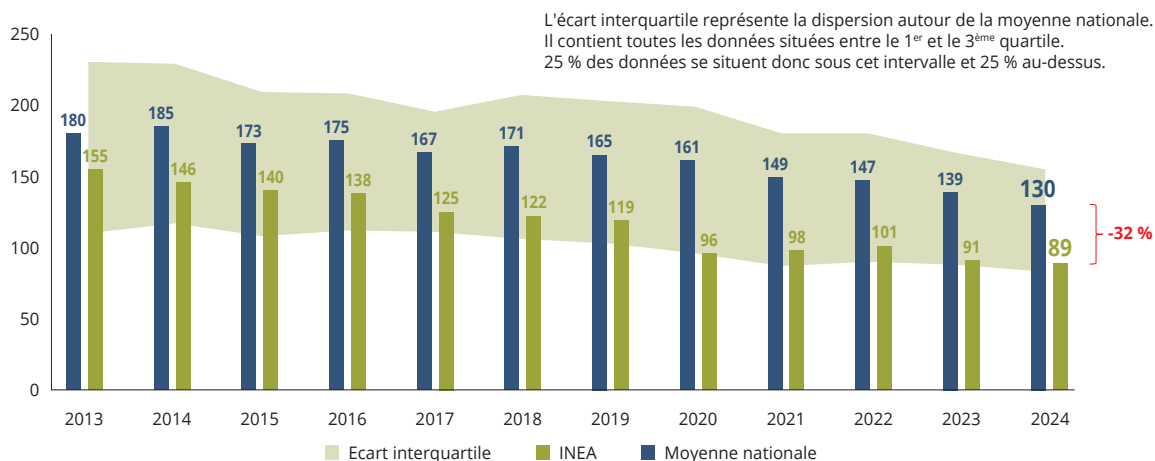
L'énergie finale est l'énergie au stade final de la chaîne de transformation, c'est-à-dire au stade de son utilisation. Elle est le produit d'une chaîne de transformation d'énergies primaires (pétrole brut, gaz naturel, combustibles solides, rayonnement solaire, énergie hydraulique, énergie géothermique, énergie tirée des combustibles nucléaires).

L'analyse des données de consommation des immeubles et la gestion dynamique du portefeuille qui en découle, associée à la qualité intrinsèque des bâtiments, permet à INEA d'afficher une consommation énergétique très faible comparée au secteur :

- la consommation en énergie finale s'élève à 89 kWh/m² en 2024
- celle-ci a diminué de 39 % depuis 2013,
- est s'établit à un niveau inférieur de 32 % à la moyenne du parc française (130 kWh/m²) calculée et publiée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) ⁽¹⁾ dans son dernier baromètre.

En 2024, l'analyse et la collecte des données de consommations du patrimoine ont fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant, Bureau Véritas, conformément aux engagements pris dans les financements à impact de la Société (Sustainability Linked Loans).

ÉVOLUTION COMPARÉE DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE (KWH/M²/AN)



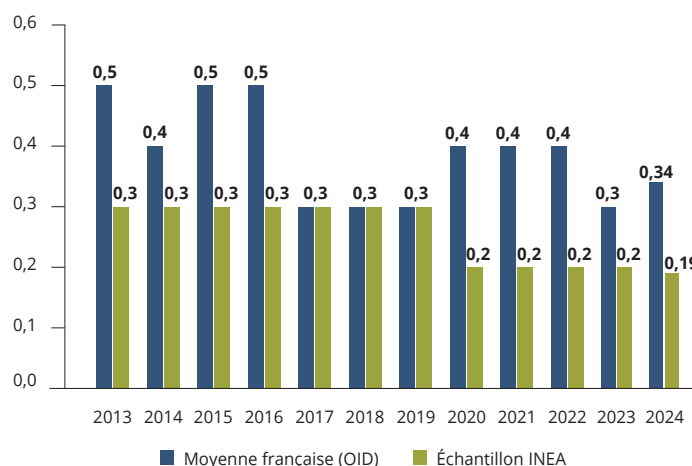
(1) Il est à noter que les données de l'OID issues du baromètre 2024 correspondent aux données de consommation moyennées sur les années 2021, 2022 et 2023.

Consommation d'eau

La consommation d'eau s'élève à 0,2 m³/m² en 2024, un niveau stable sur le patrimoine d'INEA.

L'intérêt de la mesure en temps réel de la consommation d'eau résulte dans le repérage immédiat des fuites d'eau grâce à un système d'alerte en cas de consommation inhabituelle.

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU DU PARC D'INEA (M³/M²/AN)

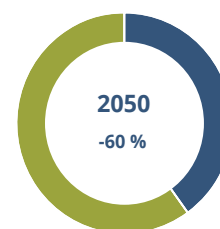
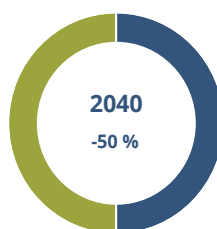
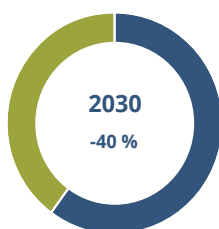


b) Amener 100 % du parc à respecter les objectifs 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET)

La publication de la loi ELAN en 2018 et l'entrée en vigueur du Dispositif Eco-énergie tertiaire en 2019 ont introduit un objectif majeur de réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires en France à horizon 2050.

Les immeubles tertiaires doivent s'inscrire soit dans une trajectoire de réduction par rapport à une année de référence librement choisie par les propriétaires, soit directement sous un seuil maximal de consommation. Le seuil à ne pas dépasser en 2030 est paru en janvier 2021 pour la typologie « bureaux ».

OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE (DISPOSITIF ECO-ÉNERGIE TERTIAIRE)



OU

Atteinte d'un niveau de consommation énergétique inférieur à un seuil fixé

Ainsi, quand les réglementations thermiques ne faisaient que mesurer la performance théorique d'un immeuble, le DEET va lui s'attacher à mesurer sa performance réelle. Le DEET introduit par ailleurs des principes nouveaux pour l'industrie immobilière :

- le principe de co-responsabilité entre propriétaire et locataire - le premier étant responsable de la consommation des parties communes de l'immeuble et le second de la consommation des parties privatives - et qui doivent donc désormais réellement collaborer pour atteindre l'objectif fixé au niveau de l'immeuble tout entier ;
- le principe de publicité, avec des données agrégées dans la plateforme étatique OPERAT, et qui demain seront donc comparables
- et le principe de la sanction, qui est d'ordre réputationnel (« name and shame ») et financier.

OPERAT

L'application du DEET et le suivi de l'évolution des consommations pour chaque bâtiment tertiaire se fait via une plateforme mise en place par l'ADEME : OPERAT « Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire » (www.operat-ademe.fr)

Cette plateforme de recueil et de suivi des consommations énergétique est mise en place pour permettre aux propriétaires et locataires de bâtiments assujettis aux obligations de réduction de la consommation énergétique de répondre aux dispositions prévues aux articles L.111-10-3 et R.131-38 à 44 du code de la construction et de l'habitation.

Elle permet aux gestionnaires de bâtiments d'avoir une évaluation annuelle de leur performance énergétique, tant à l'échelle d'un bâtiment qu'à celle de tout ou partie de leur patrimoine.

INEA a renseigné pour l'ensemble de ses immeubles de bureaux les consommations des années 2021 à 2023 liées aux parties communes et aux parties privatives lorsque celles-ci étaient équipées de capteurs. Les locataires pouvaient compléter ces données.

En outre, INEA a décidé de renseigner l'année 2019 comme année de référence sur l'ensemble de ses sites. En effet, INEA collecte les données de consommation de son patrimoine depuis 2012, d'abord à travers les factures d'électricité des locataires, puis à partir de 2016 principalement via les capteurs installés sur les compteurs des immeubles. Ainsi depuis 2012, la collecte des données s'est étoffée et il paraissait cohérent d'utiliser l'année de référence la plus complète possible.

Résultats :

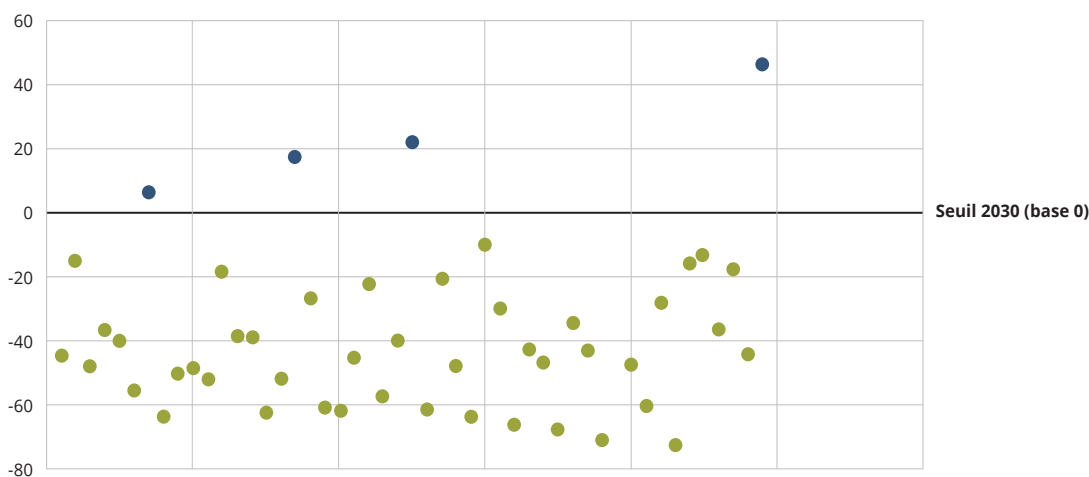
INEA a confronté les données de consommation 2024 de chacun de ses immeubles de bureaux au seuil 2030 du DEET applicable. Il ressort de cette évaluation que 92% de son parc bureaux affiche déjà une consommation énergétique inférieure au seuil 2030.

NB : le périmètre retenu exclut les bureaux pour lesquels les données de consommations ne sont pas jugées fiables, notamment pour les immeubles en travaux (vide), ou les immeubles livrés récemment pour lesquels les données de consommation ne sont pas suffisantes (quelques mois de données seulement) et parfois ne reflètent pas une utilisation « normale » des bureaux (période d'installation des locataires), etc. Pour un nombre limité d'actifs (4), et bien que le taux d'occupation de ces immeubles soit pertinent, les données n'ont pas été retenues car jugée trop faibles (relevé de la GTB incomplet par exemple).

RÉPARTITION DES ACTIFS DE BUREAUX D'INEA EN FONCTION DE LEUR PERFORMANCE VIS-A-VIS DU SEUIL 2030 FIXÉ PAR LE DEET

Lecture du graphique : l'ensemble des points verts représentent les actifs qui respectent l'objectif de consommation fixé par le DEET à horizon 2030. L'axe des ordonnées définit la performance de chaque actif par rapport à ce seuil (0).

Pour rappel, le calcul du seuil 2030 se fait en fonction de critères géographiques et d'usage spécifiques à chaque immeuble (zone géographique, altitude, taux et densité d'occupation, heures d'ouvertures du bâtiment, etc.)



Seuls 4 actifs n'atteignent pas encore leur seuil 2030. Sur ces cas isolés, un plan d'actions est d'ores et déjà en place. L'objectif poursuivi pourra être l'atteinte du seuil ou la réduction de 40 % de la consommation d'énergie entre 2019 et 2030 (seconde option du DEET).

La sobriété énergétique & carbone est donc déjà une réalité sur le patrimoine d'INEA, ce qui a une traduction économique directe. C'est en effet une double économie :

- Pour INEA, qui n'a pas de CAPEX « green » à envisager, ni de décote à craindre sur ses actifs
- Pour ses locataires ensuite, qui bénéficient de charges locatives compétitives au niveau des fluides.

C'est un avantage concurrentiel évident, en termes d'attractivité et de liquidité de nos actifs.

c) Émissions de gaz à effet de serre

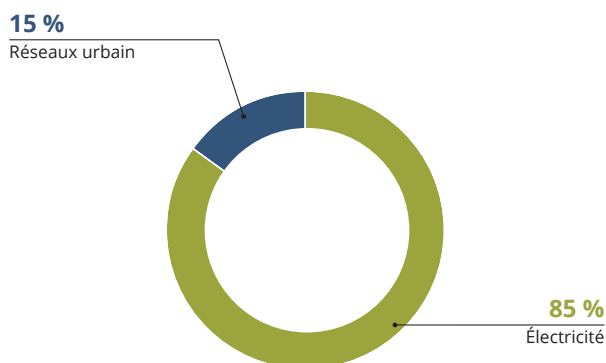
Les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine INEA dépendent bien sûr de la quantité de kWh consommés, mais aussi de leur source de production.

Les systèmes de chauffage en place dans un immeuble sont ainsi plus ou moins émissifs en carbone, selon qu'ils dépendent d'énergies fossiles pour leur alimentation ou pas. Sans surprise, les pompes à chaleurs, réseau de chaleur et systèmes de chauffage électrique sont moins émissifs que le gaz ou le fioul :

Système de chauffage	Émission de CO ₂
Chaudière à bois	30 gCO ₂ e/kWh
Réseau de chaleur	100 gCO ₂ e/kWh
Chaudière gaz	227 gCO ₂ e/kWh
Chaudière fioul	324 gCO ₂ e/kWh

Source : Ademe (Base Empreinte)

INEA dispose d'un parc immobilier neuf, dont les équipements sont alimentés par l'électricité (85%) ou le réseau de chaleur urbain (15 %) :



Compte tenu du mix énergétique français, assuré en majorité par le nucléaire qui est une énergie décarbonée, les émissions de gaz à effet de serre (GES) directement corrélées aux consommations d'électricité sont parmi les plus basses d'Europe, et s'élèvent à 4,78 kg eq CO₂/m² (scopes 1&2).

La méthodologie utilisée pour convertir les consommations énergétiques en GES est celle publiée par l'ADEME en 2022 :

	Facteur de conversion
Électricité	0,052
Gaz (énergie fossile)	0,215
Réseau urbain	Fonction de la zone géographique*

* https://bilans-ges.ademe.fr/documentation/UPLOAD_DOC_FR/index.htm?reseau_de_chaleur.htm

Tous les contrats d'électricité souscrits par INEA pour l'alimentation des parties communes reposent exclusivement sur de l'électricité « verte », certifiée d'origine renouvelable. Cela assure que l'énergie consommée provienne de sources à la fois durables et inépuisables.

Les consommations des parties communes englobent l'ensemble des espaces et équipements partagés, tels que les halls, couloirs, ascenseurs, systèmes de contrôle d'accès et aménagements extérieurs. Elles incluent également, dans de nombreux cas, le chauffage et la climatisation de l'ensemble du bâtiment. Ainsi, elles représentent en moyenne 47 % de la consommation totale d'un immeuble multilocataires.

Ce niveau de consommation est bien inférieur à la moyenne nationale française établie par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), qui s'élève à 11 kgCO₂e/m². Surtout, il est déjà aligné avec les objectifs fixés par la France et l'Europe pour 2030 en matière de contribution à la neutralité carbone.

Engagement 3 : déployer des panneaux photovoltaïques sur le patrimoine éligible

La sobriété énergétique étant atteinte, INEA a décidé de compléter les engagements pris en faveur d'un immobilier bas carbone en déployant un second levier d'action : la production d'énergie renouvelable sur son patrimoine.

Après plusieurs années de réflexion autour du modèle de production d'énergie solaire, et deux tests "grandeur nature" réalisés sur ses parcs d'activité situés à Vaux-en-Velin et à Toulouse, INEA s'est associée en 2024 avec SerenySun - un spécialiste de l'énergie en circuit-court - pour équiper tout son patrimoine techniquement éligible de panneaux photovoltaïques (toitures ou ombrières photovoltaïques sur les emplacements de stationnement) et déployer des communautés d'énergie renouvelable sur le modèle de l'autoconsommation collective (l'énergie produite peut-être consommée dans un rayon de 2 km autour de l'immeuble).

Cette stratégie permet à INEA :

- d'améliorer l'attractivité de ses bâtiments en fournissant une énergie verte, locale et à un tarif compétitif aux locataires
- de répondre aux exigences réglementaires en matière de transition énergétique et
- de renforcer son engagement RSE en maximisant sa contribution à la neutralité carbone.

La première phase du partenariat concerne 9 immeubles de bureaux implantés à Marseille, Montpellier, Toulouse et Bordeaux, et 4 parcs d'activités situés à Bordeaux et en Ile-de-France, pour une mise en service des centrales entre fin 2024 et mi 2025. SerenySun, en tant que spécialiste de l'énergie, est en charge de la création et de la gestion dans le temps des communautés d'énergie, assurant toutes les étapes de structuration et de réalisation de chaque projet.

Infos clés de la 1^{ère} phase :

- 9 immeubles de bureaux et 4 parcs d'activités pour la première phase.
- 12 200 m² de surface photovoltaïque.
- 3,1 MWc de puissance installée.
- 3 200 MWh d'énergie produite par an, soit l'équivalent de 1 536 tonnes de CO₂ évitées.

Exemple d'installation d'une centrale photovoltaïque à Bordeaux sur l'immeuble « Le Signal » :



4.2.2.2 Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

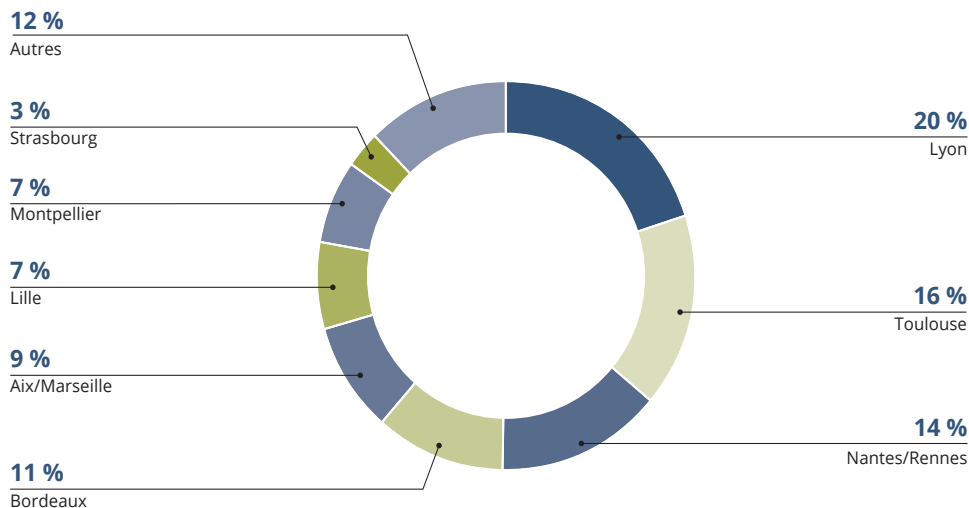
Engagement 4 : proposer des lieux de travail "durables" dans les territoires

Actions	Indicateurs
A. Maintenir la part des bureaux en régions (100 %)	Part des bureaux en régions
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues
C. Favoriser la mobilité douce	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500 mètres d'un transport en commun
• 100 % des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun	Part des immeubles équipés de garages à vélo
• Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025	

a) Maintenir la part des bureaux en régions

Depuis sa création, INEA investit dans des immeubles de bureaux neufs en régions.

Fin 2024, elle détient un patrimoine de près d'1,2 milliard d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, essentiellement (90 %) dans les 8 premières métropoles régionales⁽¹⁾.



(1) Aix-Marseille, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse.

b) Certifier les immeubles avec des exigences élevées

Dans le secteur de l'immobilier tertiaire, les certifications et labels environnementaux sont devenus un standard. Ils permettent d'évaluer et de valoriser la performance énergétique et durable des bâtiments et permettent de répondre de manière objective aux attentes croissantes des entreprises, des investisseurs et des locataires en matière de durabilité et de responsabilité sociétale. Les certifications et labels contribuent à réduire les coûts d'exploitation, à améliorer le confort des occupants, à valoriser les actifs immobiliers et à se conformer aux réglementations environnementales.

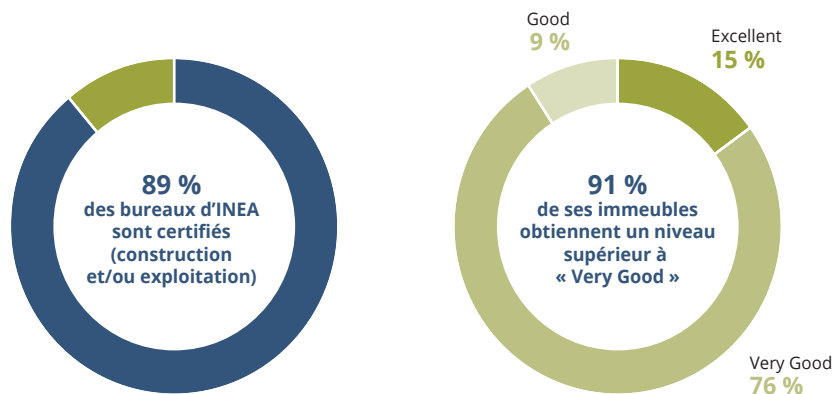
Les deux principales certifications du patrimoine d'INEA sont BREEAM (construction et/ou exploitation) et HQE (construction).

BREEAM est l'une des certifications les plus reconnues et utilisées dans le monde pour évaluer la durabilité des bâtiments. Créée en 1990 par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni, BREEAM offre une approche holistique de l'évaluation de la durabilité, couvrant toutes les phases du cycle de vie des bâtiments, de la conception à la construction, en passant par l'utilisation et la rénovation.

HQE est une certification française qui évalue la performance environnementale des bâtiments neufs et rénovés, en se concentrant sur l'énergie, l'environnement, la santé et le confort des occupants.

Au 31 décembre 2024, près de 90% du parc bureaux d'INEA détient une certification.

Au-delà du pourcentage de couverture, il est intéressant de regarder le niveau de performance obtenu : 91 % de ces certifications sont d'un niveau supérieur ou égal à *Very Good* (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).



NIVEAU DES CERTIFICATIONS BREEAM ET HQE OBTENUES

Niveau des certifications Breeam et HQE	Breeam	HQE	Total
Excellent	11 %	4 %	15 %
Very Good / Très performant	63 %	13 %	76 %
Good	9 %	-	9 %
TOTAL	83 %	17 %	100 %

c) Favoriser la mobilité douce

L'accessibilité des lieux de travail, est un critère d'appréciation d'un immeuble qui est sorti renforcé de la crise sanitaire de 2020.

INEA a fait de la desserte de ses immeubles de bureaux par les transports en commun un critère essentiel dans ses choix d'acquisition :

- en moyenne, ses immeubles de bureaux se situent à 3 minutes (soit 235 mètres) d'un arrêt de transport en commun (métro, tramway, bus) ;
- 92 % sont à moins de 500 mètres (soit 6 minutes à pied maximum) d'un arrêt de transport en commun.

La mobilité douce, également appelée écomobilité, englobe les modes de déplacement respectueux de l'environnement tels que la marche, le vélo, les trottinettes électriques, et le covoiturage.

Ces modes de transport contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air et à promouvoir un mode de vie plus sain. Dans le contexte de la transition écologique, la mobilité douce est devenue un enjeu majeur pour les entreprises et les collectivités. En 2024, environ 12 % des actifs en France utilisaient le vélo pour leurs trajets domicile-travail. Ce chiffre est en hausse par rapport aux années précédentes, reflétant les efforts continus pour promouvoir la mobilité douce.

INEA coopère d'ailleurs volontiers avec les aménageurs locaux, le cas échéant, pour rétrocéder des parcelles de terrains permettant de créer des véloroutes et autres pistes cyclables, comme ce fut le cas à Nantes ou à Mérignac.

INEA accompagne cette évolution en s'engageant à équiper l'ensemble de ses immeubles de bureaux de garages à vélos.

A fin 2024, 93 % du parc d'INEA (en valeur) en dispose déjà.

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs
A. Auditer le parc pour identifier le taux de valorisation des déchets	Présentation des résultats de l'audit
B. Mise en place d'un plan d'actions : <ul style="list-style-type: none"> • Refonte de la gestion des déchets sur certains sites • Proposer de nouvelles filières de recyclage • Réduire le taux d'enfouissement • Améliorer la fiabilité des données 	Nombre de sites concernés (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Nouvelles filières mise en place (<i>pas d'objectif pré-défini</i>) Taux d'enfouissement Part d'hypothèses sur le traitement des déchets (prestataires privés)
C. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux	

L'évolution des réglementations en matière de déchets en France reflète une prise de conscience croissante de l'importance de la gestion durable des déchets. Depuis les années 1970, les politiques publiques ont progressivement intégré des mesures visant à réduire l'impact environnemental des déchets. La loi de 1975 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux a marqué un tournant en introduisant des obligations de collecte et de traitement des déchets. Dans les années 1990, la directive européenne sur les déchets a renforcé ces mesures en imposant des objectifs de recyclage et de valorisation. La loi Grenelle de 2009 a ensuite mis l'accent sur la prévention des déchets et la promotion de l'économie circulaire. Plus récemment, la loi Anti-Gaspillage pour une Économie Circulaire (AGEC) de 2020 a introduit des mesures ambitieuses pour réduire les déchets à la source, encourager le réemploi et améliorer le recyclage. En 2025, de nouvelles réglementations entreront en vigueur, incluant l'indice de durabilité des produits et l'extension du tri des déchets à une neuvième catégorie, notamment les textiles. Ces évolutions montrent une volonté continue de renforcer la responsabilité et de promouvoir des pratiques de gestion des déchets plus durables et respectueuses de l'environnement.

Depuis 2021, INEA adresse la problématique des déchets qui sont produits sur ses immeubles en cours d'exploitation. Même si elle n'est pas directement responsable des déchets produits par ses locataires, elle peut agir en amont auprès de ses locataires en favorisant le tri sélectif et en aval en vérifiant le traitement de ces déchets par les organismes – privés ou publics – chargés de leur collecte et de leur élimination.

En France, il y a trois grandes catégories de traitement des déchets possible :

1. La valorisation matière (le recyclage) permet de retraiter les déchets dans le cadre de leurs fonctions initiales ou à d'autres fins. La valorisation matière des déchets s'inscrit dans une approche globale de développement durable en contribuant également à l'atténuation du réchauffement climatique, à la préservation de la santé et la protection de l'environnement.

2. La valorisation énergétique (l'incinération) consiste à récupérer et valoriser l'énergie produite lors du traitement des déchets par combustion ou méthanisation. Dans l'idéal, la valorisation énergétique est destinée aux déchets qui ne peuvent pas être recyclés ou valorisés.

3. L'enfouissement ne doit normalement concerner que les déchets ultimes, c'est-à-dire ceux dont on a déjà extrait la part valorisable et dont le résidu doit quand même être traité. Ce n'est malheureusement pas toujours le cas et trop de déchets valorisables se retrouvent encore dans des zones de stockage.

La politique d'INEA en matière de gestion des déchets produits sur ses immeubles vise à réduire la part d'enfouissement et à augmenter la part de valorisation.

a) Reporting sur le traitement des déchets sur le patrimoine d'INEA

MÉTHODOLOGIE

INEA a mandaté en 2021 la société URBYN, spécialiste de l'analyse et de la gestion des déchets, afin de réaliser un audit complet de son patrimoine. Une actualisation de la situation est ensuite réalisée chaque année, afin de mesurer les améliorations.

Chaque année, la Société URBYN actualise donc :

- La cartographie des locataires, pour prendre en compte les arrivées et départs au cours de l'année
- La cartographie des contrats portés par les locataires, afin d'intégrer les changements de contrats

URBYN a ainsi contacté les nouveaux locataires et les locataires qui n'avaient pas donné d'informations en 2023, afin d'évaluer s'ils avaient des dispositifs spécifiques de gestion des déchets.

L'identification de dotation, c'est-à-dire le volume et la fréquence pour un type de déchet produit, a également été réalisée sur les nouveaux contrats.

Ainsi sur 83 sites en exploitation en 2024, la gestion des déchets s'organise autour de 235 contrats et 103 prestataires.

URBYN a collecté les registres des déchets 2024, soit via les prestataires directement (ou leurs espaces clients), soit via les locataires eux-mêmes.

Sur les 235 contrats actifs, 23 registres n'ont pas été reçus car sans réponse des prestataires ou des locataires et ont été intégrés soit avec le registre 2023, soit en dotation, soit en estimation surfacique.

REPORTING 2024

	2024	2023
Sites en exploitation*	83	78
Contrats actifs	235	206
Prestataires	62	79
Porteurs de contrat		
Locataires	60 %	68 %
Property Managers	35 %	26 %
Syndic de copropriété	3 %	6 %
Autres	2 %	0 %
Type de prestataires		
Prestataire privé	60 %	59 %
Collectivité	39 %	39 %
Autres (éco-organisme, associations, etc.)	1 %	2 %
Volume de déchets sur le périmètre audité		
en tonnes	3 982	3 461
Type de déchets		
Ordures ménagères	47 %	56 %
Matières recyclables	33 %	38 %
Matière inertes	15 %	2 %
Biodéchets	2 %	0 %
Déchets dangereux	3 %	4 %
Traitement des déchets		
Valorisation matière	48 %	40 %
Valorisation organique	2 %	1 %
Valorisation énergétique	35 %	47 %
Enfouissement	13 %	13 %
Autre élimination	1 %	0 %

* hors sites en travaux, livrés ou cédés en cours d'année.

En 2024, 3 981 tonnes de déchets ont été produits sur le patrimoine INEA en exploitation, soit près de 15 % de plus qu'en 2023. Cette hausse résulte principalement de l'accroissement du périmètre collecté (+7 %), mais est également en lien avec l'amélioration des données collectées.

Il est possible de différencier la quantité de déchets produits en fonction de l'usage du bâtiment : bien qu'en valeur les locaux d'activité ne représentent que 20 % du patrimoine en exploitation, ils sont responsables de 76 % de la quantité de déchets produits (en tonnes).

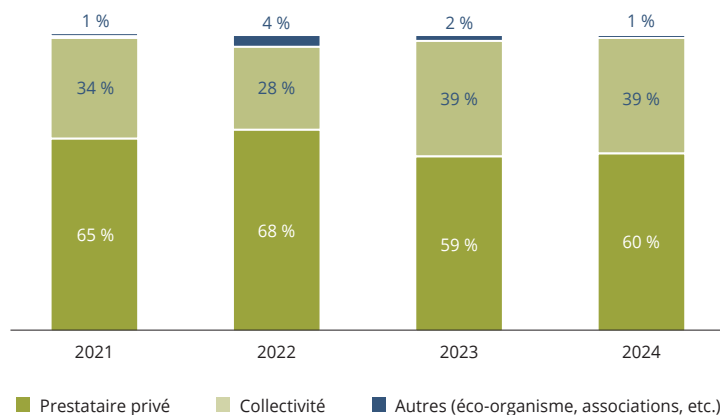
Comme en 2023, les contrats de gestion de déchets sont principalement portés par les locataires (60 %). Les contrats portés par INEA - via ses property managers - représentent un peu plus de 35 %.

La répartition des contrats entre les prestataires privés, les collectivités, les éco-organismes et les associations restent relativement stables.

Compte-tenu que les collectivités ne pèsent pas les déchets collectés et ne fournissent pas de registre, la masse annuelle est estimée en calculant la dotation sur l'adresse de l'immeuble considéré. La dotation est calculée en multipliant le nombre de bacs par le volume des bacs et la fréquence de collecte par type de déchet (dotation en L = [Nombre de bacs] x [Capacité en L] x [Nombre de collectes annuelles]). La masse est ensuite estimée par type de déchet en kg en multipliant la dotation en volume (L) par la densité (en kg/L).

Les informations sur le traitement des déchets par les collectivités sont récupérées dans les rapports d'activité des syndicats d'exploitation des centres de tri et des exutoires qui traitent les déchets collectés par les collectivités.

PRESTATAIRES EN CHARGE DE LA COLLECTE DES DÉCHETS SUR LE PATRIMOINE D'INEA

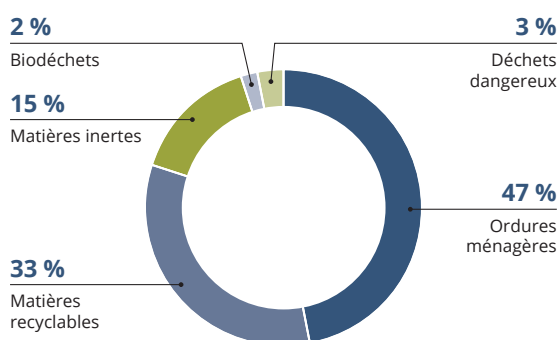


Plus de 28% des déchets collectés par les prestataires privés le sont par des entreprises nationales :

- Veolia (21,3%)
- SUEZ (4,9%)
- Paprec (3,3%)

Les ordures ménagères (47%) sont le principal type de déchets collectés sur le patrimoine, devant les matières recyclables (33 %).

TYPES DE DÉCHETS COLLECTÉS SUR LE PATRIMOINE D'INEA (KG)

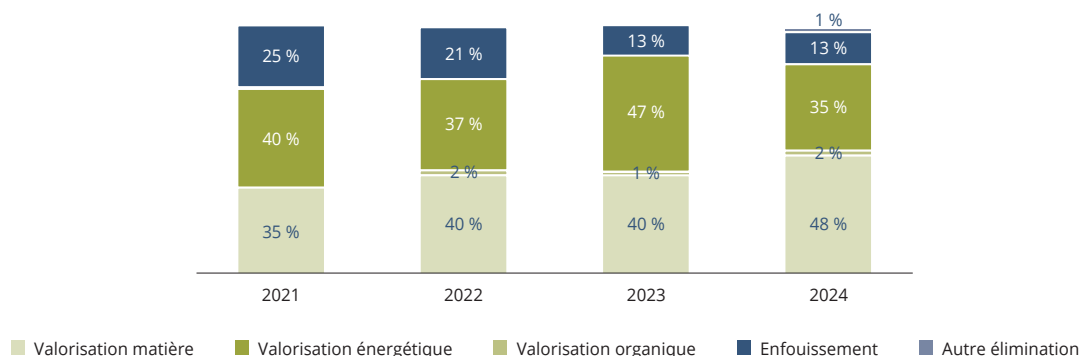


Il est intéressant de constater que la typologie des déchets collectés varie en fonction de la typologie des sites et donc de l'activité des locataires :

- Les ordures ménagères représentent 46% sur les locaux d'activité et 47% sur les bureaux.
- Les matières recyclables représentent 30% sur les locaux d'activité et 42% sur les bureaux.
- Les déchets dangereux représentent 2,3% sur les locaux d'activité et 4,8% sur les bureaux.
- Les déchets inertes sont produits uniquement sur les locaux d'activité
- Les biodéchets sont produits en faible quantité sur les locaux d'activité (10 tonnes) et sur les bureaux (5 tonnes).

Les premières actions menées par INEA en 2023, et poursuivies en 2024 portent leurs fruits. Ainsi, le traitement des déchets évolue de manière favorable par rapport à 2022 et à 2023, avec une augmentation de la part de valorisation matière (de 40 % à 48 %) et une part d'enfouissement qui reste stable (autour de 13 %).

TRAITEMENT DES DÉCHETS (KG)



Là aussi il est intéressant de constater que le traitement des déchets varie en fonction de la typologie des actifs (et donc de l'activité des locataires) :

- Le traitement des déchets par enfouissement représente 12 % sur les locaux d'activité et 15 % sur les bureaux.
- Le traitement des déchets par valorisation énergétique représente 48 % sur les locaux d'activité et 40 % sur les bureaux.

- Le traitement des déchets par valorisation matière représente 40 % sur les locaux d'activité et 42 % sur les bureaux
- Le traitement des déchets par valorisation organique représente 0,3 % sur les locaux d'activité et 2 % sur les bureaux.

b) Plan d'actions à horizon 2025

Sur les bases de l'état des lieux réalisé fin 2021 par la société URBYN, INEA, en concertation avec ses property managers, avait élaboré un plan d'actions visant à réduire la part des déchets enfouis et à augmenter la part des déchets valorisés (recyclés) :

DÉTAIL DU PLAN D'ACTIONS "DÉCHETS" DETERMINÉ SUITE AU RÉSULTAT DE L'AUDIT 2021

Actions	Indicateurs
1. Refonte de la gestion des déchets sur certains sites	Nombre de sites pour lesquels la gestion des déchets a été revue
2. Proposer plusieurs filières de recyclage en fonction des activités	Nombre de nouvelles filières mises en place
3. Réduire le taux d'enfouissement à 10% maximum	Taux d'enfouissement
4. Améliorer la fiabilité des données en obtenant des données fiabilisées à la place des hypothèses retenues sur les prestataires privés	Taux d'hypothèse retenu sur le traitement des déchets des prestataires privés

Des réunions de suivi de ce plan d'actions, animées par le prestataire URBYN auprès de chaque property manager, sont organisées sur une base trimestrielle.

Depuis 2023, la Société et son prestataire URBYN considèrent que le taux d'enfouissement (13 %) a atteint un niveau quasiment incompressible. En effet, certaines collectivités (Marseille par exemple), n'ont pas les moyens de proposer un autre traitement des déchets que l'enfouissement.

La Société s'est focalisée en 2024 sur la poursuite de l'amélioration de son taux de valorisation matière (recyclage) qui est passé de 40 % à 48 % en 12 mois. Cette approche s'inscrit pleinement dans une logique d'économie circulaire, visant à prolonger la durée de vie des matériaux et à minimiser la production de déchets ultimes.

Engagement 6 : développer la biodiversité sur le patrimoine

Actions	Indicateurs
A. Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux	Part des immeubles possédant des espaces verts
B. Maintien de la biodiversité sur nos sites	Pas d'indicateur
C. Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes	Pas d'indicateur

En 2023, INEA a mandaté EKODEV pour auditer l'impact de son patrimoine sur la biodiversité via une analyse cartographique des sites. L'étude a évalué les risques sous deux prismes : le contexte paysager et le contexte écologique, en identifiant les enjeux biodiversité en fonction de la localisation des actifs.

SCORING D'IMPACT DU PATRIMOINE DE FONCIÈRE INEA

	Indicateur 1	Indicateur 2	Indicateur 3	Indicateur 4	Indicateur 5	Indicateur 6
Indicateur	Typologie du site	Typologie de parcelle	Occupation du sol	Proximité aux espaces protégés	Proximité aux réservoirs de biodiversité	Espèces sur Liste Rouge à proximité
Description	Bureaux = 0 Activité = 3 Mixte = 1 ou 2	Urbain = 0 Mixte = 2	Analyse des types d'habitats dans un rayon de 5 km.	Calcul de la proximité des sites aux espaces protégés à partir des données de Protected planet (inclus dans un WPA, < 2 km, entre 2 et 5 km, entre 5 et 10 km, > 10 km)	Calcul de la proximité des sites aux réservoirs de biodiversité à partir des données de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)	Calcul du nombre d'espèces protégées recensées autour des sites selon les données de l'IUCN
Note moyenne	0,6	1,8	1,3	1,2	1,8	1,5
Bureaux	0,0	1,7	1,4	1,2	1,8	1,7
Activité et mixte	2,7	1,9	1,0	1,3	1,7	1,1
Répartition des sites par note						
note "0"	63	9	24	17	0	12
note "1"	1	0	30	35	32	35
note "2"	4	72	14	25	36	16
note "3"	13	0	2	4	13	15
note "4"	0	0	11	0	0	3
note "5"	0	0	0	0	0	0

Dans le cadre du scoring, les indicateurs sont pondérés en fonction de leurs enjeux : les indicateurs relatifs au contexte écologique relèvent d'enjeux plus forts en termes de préservation de la biodiversité. Ils se voient donc attribuer deux fois plus de poids lors de la pondération des indicateurs, afin de hiérarchiser les sites en prenant majoritairement en compte la sensibilité des espèces faunistiques et floristiques des milieux.

Score total	Nombre de sites	%
> 30 : impact extrême	0	0 %
[30 - 18] : impact élevé	7	9 %
[18 - 12] : impact modéré	35	43 %
< 12 : impact faible	39	48 %

Aucun site n'a été classé à impact très fort, et seuls quatre immeubles sont situés à moins de 2 km d'une zone protégée.

L'audit a permis d'identifier 7 sites prioritaires, dont 2 ont fait l'objet d'une étude approfondie pour analyser les impacts et proposer des actions concrètes.

Sur cette base, INEA en partenariat avec ses property manager a commencé à déployer un plan d'actions pour préserver et améliorer la biodiversité locale sur l'ensemble de son patrimoine.

Outre les actions à mener sur le patrimoine en exploitation, les dernières livraisons intègrent d'ores et déjà des enjeux de biodiversité.

Le parc d'activité situé à Chalifert, dont la livraison est échelonnée sur deux tranches en 2024 et en 2025, a obtenu le label BiodiverCity®, une certification qui valorise les projets immobiliers prenant en compte la biodiversité à chaque étape de leur conception et de leur exploitation. Ce label évalue notamment l'intégration des espaces verts, la préservation des habitats naturels, l'utilisation de solutions favorisant la faune et la flore, ainsi que l'implication des parties prenantes dans la gestion écologique du site.

De plus, des plans de gestion écologique ont été élaborés sur les sites Chalifert (77) et Oléa (Mérignac) afin de répondre aux exigences des certifications et d'assurer la préservation et l'amélioration de la biodiversité sur les sites.

Principaux objectifs et engagements des plans :

- Protection de la biodiversité : prise en compte des habitats existants et création d'espaces favorisant la faune et la flore.
- Gestion responsable des espaces verts : application du zéro phyto (sans pesticides), entretien différencié et introduction de plantes indigènes.
- Lutte contre les espèces invasives : identification et élimination des espèces nuisibles pour éviter la dégradation des écosystèmes locaux.

- Favorisation de la biodiversité locale : installation de nichoirs, hôtels à insectes et gîtes pour chiroptères afin de renforcer la présence des espèces auxiliaires.
- Gestion raisonnée de l'eau : utilisation de techniques limitant la consommation d'eau (paillage, récupération des eaux de pluie, arrosage goutte-à-goutte).
- Sensibilisation et suivi : formation des équipes de gestion, surveillance continue et diagnostics réguliers réalisés par un écologue pour adapter les pratiques.

	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
	H ¹	P ²	E ³	A ⁴																
Arrosage	Goutte à goutte avec un système d'auto-régulation																			
Tonte des gazons																				
Lisières																				
Recépage des haies et des massifs																				
Taille de formation des arbustes																				
Taille de formation des arbres																				
Faucardage des noues																				
Vérification de la bonne tenue du géotextile + renouvellement paillage																				
Suivi des EVEE ⁵																				
Arrachage des EVEE si nécessaire																				
Vérification du bon état fonctionnel des abris pour la faune																				
Nettoyage des nichoirs																				

¹ Hiver. ² Printemps. ³ Été. ⁴ Automne. ⁵ EVEE : Espèces végétales exotiques envahissantes.

L'obtention de ce label et le déploiement de plans écologiques témoignent de la volonté d'INEA de développer un immobilier plus respectueux des écosystèmes, en alignement avec les enjeux de transition écologique et de durabilité.

4.2.2.3 Axe 3 : Fédérer ses partenaires autour de la stratégie RSE

Engagement 7 : Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes

L'implication des parties prenantes dans la stratégie RSE d'INEA est clé pour mener à bien sa réalisation.

La Société externalise la gestion technique des immeubles à des property managers situés au plus près des immeubles, en régions. INEA s'entoure également depuis plusieurs années d'experts afin de mener à bien ses ambitions RSE :

- IQspot est un partenaire privilégié dans le cadre de la collecte et de l'analyse des données de consommations énergétiques ;
- Ekodev, cabinet conseil qui accompagne INEA dans la définition et l'évolution de sa stratégie RSE. Début 2025, INEA sollicite de nouveau le cabinet conseil pour l'aider à concevoir la matrice de double-matérialité dans le cadre de la CSRD.

- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent ;
- Urbyn, pour la question de la gestion des déchets.
- Fin 2024, INEA se dote d'un nouveau partenaire - Deepki - afin de consolider ses données RSE dans un outil auditable dans le cadre de la CSRD.

En outre, afin d'enrichir davantage sa réflexion en matière de stratégie RSE, INEA est active auprès d'associations engagées dans le domaine environnemental. Elle est par exemple un membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et participe régulièrement à des groupes de travail sur différents thèmes (évolution de la réglementation, Finance responsable, Carbone, Énergie et mesure, etc.).

INEA bénéficie également du panel de recherches et d'études menées par l'OID. En complément l'OID publie chaque année un baromètre de la performance énergétique et environnemental des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres.

Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

Actions	Indicateurs
A. Instaurer une réunion avec les locataire pour les immeubles qui nécessitent une optimisation	Pas d'indicateur

a) Instaurer une réunion avec les locataires pour les immeubles qui nécessitent une optimisation (consommation énergétique, déchet)

Les nouvelles réglementations environnementales, notamment le Dispositif Eco-énergie Tertiaire, imposent une collaboration accrue entre propriétaires et locataires pour atteindre les objectifs de performance énergétique. INEA, conscient de cette évolution, favorise activement le dialogue avec ses locataires. Cette collaboration porte sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le développement de solutions d'énergie renouvelable (notamment l'installation de centrales photovoltaïques en toiture), et l'optimisation de la gestion des déchets. INEA adopte une approche proactive en impliquant directement ses locataires dans ces initiatives pour améliorer le confort et réduire l'impact environnemental de ses immeubles.

Engagement 9 : Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives

INEA, respectueuse des dispositions légales et réglementaires qui régissent la gouvernance d'entreprise, a adopté le Code AFEP-Medef comme référentiel, suivant en cela les recommandations de l'Autorité des marchés financiers (AMF). En appliquant ce code⁽¹⁾, elle s'engage en faveur d'une gouvernance qui allie transparence, responsabilité et contrôle.

En 2024, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 98 %, un niveau élevé qui est le gage de l'implication des Administrateurs dans la vie de la Société.

Par ailleurs, depuis 2018, INEA est dotée d'une charte éthique, mise à disposition des clients et partenaires sur son site internet. Elle pose les principes éthiques qui découlent de la mise en œuvre de quatre valeurs fortes sur lesquelles la Société s'appuie : l'intégrité, la loyauté, la transparence et la responsabilité. Elle s'adresse notamment aux salariés de la société GEST et aux Administrateurs dans le cadre de leur relation avec les parties prenantes de la Société.

La Charte éthique a été actualisée courant 2021 pour tenir compte des dernières évolutions législatives et recommandations.

(1) INEA n'applique pas les recommandations qui concernent :

- Le Comité de sélection ou de nomination des membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux (le Conseil d'administration assure directement cette mission).
- Le Comité de rémunération, jugé non applicable puisque la Société ne rémunère pas ses dirigeants.

4.3 INDICATEURS

RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2023

	2024
Nombre de bâtiments fiables	78
Surface (m ²)	265 903
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire/m ²	208
Consommation en énergie finale (Kwhef)	23 669 302
Consommation en énergie finale (Kwhef/m²)	89
Collecte des données (en Kwhef)	
Capteurs - données propriétaire	11 344 731
Factures - données locataires	4 930 684
Mixte	2 543 146
Données estimées	1 425 817
% de données estimées	7 %
Répartition par type d'énergie (en Kwhef)	
Electricité	20 244 377
Réseau urbain	3 424 925
Energie fossile	0
Gaz à effet de serre (GES)	
Emissions totales (GRI)	1 272
dont directes	0,0
dont indirectes	1 272
EAU	
Consommation totale (m ³)	50 221
Consommation totale (m³/m²)	0,2
Consommation totale (m ³)/personne	3,0
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaire (m ³)	38 988
Factures - données propriétaire (m ³)	11 233

4.4 INDICATEURS EPRA SBPR

INEA applique les lignes directrices de l'EPRA dans le cadre de sa déclaration de performance extra-financière.

Le tableau ci-dessous présente les données de consommations en électricité et en eau, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre associés selon les indicateurs EPRA. Il s'agit des données des immeubles détenus et commercialisés par la foncière. La Société n'est pas propriétaire des bureaux qu'elle occupe à Paris.

4.4.1 MESURES DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRES EPRA

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	73	78	7 %	67	71	6 %	6	7	17 %
Abs	Surface	Périmètre total	256 197	265 903	4 %	221 325	238 293	8 %	34 872		-21 %
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	63	63	0 %	60	60	0 %	3	3	0 %
Lfl	Surface	Périmètre constant	211 806	211 806	0 %	206 122	206 122	0 %	5 684	5 684	0 %
CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF											
EPRA CODE	Unité	Indicateur	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Elec-Abs	Kwhef	Electricité	19 699 955	20 244 377	3 %	18 454 428	18 500 128	0 %	1 245 527	1 744 249	40 %
Elec-Abs - Landlord ⁽¹⁾	Kwhef	Electricité	5 425 794	5 772 758		5 411 987	5 747 417		13 806	25 341	
Elec-Abs - Tenant	Kwhef	Electricité	14 274 161	14 471 619		13 042 441	12 752 711		1 231 721	1 718 908	
Elec-Lfl	Kwhef	Electricité	17 634 486	17 068 176	-3 %	17 293 051	16 695 161	-3 %	341 436	373 015	9 %
Elec-Lfl - Landlord ⁽¹⁾	Kwhef	Electricité	5 057 418	4 971 721		5 057 418	4 971 721		0	0	
Elec-Lfl - Tenant	Kwhef	Electricité	11 833 697	12 096 455		12 235 632	11 723 440		341 436	373 015	
DH&C-Abs	Kwhef	Réseau urbain	3 458 331	3 424 925	-1 %	3 458 331	3 424 925	-1 %	0	0	
DH&C-Lfl	Kwhef	Réseau urbain	3 458 331	2 694 525	-22 %	3 458 331	2 694 525	-22 %	0	0	
Gaz-Abs	Kwhef	Energie fossile	103 308	0		103 308	0		0	0	
Gaz-Lfl	Kwhef	Energie fossile	0	0		0			0	0	
Total-Abs	Kwhef	Total	23 261 594	23 669 302	2 %	22 016 067	21 925 053	0 %	1 245 527	1 744 249	40 %
Total-Lfl	Kwhef		19 764 438	19 762 701	-6%	20 751 382	19 389 686	-7 %	341 436	373 015	9 %
Energy-Int	Kwhef/m²	Total	91	89	-2%	99	92	-8 %	36	63	77 %
Energy-Int-Lfl	Kwhef/m²	Total	90	93	-6%	101	94	-7 %	60	66	9 %
CONSOMMATION D'EAU EN M³											
EPRA CODE			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
Water-Abs	m³		51 352	50 221	-2 %	46 961	49 271	5 %	4 391	950	-78 %
Water-Abs - Landlord	m³		31 859	34 330	8 %	30 324	33 645	11 %	1 535	685	-55 %
Water-Abs - Tenant	m³		19 493	15 891	-18 %	16 637	15 626	-6 %	2 856	265	-91 %
Water-Lfl	m³		47 592	47 577	0 %	42 515	46 889	10 %	1 777	688	-61 %
Water-Lfl - Landlord	m³		30 115	32 297	7 %	29 177	31 874	9 %	938	423	-55 %
Water-Lfl - Tenant	m³		17 477	15 280	-13 %	13 338	15 015	13 %	839	265	-68 %
Water-Int	m³/m²	Total	0,2		0 %	0,2	0,2	-3 %	0,1	0,0	-73 %
Water-Int-Lfl	m³/m²	Total	0,2		4 %	0,2	0,2	10 %	0,3	0,1	-61 %

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
GAZ À EFFET DE SERRE											
EPRA CODE			2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽²⁾	3,7	0,0	n.a	-		n.a	3,7	0,0	
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	-	-	n.a	-		n.a	-		n.a
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽³⁾	1 236	1 272	3 %	1 178	1 181	0 %	61	91	49 %
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	1 170	1 060	-9 %	1 227	1 041	-16 %	18	18	1 %
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽⁴⁾	-	-	n.a	-	-	n.a	-		n.a
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	-	-	n.a	-	-	n.a	-		n.a
Total-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 239	1 272	2 %	1 178	1 181	0 %	65	91	40 %
Total-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1, 2 & 3	1 170	1 060	-9 %	1 227	1 041	-15 %	18	18	-1 %
GHG-Int	kgCO ₂ eq/m²		4,85	4,78	-1 %	5,32	4,96	-7 %	4,08	3,29	-19 %
GHG-Int-Lfl	kgCO ₂ eq/m²		5,52	5,01	-9 %	5,95	5,05	-15 %	3,12	3,10	-1 %

(1) Les contrats d'électricité gérés directement par la Société (parties communes et lots vacants) sont des contrats en énergie verte (garantie d'origine renouvelable).

(2) Emissions directes.

(3) Emissions indirectes.

(4) Autres émissions.

Source d'énergie

- Pour les parties communes : les contrats sont gérés directement par INEA et ses property managers. Tous les contrats sont désormais en énergie renouvelable (contrats verts)
- Pour les parties privatives : Les locataires gèrent en direct les contrats d'énergie pour les parties privatives. La source d'énergie (directe ou renouvelable) n'est donc pas à la main d'INEA.

A partir de 2025, sur certains actifs, une partie de l'énergie consommée sur l'immeuble proviendra des panneaux photovoltaïques installés en toiture.

Source d'eau

- L'eau utilisée sur les immeubles d'INEA provient de l'eau de ville.
- La collecte de données se fait via les capteurs d'eau ou via les factures disponibles semestriellement.

Méthodologie

La collecte des données est réalisée cette année avec IQSPOT. Elle porte sur l'ensemble du patrimoine détenu en propre par INEA, tant sur les parties privatives que sur les parties communes des immeubles.

Concernant les sources des données relatives aux consommations énergétiques :

- 56 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 24 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)
- 13% sont issues d'un mixte entre les capteurs et les factures
- 7 % sont estimées

Concernant les sources des données relatives aux consommations d'eau :

- 78 % sont issues des capteurs installés sur les compteurs des immeubles
- 22 % sont issues des factures (locataires ou propriétaire)

Rapport de vérification des indicateurs consolidés

INEA a mandaté Bureau Veritas, en tant qu'organisme tiers indépendant, afin de procéder à une vérification indépendantes des indicateurs sur lesquels le groupe s'est engagé dans le cadre de ses Sustainability Linked Loans. La vérification porte sur :

- La consommation énergétique du patrimoine
- Le pourcentage de déchets enfouis

La vérification couvre l'exercice clos au 31 décembre 2024. Le rapport complet de Bureau Veritas est disponible sur le site interne de Foncière INEA (Rubrique : Porte-documents / catégorie : Financements verts)

Siège administratif

Les locaux de Foncière INEA se situent au 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris. La Société n'est pas propriétaire de ces bureaux. Sur l'année 2024, la consommation de son siège administratif s'est élevé à 12 120 kwh, soit 44,1 kwh/m².

Reporting sur les déchets

Un reporting détaillé sur la typologie des déchets produits sur les sites d'INEA, leur gestion et leur traitement est disponible en pages 84 et suivantes.

Certifications et labels (Cert-Tot)

Les immeubles d'INEA bénéficient de certifications construction ou exploitation à près de 80% (cf page 83).

- En plus de la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de permis de construire, certains immeubles bénéficient de labels constructions complémentaires, garant d'une performance environnementale plus exigeante :
 - 4 immeubles de bureaux sont labélisés THPE (attestant d'une surperformance de 20% par rapport à la RT 2005)
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBC (attestant d'une surperformance de 50% par rapport à la RT 2005)
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BBCA
 - 3 immeubles de bureaux sont labélisés BEPOS
 - 5 immeubles de bureaux sont labélisés E+C-
- Certains immeubles bénéficient également d'autres certifications :
 - 5 immeubles de bureaux sont labélisés Wiredscore (label qui récompense et promeut les bâtiments connectés les plus performants)
 - 1 parc d'activité est labélisé BiodiverCity (cf. engagement 6 pages 87 et suivantes)

4.4.2 INDICATEURS DE PERFORMANCES SOCIALES

La gestion opérationnelle d'INEA est entièrement externalisée auprès de la société GEST SAS, dont les deux seuls actionnaires sont les fondateurs d'INEA. Même si elle n'a ainsi aucun effectif salarié en direct, la Société a choisit de publier les données sociales clés concernant l'effectif de la société GEST SAS dédié à la gestion d'INEA.

Ces données figurent au paragraphe 3.2 du présent document, section « Absence de salarié » (page 58), à laquelle il est fait renvoi exprès.

4.4.3 INDICATEURS SUR LA GOUVERNANCE

La composition du Conseil d'administration, son rôle et son fonctionnement sont décrits pleinement au chapitre 3 en pages 44 et suivantes.

COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE



COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

5.1 Analyse des comptes consolidés de l'exercice	98	5.4 Analyse des comptes sociaux	109
5.1.1 Activité et compte de résultat	98	5.4.1 Bilan	109
5.1.2 Structure financière	100	5.4.2 Compte de résultat	109
5.1.3 Investissements et arbitrages	102	5.4.3 Approbation des comptes de l'exercice social écoulé et quitus aux mandataires sociaux	109
5.2 Évolution et perspectives	103	5.4.4 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	109
5.2.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	103	5.4.5 Activités en matière de recherche et développement	109
5.2.2 Perspectives	103	5.4.6 Prêts à moins de 3 ans consentis par la Société à titre accessoire à des microentreprises/PME/entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant	109
5.2.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	103		
5.3 Reporting EPRA au 31 décembre 2024	104	5.5 Activité des filiales et des participations	110
5.3.1 Résultat récurrent EPRA	105	5.5.1 Filiales et participations acquises antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2024	110
5.3.2 Actif Net Réévalué EPRA	105	5.5.2 Filiales et participations acquises ou cédées au cours de l'exercice 2024	110
5.3.3 Taux de vacance EPRA	105		
5.3.4 Taux de rendement EPRA	106	5.6 Délais de paiement des fournisseurs et des clients	111
5.3.5 Investissements immobiliers EPRA	106		
5.3.6 Croissance Like-For-Like	107		
5.3.7 Loan-To-Value EPRA	107		
5.3.8 Ratio de coût EPRA	108		

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

5.1.1 ACTIVITÉ ET COMPTE DE RÉSULTAT

Activité et faits marquants de la Société

Comme en 2023, INEA a réalisé en 2024 un exercice de qualité alliant forte croissance opérationnelle et résilience patrimoniale.

6 nouveaux immeubles sont entrés en exploitation en 2024 pour un total de 31 107 m², dont 3 parcs d'activités (Chalifert, Arty Station et Oléa) et 3 immeubles de bureaux (Bâtiments AB d'Arko, Coeur de Garonne et Atravaia).

L'activité locative a été très satisfaisante avec plus de 80 baux signés sur l'année. Ceux-ci portent néanmoins sur un volume en retrait (près de 45.000 m² signés, soit une surface moyenne de 547 m²), reflétant la tendance observée sur le marché en 2024 : 54% des transactions locatives ont en effet porté sur des surfaces inférieures à 1.000 m². Le patrimoine d'INEA, parfaitement divisible, a donc su capter la demande qui s'est exprimée en 2024 en Régions.

Bien soutenus par ailleurs à périmètre constant par une indexation mesurée à 5,7 % sur l'année, les revenus locatifs bruts consolidés ont progressé de 15,5 % sur 12 mois, à 78,0 millions d'euros.

La croissance de l'EBE (excédent brut d'exploitation : +16 %) est supérieure à celle des revenus locatifs bruts, soulignant la maîtrise des frais de fonctionnement nets (stables sur l'exercice). Cette stabilité des frais de fonctionnements est liée à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2024 du nouveau contrat de gestion entre INEA et GEST, la société des dirigeants-fondateurs d'INEA. Tout en pérennisant pour 5 années supplémentaires la gestion en place depuis la création d'INEA, ce nouveau contrat visait à tenir compte du contexte de taux actuel en incluant le résultat financier dans l'assiette de calcul des honoraires de performance. Le nouveau calcul a ainsi abouti à une économie d'honoraires de gestion de 796 k€ en 2024.

La performance opérationnelle a permis d'absorber la hausse des charges financières nettes (+ 34 %) et permet à la Société de dégager un résultat net récurrent en croissance de 4,4 %.

Enfin depuis le début de la crise et de la forte remontée des taux d'intérêts, le patrimoine d'INEA a fait preuve d'une très grande résilience avec une correction de valeur limitée à 2 % sur 24 mois (soit -30 millions d'euros). En 2024, la revalorisation des loyers, soutenue notamment par l'indexation, a permis d'atténuer à hauteur de 62 % l'impact de la hausse des taux de capitalisation appliquée par les experts (+30 points de base).

La valeur du portefeuille d'INEA s'élève à 1 240 millions d'euros droits compris à fin 2024, correspondant à un taux de capitalisation moyen de 6,40%.

Compte de résultat

L'exercice 2024 témoigne d'une solide performance opérationnelle, marquée par une croissance à deux chiffres de l'EBITDA (+16 %) pour la deuxième année consécutive (+23 % l'an dernier).

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 15,5 % sur 12 mois, à 78 millions d'euros. Cette hausse est équilibrée entre les périmètres constant (54 %) et non constant (46 %).

La patrimoine d'INEA s'est montré résilient avec un maintien des valeurs au cours des deux derniers exercices (-2%).

Analyse de la rentabilité

Les charges financières nettes ont progressé de 34% en 2024, à 81% du fait de l'accroissement de l'encours moyenne de dette (+87 millions d'euros), la Société mobilisant peu à peu ses lignes bancaires disponibles pour financer son pipeline d'opérations en cours de construction.

La hausse de l'EBITDA (+6,6 millions d'euros) a cependant été supérieure à celle des frais financiers nets (+5,5 millions d'euros), permettant au résultat net récurrent (RNR) de s'afficher en croissance de 4,4 %, à 26,5 millions d'euros.

Les résultats financiers 2024 d'INEA combinent ainsi solide croissance opérationnelle et résilience patrimoniale, ce qui, dans un contexte de marché encore complexe, met en lumière la pertinence du positionnement immobilier de la foncière.

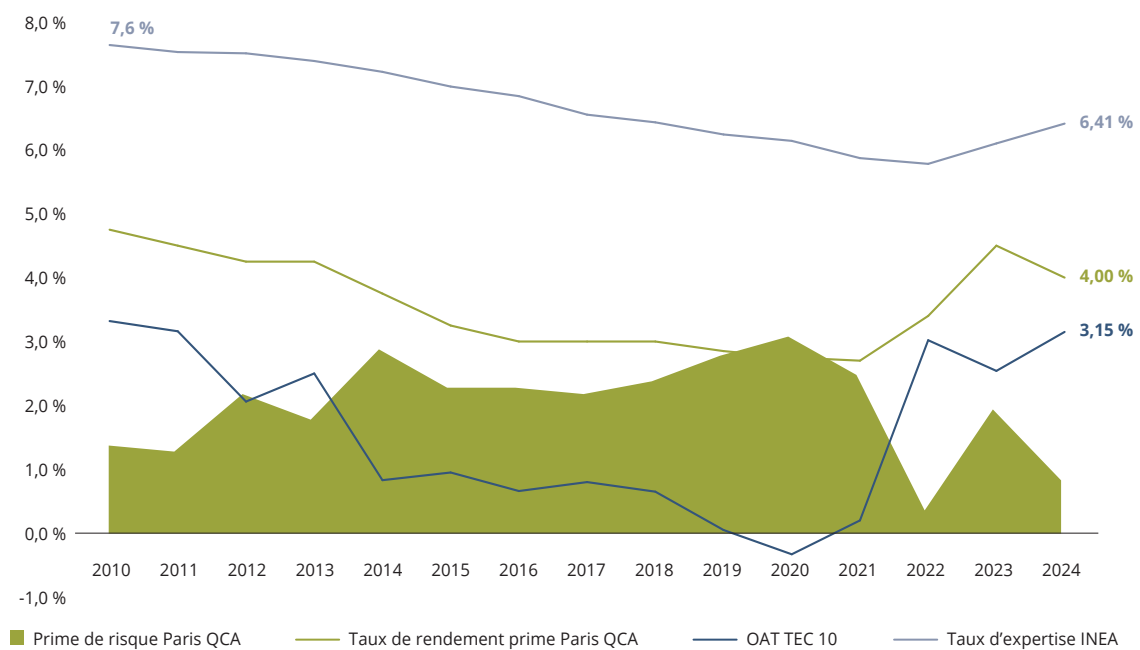
Expertise du patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2024 plus 3 immeubles en cours de construction) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement par les deux experts immobiliers de la Société, BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières. Cette expertise a fait ressortir un taux de rendement effectif moyen du patrimoine expertisé de 6,40 %, contre 6,10 % fin 2023.

Au 31 décembre 2024, la valeur droits compris du patrimoine ressort ainsi à 1 240 millions d'euros, en retrait de 2 % sur 12 mois.

La prime de risque de 3,25 % par rapport à l'OAT 10 ans fin 2024 peut sembler confortable ; elle est 4 fois supérieure à la prime de risque minimale constatée en fin d'année sur le prime parisien.

ÉVOLUTION COMPAREE DES TAUX INEA, PARIS QCA ET OAT 10 ANS



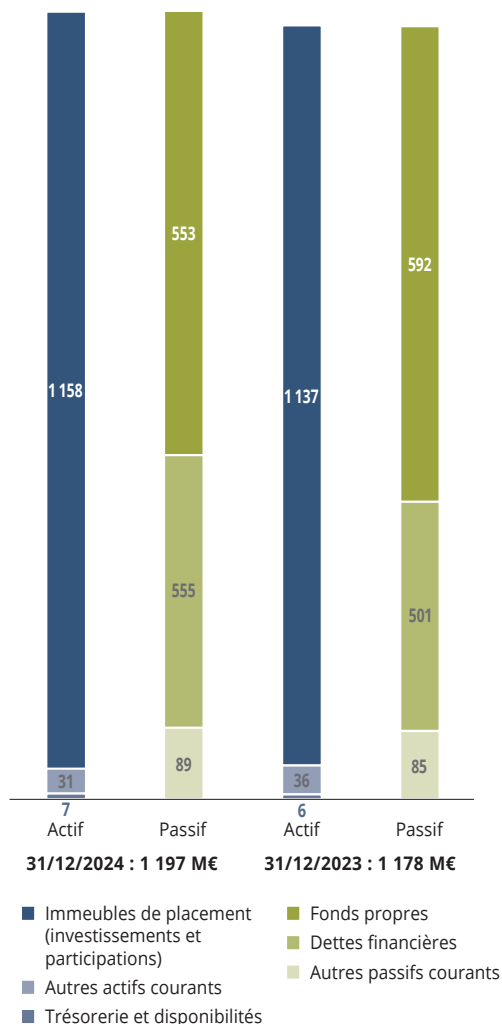
Source : CBRE Reasearch, INEA

5.1.2 STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2024, le total du bilan s'élève à 1,2 milliard d'euros.

Les immeubles de placement ⁽¹⁾ sont en hausse de 22 millions d'euros suite à l'entrée en patrimoine au cours de l'exercice 2024 de 6 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).

BILAN CONSOLIDÉ D'INEA

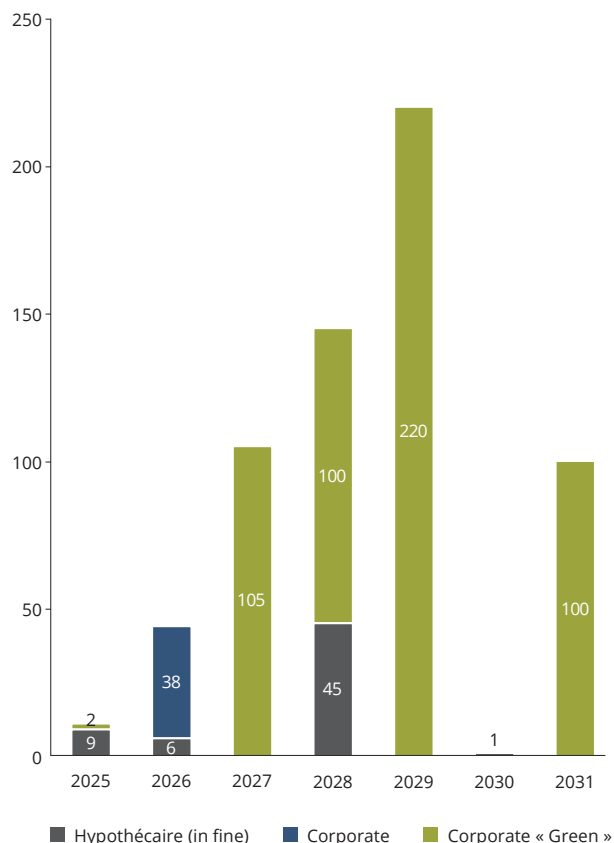


Structure financière et endettement

Au cours de l'année 2024, INEA a signé un nouveau Sustainability Linked Loan de 100 millions d'euros destiné à refinancer l'Euro PP 2018 arrivant à échéance pour la 1^{ère} tranche le 21 février 2024 (49 millions d'euros) et pour la 2^{ème} tranche (51 millions d'euros) le 21 février 2025. A l'issue de ces remboursements, la Société n'a plus aucune échéance significative avant 2027.

(1) Y compris les actifs en cours de cession.

**ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TOTALE
(TIRÉE ET NON TIRÉE)**



Au 31 décembre 2024, l'endettement net de la Société atteint 623 millions d'euros contre 565 millions d'euros au 31 décembre 2023. INEA bénéficie par ailleurs de 29 millions d'euros de lignes de crédit confirmées non utilisées, lui permettant de couvrir le solde des débours à venir sur son pipeline d'opérations en VEFA.

Cette dette est longue (maturité moyenne de 3,6 ans), « green » à 82 % et sécurisée à 90 % contre le risque de taux.

Au 31 décembre 2024, la Société respecte le niveau des covenants bancaires.

Le niveau de LTV, même s'il reste bien en-deçà du covenant bancaire (55 %), est supérieur aux standards de place parmi les foncières cotées, ce qui est à mettre au regard du rendement potentiel du patrimoine d'INEA (7,5 %). Il pourra évoluer positivement dans les prochains semestres grâce au recours aux arbitrages et à une éventuelle appréciation du patrimoine à la faveur notamment de la baisse des taux engagée début 2025.

	Covenants	31/12/24
Ratio d'endettement financier (LTV bancaire) ⁽¹⁾	< 55 %	51,5 %
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	> 1,2	2,2
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	> 2,0	2,7

(1) 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.

(2) 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 l'exercice.

(3) 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).

Actif net réévalué

Suivant les recommandations de l'Autorité des marchés financiers, l'approche de l'actif net réévalué a été réalisée sur la base des valeurs vénale des actifs déterminées par les experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises immobilières.

L'actif net réévalué est une référence suivie par l'ensemble du secteur immobilier et constitue à ce titre une méthodologie centrale de valorisation.

INEA calcule son actif net réévalué selon les recommandations de calcul de l'EPRA et publie donc trois ANR :

- L'ANR NDV (*Net Disposal Value*) qui reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession (proche de l'ANR Triple Net (NNNAV)) ;
- L'ANR NTA (*Net Tangible Assets*) qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs) ;
- L'ANR NRV (*Net Reinstatement Value*) – dit de remplacement – qui reflète une stratégie de maintien du portefeuille.

	EPRA NRV (valeur nette de reconstitution)	EPRA NTA (valeur nette de continuation)	EPRA NDV (valeur nette de liquidation)
(en milliers d'euros)	31/12/24	31/12/24	31/12/24
Capitaux propres IFRS – part du Groupe	552 916	552 916	552 916
À inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	552 916	552 916	552 916
À inclure :			
Réévaluation d'immeubles de placements disponibles à la location			
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	552 916	552 916	552 916
À exclure :			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste Valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(8 116)	(8 116)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(1)	
À inclure :			
Juste valeur de la dette à taux fixe			5 485
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	55 276		
ANR	600 076	544 799	558 400
Nombre d'actions (hors autodétenues)	10 817 607	10 817 607	10 817 607
ANR par action (en €)	55,5	50,4	51,6

Les ANR EPRA diffèrent de ceux publiés dans le communiqué de presse du 26 février 2025 (respectivement 55,3 / 50,2 et 51,5 €/action pour les ANR NRV, NTA et NDV), à la suite d'une correction mineure sur la valorisation des instruments de couverture de la dette.

5.1.3 INVESTISSEMENTS ET ARBITRAGES

5.1.3.1 Investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

INEA a connu une forte croissance au cours des 3 derniers exercices, notamment sous l'effet des livraisons de 15 immeubles totalisant une surface locative de 104 387 m².

Les immeubles acquis en 2022 et 2023 sont décrits dans les documents d'enregistrement universel établis au titre de ces deux exercices.

La Société n'a réalisé aucune nouvelle acquisition en 2024.

En 2024, 6 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 31 107 m² :

- le 29 février, la première tranche de l'Innovespace Chalifert d'une surface locative de 7 550 m². La livraison de la 2^{ème} tranche de ce parc d'activité détenu par Flex Park est prévue mi-2025.

- le 2 avril, le 3^{ème} et dernier corps de bâtiments du site « Arko » d'une surface locative de 3 218 m². Il est situé à Mérignac au coeur de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport. L'ensemble immobilier totalise une surface locative de 9 380 m².
- le 15 avril, l'immeuble de bureaux « Coeur de Garonne » situé à Bordeaux et offrant une surface locative de 3 275 m².
- le 31 juillet, le parc d'activité « Arty Station » situé à Toulouse, d'une surface locative de 5 683 m².
- le 31 octobre, le parc d'activité « Oléa » offrant une surface locative de 6 017 m². L'ensemble immobilier est situé à Mérignac au coeur de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport, dans la même zone que l'immeuble de bureaux " Arko ".
- le 16 décembre, l'immeuble de bureaux « Atravaia » situé à Aix-en-Provence, à quelques encablures de l'immeuble de bureaux « L'Ensoleillée ». L'actif offre une surface locative de 5 363 m².

En parallèle, en 2024, INEA a procédé à plusieurs cessions de lots sur l'immeuble « Les Baronnie » à Marseille, pour un montant global de 5,8 millions d'euros.

5.1.3.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2024, aucune acquisition n'est en cours de réalisation.

Cependant 4 opérations sont encore en cours de construction, représentant 25 957 m² à livrer au cours du premier semestre 2025.

Livraisons 2025

- L'ensemble de bureaux « Nexus » de 8 825 m², situé au coeur de la ZAC Cambacères à Montpellier.
- La seconde tranche du parc d'activité « Innovespace Chalifert » de 7 765 m², situé au sein de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert.
- Deux parcs d'activité « Hennequin » et « Papin », situés à Trappes, d'une surface totale de 9 367 m².

5.2 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

5.2.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société prendra livraison en 2025 de ses dernières opérations en cours de construction, et pourra ainsi entrer dans une nouvelle phase, après près de 20 ans passés à construire un portefeuille unique via l'acquisition de VEFA en blanc (immeubles à construire et à commercialiser). Cette nouvelle phase de maturité devrait correspondre à une amélioration de la rentabilité, avec la commercialisation des dernières VEFA livrées.

2026 sera ainsi la première année d'exploitation pleine du patrimoine, et le remplissage des VEFA, couplé à une poursuite de l'indexation de l'ordre de 2,5 %/an, pourrait permettre à la Société de dépasser les 100 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2028.

La Société maintient donc son positionnement immobilier basé sur l'immobilier de bureaux neufs en régions, qui se révèle particulièrement pertinent au regard des attentes des utilisateurs, des nouveaux modes de travail et des exigences environnementales actuelles, et entend engranger les fruits de sa stratégie immobilière développée en Régions depuis presque 20 ans.

5.2.2 PERSPECTIVES

Portée par l'apport des dernières livraisons d'immeubles, la poursuite (même si plus modérée) de l'indexation, la baisse en cours des taux d'intérêts et la réalisation d'arbitrages, la Société entend générer en 2025 un cash-flow par action en hausse de 10 % minimum. Ce cash-flow correspond au Résultat net récurrent augmenté du cash net des cessions réalisées.

Pour la réalisation de ses arbitrages, la Société s'appuiera sur la liquidité de son patrimoine (taille moyenne des actifs 5 900 m²) et la valorisation prudente de ses actifs. Ainsi, les cessions réalisées seront opportunistes et devront faire ressortir des prix de vente supérieurs ou égaux aux dernières valeurs d'expertise.

Le produit des arbitrages pourra être utilisé par la Société pour piloter son LTV - la guidance d'un LTV inférieur ou égal à 50 % étant maintenue - distribuer ou réinvestir.

5.2.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'a aucune échéance de remboursement significative de sa dette avant mi 2027 et n'envisage pas de changement significatif de sa situation financière ou commerciale.

5.3 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2024

INEA présente ci-dessous les indicateurs de performance établis conformément aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA). Ces indicateurs permettent de favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Indicateurs EPRA	Définitions
Résultat récurrent net	Cet indicateur mesure la performance opérationnelle des activités récurrentes de la Société. La définition de l'EPRA présente un calcul qui part du Résultat Net IFRS et remonte en retrayant les éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur.
Actif Net Réévalué	Les Best Practices Recommendations de l'EPRA publiées en octobre 2019 introduisent trois nouveaux ANR applicables au 1 ^{er} janvier 2020 : <ul style="list-style-type: none"> • EPRA NRV (<i>Net Reinstatement Value</i>) ou ANR de remplacement ; il permet de mesurer la valeur du patrimoine en incluant les droits et frais d'acquisition des actifs. Cet indicateur reflète une stratégie de maintien du portefeuille. • EPRA NDV (<i>Net Disposal Value</i>) ou ANR de liquidation : il s'agit de la valeur du patrimoine hors droits de mutation sur les immeubles de placement. Il reflète la part de l'actif net pour l'actionnaire en cas de cession. • EPRA NTA (<i>Net Tangible Asset</i>) ou ANR de continuation qui reflète l'activité immobilière (acquisitions/cessions d'actifs).
Taux de vacance	Le taux de vacance EPRA est le ratio entre la valeur locative de marché des lots vacants sur la valeur locative de marché totale en exploitation. La valeur locative de marché est celle définie par les experts.
Taux de rendement	L'EPRA a identifié deux mesures du taux de rendement d'un patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> • le taux de rendement EPRA « <i>Net Initial Yield</i> » (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. • le taux de rendement EPRA « <i>Topped-up NIY</i> » se distingue du taux de rendement NIY par la réintégration dans les revenus locatifs des franchises accordées aux locataires.
Investissements immobiliers	Il s'agit des décaissements liés aux investissements réalisés au cours de l'exercice.
Croissance Like-For-Like	Cet indicateur permet de comparer la croissance du revenu locatif net du portefeuille à périmètre constant (hors impact des acquisitions / cessions, des immeubles en développement ou en rénovation lourde).
Loan-to-value	Les principaux concepts introduits par la LTV EPRA sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • tout capital qui n'est pas un capital propre est considéré comme une dette, indépendamment de sa classification IFRS ; • les dettes et les actifs sont des entités sous contrôle commun (ou influence notable) sont retenus selon la consolidation proportionnelle dans le calcul de la LTV EPRA ; • Les actifs sont inclus à la juste valeur, la dette nette à la valeur nominale.
Ratio de coût	Le ratio de coût est le rapport entre les frais de fonctionnement nets, selon le compte de résultat IFRS, et les revenus locatifs bruts.

5.3.1 RÉSULTAT RÉCURRENT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du groupe	(3 021)	21 539
<i>Ajustements</i>		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	30 602	4 116
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	(1 016)	(4)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente		
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions		
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif		
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(35)	(228)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés		
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA		
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)		
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA		
Résultat net récurrent EPRA	26 531	25 423
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>4,4 %</i>	<i>4,0 %</i>
Nombre moyen pondéré d'actions	10 817 607	10 810 643
Résultat net récurrent EPRA / action	2,45 €	2,35 €
<i>Variation sur 12 mois</i>	<i>4,3 %</i>	<i>(6,9 %)</i>

L'augmentation de l'EBITDA, supérieure à celle des frais financiers, a permis au RNR de progresser de 4,4 %.

5.3.2 ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 5.1.2 "Actif net réévalué"

Évolution des ANR EPRA sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)
ANR NRV (de reconstitution)	55,5	58,5	(5,2 %)
ANR NTA (de continuation)	50,4	53,7	(6,2 %)
ANR NDV (de liquidation)	51,6	55,4	(6,9 %)

Les ANR EPRA diffèrent de ceux publiés dans le communiqué de presse du 26 février 2025 (respectivement 55,3 / 50,2 et 51,5 €/action pour les ANR NRV, NTA et NDV), à la suite d'une correction mineure sur la valorisation des instruments de couverture de la dette.

L'ANR NRV EPRA droits compris s'élève à 55,5 euros par action en retrait de 5,2% sur l'exercice. La décote du titre du 31 décembre 2024 (33,0 euros) par rapport à l'actif net réévalué NTA s'élève à 34 %.

5.3.3 TAUX DE VACANCE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	6 596	6 297
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	63 925	58 625
Taux de vacance EPRA (A/B)	10,3 %	10,7 %

Au 31 décembre 2024, le taux de vacance EPRA est de 10,3 % en légère baisse par rapport à 2023 (- 40 bps).

5.3.4 TAUX DE RENDEMENT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement - détenus à 100 %	1 160 691	1 136 892
Immeubles de placement - participation JV	0	0
Retraitement des actifs en développement	55 825	58 857
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	1 104 867	1 078 035
Droits de mutation	55 349	52 758
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	1 160 216	1 130 793
Loyers net annualisés (A)	65 289	59 968
Intégration des franchises de loyers	1 996	807
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	67 286	60 774
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,6 %	5,3 %
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,8 %	5,4 %

Le taux de rendement net s'élève à 5,6 %, en hausse par rapport à 2023 (5,3 %) en ligne avec la croissance des loyers nets.

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 31 décembre 2024.

5.3.5 INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EPRA

(en milliers d'euros)	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2024	Détenu à 100 %	Participation JV	31/12/2023
Acquisitions	93 605	na	93 605	80 197	na	80 197
Actifs en développement	30 259	na	30 259	33 173	na	33 173
Patrimoine à périmètre constant	972	na	972	2 172	0	2 172
Autres	1 052	na	1 052	10	0	10
Total des investissements	125 888	na	125 888	115 552	0	115 552

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

- les dépenses à périmètre constant (CAPEX)
- et celles des nouvelles acquisitions (livraisons 2024) ainsi que des actifs en constructions (investissement).

Le poste « autres » comprend l'immeuble en rénovations Angle (Marseille).

5.3.6 CROISSANCE LIKE-FOR-LIKE

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

<i>Portefeuille total</i>			<i>Périmètre constant</i>			
(en milliers d'euros)	Valeur HD	Revenus locatifs net* 2024	Valeur HD	Revenus locatifs net* 2024	Revenus locatifs net* 2023	Variation du revenu locatif net à périmètre constant
Bureau	899 399	48 572	734 220	40 559	37 996	2 563
Activité	219 702	11 129	158 000	9 731	9 070	661
Total actifs en exploitation	1 119 102	59 701	892 220	50 290	47 066	3 224
Actifs en développement **	64 168	0				
Actifs cédés	0	0				
Portefeuille total	1 183 269	59 701				

* Revenus locatifs bruts - charges locatives refacturées + IFRS 16 (étalement des franchises)

** 1 actif bureau et 2 parcs d'activités

La croissance des loyers nets à périmètre constant est homogène sur les deux typologies d'actifs et s'explique principalement par l'effet de l'indexation à 5,7 %.

5.3.7 LOAN-TO-VALUE EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
<i>inclus :</i>		
Emprunts bancaires	577 504	466 659
Billet de trésorerie	56	4 500
Dettes hybrides	0	0
Dettes obligataires	50 990	99 902
Dérivés de devises étrangères	0	0
Dettes fournisseurs nettes des créances	0	0
Actif immobilier occupé par la Société (dettes)	0	0
Comptes courants	0	0
<i>Exclus :</i>	0	0
Trésorerie disponible	7 293	5 672
DETTE NETTE (A)	621 257	565 389
<i>inclus :</i>		
Actif immobilier occupé par la Société	0	0
Actifs expertisés (valeur HD)	1 102 663	1 078 035
IEC	55 825	58 857
Actifs destinés à être cédés	2 204	0
Immobilisation incorporelles	1	16
Créances nettes des dettes fournisseurs	2 179	4 515
Actifs financiers	9 358	14 041
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	1 172 229	1 155 465
Droits de mutation	56 760	53 817
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	1 228 990	1 209 282
LTV EPRA HORS DROITS (A/B)	53,0 %	48,9 %
LTV EPRA DROITS INCLUS (A/C)	50,6 %	46,8 %

5.3.8 RATIO DE COÛT EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Charges sur immeubles	(21 678)	(17 773)
Frais de fonctionnement*	(9 165)	(9 723)
Charges locatives refacturées	18 303	15 317
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Autres produits couvrant des frais généraux	1 851	2 116
Quote-part des coûts des sociétés en équivalence	0	0
Charges du foncier	0	0
Coût EPRA (y compris coût de la vacance) (A)	(10 690)	(10 062)
Coût de la vacance	3 375	2 456
Coût EPRA (hors coût de la vacance) (B)	(7 315)	(7 607)
Revenus locatifs bruts	78 004	67 514
Charges locatives refacturées en loyer brut	0	0
Quote-part des revenus locatifs des sociétés en équivalence	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	78 004	67 514
Ratio de coûts EPRA (y compris coût de la vacance) (A/C)	13,7 %	14,9 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C)	9,4 %	11,3 %

* Les frais de fonctionnement sont retraités des performances fees de la rémunération GEST liés aux produits de cession.

INEA capitalise les dépenses directement liées aux projets en développement (frais juridiques, frais d'AMO, intérêts capitalisés).

5.4 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

5.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2024, le total du bilan d'INEA s'élève à 846,4 millions d'euros, en légère hausse de 1,3 % sur douze mois (835,4 millions d'euros au bilan 2023). Les capitaux propres à fin 2024, d'un montant de 284,4 millions d'euros sont à comparer au montant de 309,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

5.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024 s'élève à 62,8 millions d'euros, contre 56,1 millions d'euros pour l'exercice 2023, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2024 est en retrait de 23 %, avec un bénéfice de 3,9 millions d'euros contre 5,1 millions d'euros l'an dernier.

5.4.3 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL ÉCOULÉ ET QUITUS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera demandé aux actionnaires d'approuver les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 (sociaux et consolidés).

Il leur sera également proposé de donner quitus entier et sans réserve aux mandataires sociaux (dirigeants et Administrateurs) à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

5.4.4 DÉPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Il est précisé, conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code des impôts, que les comptes de l'exercice 2024 ne prennent en charge aucune dépense ni charge somptuaire visée à l'article 39-4 du même code ni charge non déductible du résultat fiscal. Il sera demandé aux actionnaires d'en prendre acte.

5.4.5 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Rappelons (en application de l'article L. 232-1 du Code de commerce) que la Société n'a réalisé aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice 2024 (comme précédemment) – son activité qui consiste à acquérir, détenir et louer des actifs immobiliers ne donne pas lieu à la R&D. Elle ne possède aucun brevet et considère ne pas être dépendante à l'égard d'une quelconque marque, brevet ou licence pour son activité ou sa rentabilité (étant propriétaire de l'ensemble des moyens d'exploitation nécessaires à son activité).

5.4.6 PRÊTS À MOINS DE 3 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIÉTÉ À TITRE ACCESSOIRE À DES MICROENTREPRISES/PME/ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ÉCONOMIQUES LE JUSTIFIANT

Dans le cadre d'un projet d'acquisition d'une plateforme d'activité de type « Innovespace », Flex Park (filiale captive d'INEA) a octroyé en 2018 un financement d'une durée initiale de 2 ans – prorogeable – à la société FAP Aménagement (groupe ALSEI), en vue de porter la charge foncière.

Flex Park a ainsi souscrit à un emprunt obligataire (intégralement libéré à ce jour) de 5 millions d'euros émis par la SAS FAP Aménagement. Sur accord des Parties, l'échéance de cet emprunt (garanti par la société ALSEI) a été prorogée au 30 avril 2025. Cet emprunt obligataire est assorti de BSA qui, exercés, permettraient à Flex Park de prendre une participation jusqu'à 40 % du capital de la société FAP Aménagement.

5.5 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

5.5.1 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2024

Filiales :

- SCI PA (détenue à 99 %), société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
- SCI Alpha 11 Marbeuf (détenue à 100 %), société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
- SAS Flex Park (détenue à 99,99 %), société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;

Participations :

- Néant
- Pour plus d'informations, il convient de se reporter au Chapitre 6.2 « comptes sociaux » de l'URD, paragraphes 3.1 "Actif immobilisé" (page 163), 3.16 "Filiales et participations" (page 171) ainsi qu'au 6.2.4 page 174 .

5.5.2 FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES OU CÉDÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2024

Conformément aux engagements pris dans la cadre de sa stratégie bas carbone (voir Chapitre 4 des présentes), INEA a créé en 2024 deux nouvelles filiales dédiées au développement et à l'exploitation de centrales photovoltaïques sur son parc immobilier, en association avec SerenySun, un spécialiste des circuits courts de l'énergie et de l'autoconsommation collective :

- SERENEA SAS, société par actions simplifiée à capital variable, au capital de 50.000 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 930 611 660 RCS Nanterre, dont INEA détient 70 % du capital aux côtés de SerenySun.
- SERENYFLEX SAS, société par actions simplifiée à capital variable, au capital de 50.000 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 930 623 624 RCS Nanterre, dont Flex Park - filiale à 100% d'INEA - détient 51 % du capital aux côtés de SerenySun.

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure au Chapitre 6.1 « comptes consolidés » de l'URD sous la note 2 « Principes et méthodes comptables », paragraphe 2.1.3 « Principes de consolidation » (page 121) et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » (page 138). Il y est fait renvoi exprès.

Les filiales et sociétés ci-dessus ne détiennent aucune participation dans le capital d'INEA. INEA n'a pas de succursale.

5.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Les informations à communiquer sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients d'INEA en application des articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce sont présentées dans les tableaux suivants :

Article D. 441-14 : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-6. : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement											
Nombre de factures concernées											
Montant total des factures concernées HT	10 687	21 847	4 550	119 079		447 560	378 947		158 524		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,07 %	0,14 %	0,03 %	0,78 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT						0,59 %	0,50 %		0,21 %		
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées											
Nombre des factures exclues											
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)											
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article D 441-6 du Code de commerce)											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement											
<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (Préciser)						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (Préciser)					
<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours						<input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours					

ÉTATS FINANCIERS



ÉTATS FINANCIERS

6.1 Comptes consolidés	114	6.2 Comptes sociaux	155
6.1.1 Compte de résultat consolidé 31 décembre 2024	114	6.2.1 Compte de résultat	155
6.1.2 État de la situation financière consolidée	115	6.2.2 Bilan	157
6.1.3 État des flux de trésorerie consolidés 31 décembre 2024	116	6.2.3 Notes annexes	159
6.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés	117	6.2.4 Filiales et participations	174
6.1.5 Note annexe aux états financiers consolidés	118	6.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	175
6.1.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	152	6.3 Résultat des 5 derniers exercices	179

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs brut	4	78 004	67 514
dont Charges locatives refacturées		18 303	15 317
Charges sur immeubles	5	(21 678)	(17 773)
Revenus locatifs nets		56 326	49 741
Autres produits		1 845	2 117
Frais de fonctionnement	5	(9 455)	(9 723)
Excédent brut d'exploitation		48 716	42 135
Dotation aux amortissements hors immeubles de placement		(366)	(259)
Résultat de cession	10	1 016	4
Solde net des variations de juste valeur des immeubles de placement	10	(30 602)	(4 116)
Résultat opérationnel		18 764	37 764
Frais financiers nets	6	(21 786)	(16 225)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		(3 021)	21 539
Impôts	7	0	0
RÉSULTAT NET		(3 021)	21 539
Résultat par action (euros) ⁽¹⁾	8	- 0,28	1,99
Résultat dilué par action (euros) ⁽¹⁾	8	- 0,28	1,99

(1) Légère hausse du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2023 (10 810 643 actions) et le 31 décembre 2024 (10 817 607 actions)

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de la période		(3 021)	21 539
Autres éléments du résultat global			
(somme de tous les produits et charges ne constituant pas des composantes du résultat)			
dont éléments reclassés ultérieurement en résultat	17	(7 016)	(10 359)
- Couverture de flux de trésorerie		(7 016)	(10 359)
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat		0	0
Total des autres éléments du résultat global		(7 016)	(10 359)
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		(10 037)	11 180

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles		1	17
Immobilisations corporelles	9	444	632
Immeubles de placement	10	1 158 488	1 136 892
Participations dans des entreprises associées	11	0	0
Autres actifs financiers	12	6 929	9 427
Impôts différés actifs	18	1 771	1 771
Total actifs non courants		1 167 633	1 148 739
Clients et autres débiteurs	12	17 499	19 173
Autres actifs courants	12	2 429	4 614
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat		0	0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	7 293	5 672
Actifs détenus en vue de la vente	10 et 12	2 204	0
Total actifs courants		29 425	29 459
TOTAL ACTIFS		1 197 058	1 178 198

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres			
Capital	14	155 665	155 565
Primes d'émission	14	116 592	140 781
Réserves		283 679	274 043
Résultats non distribués		(3 021)	21 539
Capitaux propres part du Groupe		552 916	591 928
Participations ne donnant pas le contrôle		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES		552 916	591 928
Passifs			
Dettes financières	15	550 033	495 893
Dépôts de garantie non courants	15	4 615	4 682
Autres passifs non courants		136	367
Total passifs non courants		554 784	500 943
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	15 320	14 658
Dettes d'impôts courant		0	0
Concours bancaires courants		56	4 500
Autres dettes financières	15	67 577	60 664
Dépôts de garantie courants	15	6 268	5 322
Autres passifs courants		136	184
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	0
Total passifs courants		89 358	85 328
TOTAL PASSIFS		644 142	586 270
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 197 058	1 178 198

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 31 DECEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		(3 021)	21 539
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	366	259
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	30 602	4 116
+/- Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		0	0
+/- Autres produits et charges calculés		131	(228)
+/- Plus et moins-values de cession		(1 016)	(4)
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	0
- Dividendes (titres non consolidés)		0	0
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		27 062	25 682
+ Coût de l'endettement financier net	15	31 665	24 355
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		58 727	50 037
- Impôt payé		0	0
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		2 038	(193)
+/- Autres variations liées à l'activité		879	1 665
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		61 644	51 509
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(18)	(9)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(59 338)	(123 169)
+ Cession d'immeuble de placement	10	5 828	8 085
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		(61)	0
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions – acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		0	0
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	0
+ Autres investissements financiers		(573)	(177)
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(54 162)	(115 270)
+ Augmentations de capital		0	0
- Frais imputés sur la prime d'émission		(5)	(7)
- Achats et reventes d'actions propres		404	5
- Résultat sur actions propres		(178)	(73)
- Intérêts payés		(31 665)	(21 653)
- Remboursements d'emprunts	15	(55 007)	(17 300)
+ Augmentation des dettes financières	15	114 229	132 711
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(29 196)	(29 189)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées		0	0
Flux de trésorerie des activités de financement		(1 418)	64 494
Variation nette de trésorerie		6 065	733
Trésorerie nette à l'ouverture		1 172	439
Trésorerie à la clôture		7 237	1 172
Trésorerie et équivalents de trésorerie		7 293	5 672
Découverts bancaires		(56)	(4 500)
Trésorerie nette		7 237	1 172

Les principales variations de l'état des flux de trésorerie consolidés sont explicitées en note 20 du présent document.

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2023	155 589	162 681	219 020	14 643	58 077	610 011	0	610 011
Résultat de la période	0	0	0	0	21 539	21 539	0	21 539
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	(10 359)	0	(10 359)	0	(10 359)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	(10 359)	21 539	11 180	0	11 180
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	58 077	0	(58 077)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(21 850)	(7 421)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	82	0	0	82	0	82
Opérations sur actions propres	(24)	(44)	0	0	0	(68)	0	(68)
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(6)	0	0	0	(6)	0	(6)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	155 565	140 781	269 758	4 284	21 539	591 928	0	591 928
Résultat de la période	0	0	0	0	(3 021)	(3 021)	0	(3 021)
Total des autres éléments du résultat global	0	0	0	(7 016)	0	(7 016)	0	(7 016)
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	0	0	0	(7 016)	(3 021)	(10 037)	0	(10 037)
Variations de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Affectation du résultat	0	0	21 539	0	(21 539)	0	0	0
Distribution de dividendes	0	(24 309)	(4 962)	0	0	(29 271)	0	(29 271)
Reclassement des dividendes sur actions propres	0	0	75	0	0	75	0	75
Opérations sur actions propres	100	126	0	0	0	226	0	226
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission	0	(5)	0	0	0	(5)	0	(5)
Autres variations	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	155 665	116 592	286 411	(2 732)	(3 021)	552 916	0	552 916

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	119	NOTE 14	Capital social et primes d'émission	139
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	121	NOTE 15	Dettes financières	140
NOTE 3	Gestion des risques	129	NOTE 16	Autres passifs non courants et courants	144
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	130	NOTE 17	Instruments financiers	145
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	130	NOTE 18	Impôts différés	147
NOTE 6	Frais financiers nets	131	NOTE 19	Dettes Fournisseurs et autres créditeurs	147
NOTE 7	Impôts sur le résultat	131	NOTE 20	Notes sur le tableau des flux de trésorerie	148
NOTE 8	Résultat par action	133	NOTE 21	Dividendes par action	149
NOTE 9	Immobilisations corporelles	133	NOTE 22	Honoraires des Commissaires aux comptes	149
NOTE 10	Immeubles de placement	134	NOTE 23	Engagements hors bilan	150
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	138	NOTE 24	Informations relatives aux parties liées	151
NOTE 12	Actifs financiers	138	NOTE 25	Événements post clôture	151
NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	139			

NOTE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET FAITS MARQUANTS

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

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.

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.

Faits marquants

Création de deux filiales

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

- SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024, est détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024. Elle a pour objet, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique :
 - L'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable au sein des programmes immobiliers en cours ou achevés de la société INEA et la distribution de l'énergie produite ;
 - Le développement et la promotion des énergies renouvelables, des économies d'énergie, des nouveaux services énergétiques (mobilité, stockage, ...) ;
 - Ainsi que toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;

- Le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.

- SERENYFLEX, SAS à capital variable, créée le 21 juin 2024, est détenue à hauteur de 51% par FLEX PARK et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST. FLEX PARK exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024. Elle présente le même objet social que SERENEA.

Ces deux filiales, bien que contrôlées de manière exclusive par le groupe, n'ont pas été consolidées au 31 décembre 2024 du fait de leur caractère non significatif. Les titres correspondant à l'actif d'INEA et de FLEX PARK de, respectivement, 35 000 et 25 500 euros, ont été comptabilisés au bilan en autres actifs financiers.

Signature d'un nouveau contrat de gestion

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

La principale novation tient au calcul de la rémunération de performance, qui n'est plus basée sur l'EBITD, mais désormais sur le « RNR » déterminé d'après les comptes de chacune des entités du groupe.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 – Immeubles de placement)

Acquisitions :

Durant l'exercice le Groupe a :

- Réceptionné 6 actifs pour un montant global de 73 153 milliers d'euros :
 - Le 29 février, la tranche 1 du parc d'activité Chalifert,
 - Le 2 avril, les bâtiments AB (3ème et dernière tranche) de l'opération de bureaux Mérignac Arko,
 - Le 15 avril, l'immeuble Cœur de Garonne à Bordeaux,
 - Le 31 juillet, l'immeuble Arty à Toulouse,
 - Le 31 octobre, l'immeuble Olea à Mérignac,
 - Le 16 décembre, l'immeuble Atravaia à Aix en Provence.

Cessions :

Durant l'exercice, le Groupe a cédé plusieurs lots de l'ensemble de bureaux Baronnie à Marseille, pour un prix total de 5 797 milliers d'euros :

- le 31 juillet, le bâtiment A
- et le 29 novembre, les lots 21 et 22 du bâtiment C.

Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2024 :

- le lot C14 du site Marseille Baronnie, sous promesse de vente,
- le site Nancy Brabo Plaza A,

sont classés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant total de 2 204 milliers d'euros.

Le détail des mouvements sur immeubles de placement de la période est donné à la note 10 du présent document, relative aux immeubles de placement.

A compter de 2024, les honoraires de commercialisation des immeubles de placement sont portés à l'actif et amortis sur la durée ferme des baux correspondants.

Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) :

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée sur l'exercice.

La prime d'émission inscrite au bilan diminue de 24 189 milliers d'euros sur l'exercice du fait :

- De la distribution de prime d'émission décidée lors de l'assemblée générale mixte du 22 mai 2024 pour (24 309) milliers d'euros
- Un reliquat de 2023 des frais d'augmentation de capital FLEX PARK pour (5) milliers d'euros
- Des opérations sur actions auto-détenues pour 126 milliers d'euros.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

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

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

Le Groupe a par ailleurs utilisé des lignes de financement existantes au début de l'exercice :

- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020 INEA, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021 INEA, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2022 INEA, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.
- Tirage de 19 000 milliers d'euros sur le Sustainability Linked Loan 2023 FLEX PARK, portant l'encours total de cet emprunt à 29 000 milliers d'euros.

Remboursements

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

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

- La première tranche de l'Euro PP 2018, dont le solde s'élevait à 49 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;
- L'emprunt Palatine dont le solde s'élevait à 1 847 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;
- L'emprunt Oseo Metz Pacifica dont le solde s'élevait à 71 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;
- L'emprunt Oseo Nantes Beaulim dont le solde s'élevait à 70 milliers d'euros au 31 décembre 2023 ;
- L'emprunt Société Générale Stacy IV Flex Park, dont le solde s'élevait à 289 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Opérations de Couverture

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 107 226 milliers d'euros, suite à la souscription de nouveaux instruments de couverture et l'arrivée à échéance d'autres. Ces nouveaux instruments ont, au bilan, une position passive de 2 241 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

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.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

Déclaration de conformité

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 (modifié par le règlement CE n° 297/2008 du 11 mars 2008) sur les normes internationales, les états financiers consolidés du Groupe INEA sont établis conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Ce référentiel comprend les normes IAS/IFRS publiées par l'IASB et interprétations publiées par l'IFRIC qui ont été adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne.

(Endorsement - EFRAG)

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du Groupe INEA.

Évolution des principes comptables :

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

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

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

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

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

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont décrites ci-après.

Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

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

La préparation des états financiers conformément aux IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. La direction est également amenée à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables du Groupe. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés en note 2.1.5.

2.1.2 Principes de préparation des états financiers

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception des instruments financiers dérivés, des immeubles de placement et de certains actifs financiers qui sont estimés à leur juste valeur.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros. L'euro est la monnaie de présentation et de fonctionnement de la société mère et de ses filiales.

Toutes les sociétés du Groupe clôturent leur exercice comptable annuel au 31 décembre.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 février 2025.

2.1.3 Principes de consolidation

Périmètre de 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.

Regroupement d'entreprises

Les acquisitions de filiales sont constatées selon la méthode de l'acquisition. La contrepartie transférée est composée de la juste valeur des actifs remis, des passifs encourus ou assumés et des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

A la date d'acquisition, les actifs, passifs, et passifs éventuels identifiables des entités acquises sont, en général, évalués individuellement à leur juste valeur quelle que soit leur destination, conformément à IFRS 3. Les analyses et expertises nécessaires à l'évaluation initiale de ces éléments, ainsi que leur correction éventuelle en cas d'évaluation provisoire, peuvent intervenir dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

L'excédent de la contrepartie transférée sur les intérêts du Groupe dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels enregistrés constitue le goodwill. A l'inverse, si la quote-part des actifs, passifs et passifs éventuels en juste valeur dépasse le coût d'acquisition, cet excédent est immédiatement enregistré en profit.

La valeur des goodwills est examinée à chaque arrêté et une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur recouvrable est inférieure à leur valeur nette comptable. Les goodwills ne générant pas de flux de trésorerie de façon indépendante, ils sont testés au sein de l'UGT (unité génératrice de trésorerie) à laquelle ils sont affectés. Les pertes de valeur ainsi constatées sont considérées comme définitives et ne peuvent faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Aucun regroupement d'entreprise n'est intervenu au cours de l'exercice 2024.

Entreprises associées

Les goodwills des sociétés mises en équivalence sont inclus dans la valeur des titres dans les entreprises associées présentées au bilan. En cas de perte de valeur, la dépréciation est intégrée au résultat dans la quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.

Cas particulier d'acquisition d'un groupement d'actifs et passifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs, et qui ne relève pas au sens d'IFRS 3, d'un regroupement d'entreprises, la transaction est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater de goodwill ni d'impôt différé. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée à la valeur nette comptable des actifs et passifs acquis au prorata de leurs justes valeurs.

Un regroupement d'entreprises étant défini par IFRS 3 comme une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

En application d'IFRS 3, INEA considère les critères suivants afin de déterminer si une transaction fait partie de l'échange portant sur l'entreprise acquise ou au contraire si la transaction est distincte du regroupement d'entreprises :

- Les motifs de la transaction
- Qui a lancé la transaction
- Le timing de la transaction

Aucun regroupement d'actif et de passif n'est intervenu au cours de l'exercice 2024.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2024		31/12/2023	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA FONCIERE INEA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SAS FLEX PARK	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI ALPHA 11 MARBEUF	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG	100 %
SCI PA	2 place des Hauts Tilliers, 92230 Gennevilliers	IG	99 %	IG	99 %

IG : Intégration globale.

Les filiales SERENEA et SERENYFLEX, non significatives au 31 décembre 2024, n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation.

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8 § 12. Ils ont tous la même nature, sont de taille similaire et sont dits « de rendement ». Bien qu'ils soient gérés individuellement par le principal décideur opérationnel, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille, au regard d'IFRS 8 § 13 et aucun critère d'agrégation pertinent des immeubles n'existe, tous les immeubles étant gérés et suivis de la même façon ; aussi constituent-ils un même segment opérationnel.

La gestion de chaque immeuble est similaire notamment sur les aspects suivants :

- INEA acquiert ou fait construire des biens immobiliers dans les principales métropoles régionales, en vue de les louer nus à

des usages professionnels. Le processus de mise sur le marché d'un bien est identique d'un bien à l'autre et d'une ville à l'autre. Il faut préciser que le patrimoine d'INEA n'est pas concentré sur un secteur géographique particulier.

- Le choix des clients est uniforme. Il s'agit de sociétés ou d'organismes connus. INEA n'est pas dépendante à l'égard d'un client particulier.
- La méthode de mise en location des biens immobiliers est identique (recours à des agents immobiliers).
- Aucun bien ne relève d'une réglementation particulière qui impliquerait une dissociation en termes de gestion.
- Les indicateurs de performance sont les mêmes pour tous les immeubles.

La démarche présentée ci-dessus conduit à ne pas dissocier chaque immeuble en un secteur mais donc de regrouper tous ces immeubles en un seul secteur opérationnel, conformément à IFRS 8.

2.1.5 Estimations et jugements comptables déterminants

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.

Évaluation des immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée par des experts spécialisés indépendants.

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 31 décembre 2024, INEA n'identifie ni perte de valeur ni nécessité de revoir ses durées d'utilité au regard du changement climatique,
- De sa stratégie d'investissements (immeubles neufs ou récents répondant aux dernières normes environnementales en vigueur) détaillée dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel,
- 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, détaillées dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel (comprenant le suivi de sa feuille de route RSE),
- De sa gestion des risques climatiques détaillée au chapitre 2 du document d'enregistrement universel,
- En alignement avec les recommandations EPRA, INEA publie dans le document précité les indicateurs EPRA relatifs aux consommations énergétiques, d'eau et d'émissions carbone de son patrimoine, détaillés au chapitre 4.3 du document d'enregistrement universel

2.2 Règles et méthodes appliquées par le Groupe

2.2.1 Immeubles de placement

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de moyen-long terme ; ces mêmes actifs peuvent être arbitrés en fonction d'opportunités futures.

Les immeubles de placement actuels et futurs sont évalués et comptabilisés initialement de la façon suivante : le coût d'entrée des immeubles dans le patrimoine est constitué de leur coût d'acquisition et, le cas échéant, des coûts d'emprunts conformément à IAS 23 pour les immeubles acquis en VEFA ou faisant l'objet d'un contrat de promotion immobilière.

Détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Selon IAS 40 'Immeubles de placement', deux modèles d'évaluation sont autorisés pour comptabiliser les immeubles de placement après leur comptabilisation initiale : le modèle du coût ou le modèle de la juste valeur. INEA applique le modèle de la juste valeur des immeubles de placement.

Juste valeur selon IFRS 13

INEA applique la norme IFRS 13 laquelle définit la juste valeur.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours non ajusté sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée observables directement ou indirectement sur un marché actif, qui sont autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1.
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrée non observables sur un marché actif qui doivent refléter les hypothèses que les participants de marché, qui détiennent l'actif ou doivent le passif, utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, y compris les hypothèses sur les risques.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

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.

La valorisation des immeubles détenus par INEA repose sur les méthodes et usages habituels des professionnels de l'immobilier d'entreprise. L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif. La société INEA n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle.

La méthode de détermination de la juste valeur des immeubles d'INEA varie selon l'objectif recherché et les données du marché de référence qui sont des données non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. Les méthodes suivantes sont le plus souvent utilisées sans que cette liste soit exhaustive : capitalisation des revenus, actualisation de loyers futurs, prix de marché d'un actif équivalent, coût de construction à neuf, etc. Etant précisé que la méthode retenue est constante.

Au regard des données utilisées, les immeubles de placement d'INEA relèvent dans leur ensemble, du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telles qu'éditées par IFRS 13.

Méthode retenue pour la détermination de la juste valeur des immeubles de placement

Au 31 décembre 2024, les expertises des immeubles détenus par INEA et ses filiales ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France et BPCE Expertises, tous deux certifiés RCIS et REV.

La répartition du patrimoine à expertiser se veut équilibrée entre les deux experts, et tient compte de la politique de rotation adoptée par la Société (changement d'expert au bout de cinq ans).

Répartition en valeur (base VHD)	31/12/2024	31/12/2023
BNP Paribas Real Estate Valuation	58 %	59 %
BPCE Expertises	42 %	41 %

Elles ont porté sur l'ensemble du parc immobilier livré d'INEA ainsi que sur les immeubles en cours de construction dont la livraison est prévue au premier semestre 2025 ou dont la commercialisation est avancée.

Les immeubles ont été évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison, indépendamment de leur typologie.

La valeur finale retenue est une moyenne des deux premières méthodes. Cependant, l'expert peut décider de privilégier une méthode plutôt qu'une autre qui ne se révélerait pas pertinente au vu des spécificités d'un marché ou d'un immeuble.

Le rapport détaillé des experts immobiliers figure au chapitre 9 du document d'enregistrement universel.

Hypothèses de valorisation et sensibilité

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par ailleurs à l'occasion de la campagne d'expertise de décembre 2024, la Société a fourni aux experts immobiliers, de manière volontaire l'ensemble des données ESG disponibles relatives à ses immeubles, en application des recommandations de l'AFREXIM de mars 2023.

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

- réglementation thermique / normes,
- labels et certifications,
- consommation énergétique de la dernière année écoulée (kWhEF /m² et kWhEP /m²),
- émission de GES de la dernière année écoulée (KgCO2eq/m²),

- alignement avec le Décret Tertiaire (respect du seuil 2030 applicable à l'immeuble),
- présence de panneaux photovoltaïques,
- mobilité douce : desserte par les transports en commun, présence de local vélos et bornes de recharge de véhicules électriques,
- systèmes de gestion de l'eau,
- politique de gestion des déchets.

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

Pour leurs évaluations, les experts immobiliers sont amenés à mentionner un « taux de rendement potentiel » qu'ils définissent comme suit :

Loyers en cours (locaux loués) + valeur locative (locaux vacants)

Valeur vénale droits inclus*

* ou H.T. frais inclus pour les immeubles soumis au régime de la TVA immobilière

En application de la norme IFRS 13, les données ci-dessous correspondent aux données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers.

Au 31 décembre 2024 :

- La fourchette du taux de rendement potentiel déterminée par les experts est comprise entre 5,10% et 9,47% (elle était comprise entre 4,71% et 9,06% au 31/12/2023).
- Le taux de rendement potentiel moyen du patrimoine expertisé ressort à 6,41% (contre 6,10% en 2023). Il est en moyenne de 6,51% (contre 6,17% en 2023) sur le périmètre bureaux et de 6,02% (contre 5,82% en 2023) sur le périmètre activité.

		Taux de rendement potentiel	Loyer potentiel* €/m²
Bureaux	Max	8,81 %	260
	Min	5,23 %	98
	Moyenne pondérée	6,51 %	195
Activité	Max	9,47 %	169
	Min	5,10 %	53
	Moyenne pondérée	6,02 %	122

* Loyers en cours (pour les locaux loués) + valeur locative (pour les locaux vacants)

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

- la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de rendement potentiel de 0,50% est de -7,2%.
- elle est de -1% pour une baisse du loyer potentiel de 1%.

		Impact sur la variation de juste valeur	
Hausse du taux de rendement potentiel		(en %)	(en k€)
Bureaux	0,50 %	-7,1 %	-70 019
Activité	0,50 %	-7,7 %	-19 821

		Impact sur la variation de juste valeur	
Baisse du loyer potentiel		(en %)	(en k€)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	- 9 815
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	- 2 585

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. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

Les montants des en-cours immobilisés, évalués au coût, au 31 décembre 2024 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opérations sous promesses de vente ou VEFA non expertisées, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2025.

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

2.2.2 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. L'amortissement linéaire reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif (IAS 16.60). Les durées d'amortissement pratiquées par le Groupe sont les suivantes :

Catégories	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans

Les immobilisations incorporelles, essentiellement des progiciels acquis, sont amorties sur cinq ans.

2.2.3 Actifs financiers à la juste valeur – Contrepartie résultat

Les actifs financiers à la juste valeur par résultat sont :

- les actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis ou émis dès l'origine avec l'intention de les revendre à brève échéance ;
- les actifs financiers que le Groupe a choisi de comptabiliser dès l'origine à la juste valeur par résultat, en application de l'option offerte par la norme IFRS 9 ;
- les instruments de dettes non basiques ;

- les instruments de capitaux propres évalués à la juste valeur par résultat par défaut (qui ne sont pas détenus à des fins de transaction).

Ces actifs sont évalués à leur juste valeur en date de comptabilisation initiale comme en date de clôture. Les variations de juste valeur de la période, les intérêts, dividendes, gains ou pertes de cessions sur ces instruments sont enregistrés dans le poste « Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat », à l'exception des actifs financiers de dettes non basiques, dont les intérêts sont enregistrés dans le poste « Produits d'intérêts ».

2.2.4 Produits des activités ordinaires

Les contrats de location dans le cadre desquels le Groupe est bailleur correspondent à des locations simples selon IFRS 16. De plus, les critères de reconnaissance spécifiques suivants doivent être considérés par catégorie de revenus.

Les revenus sont constitués principalement par les prestations de services à des tiers : le Groupe conclut avec ses clients des contrats de location, en tant que bailleur. Le Groupe INEA conserve la majorité des risques et avantages liés à la propriété de ses actifs donnés en location, et les contrats sont donc qualifiés de location simple au sens d'IFRS 16.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail. Néanmoins les franchises ou progressivités de loyer éventuelles font l'objet d'un étalement sur la période d'engagement ferme du locataire, conformément à l'IFRS 16.

Vente des immeubles de placements (IAS 40)

Le produit de la vente est constaté lorsque les risques et avantages inhérents aux biens sont transférés à l'acheteur.

Les profits ou pertes de la cession d'un immeuble de placement détenu en propre doivent être déterminés par différence entre le produit net de cession et la valeur comptable de l'actif. La date de sortie de l'immeuble de placement cédé est la date à laquelle l'acquéreur acquiert le contrôle, selon les dispositions de la norme IFRS 15, c'est-à-dire la date à laquelle l'obligation de performance est satisfaite.

Autres revenus des activités ordinaires liées à un contrat selon IFRS 15

Le montant du prix de la transaction est reconnu en revenu lorsque « l'obligation de performance » est satisfaite, c'est-à-dire lorsque le client obtient le contrôle de l'actif.

Intérêts

Les produits sont comptabilisés à hauteur des intérêts courus.

Dividendes

Les produits sont comptabilisés lorsque le droit de l'actionnaire à recevoir le dividende est établi.

2.2.5 Créances clients et créances rattachées aux entreprises associées

Les créances sont comptabilisées initialement à leur prix de transaction, puis sont ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif. S'agissant des créances court terme, leur coût amorti correspond à leur prix de transaction tels que défini selon IFRS 15.

Elles font l'objet d'une analyse individuelle du risque de non-recouvrement et sont dépréciées selon un modèle de pertes attendues.

En application d'IFRS 9, la dépréciation des créances est égale à la perte de crédit attendue à maturité. En l'absence de systèmes sophistiqués de gestion et de suivi du risque de crédit, la société a fait le choix d'adopter le modèle simplifié applicable aux créances commerciales et aux créances de location.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les soldes créditeurs de certains locataires sont constatés en « Dettes fournisseurs et autres créditeurs ».

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créditeurs, et des placements de trésorerie.

Les placements de trésorerie sont constitués de SICAV monétaires à court terme (moins de trois mois), liquides et dont la valeur liquidative présente une très faible volatilité, et de certificats de dépôt initialement comptabilisés à leur coût. A chaque arrêté, les placements de trésorerie sont valorisés à leur juste valeur et, la variation de juste valeur est portée en résultat, conformément à IFRS 9.

Pour les besoins du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'ensemble des constituants de la trésorerie présentée au bilan.

2.2.7 Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Un actif (ou groupe d'actifs) non courant(s) est classé comme détenu en vue de la vente lorsque la vente est hautement probable et compte tenu de ce qui suit :

- à la date de signature de la promesse de vente,
- ou, en cas de conditions suspensives importantes, à la date de réalisation des conditions suspensives,
- ou, en l'absence de conditions suspensives et en cas de contrepartie de qualité, à la date de l'offre acceptée.

Ces actifs peuvent être une composante d'une entité, un groupe d'actifs détenu en vue de la vente ou un actif non courant seul.

Une activité abandonnée est une composante dont l'entité s'est séparée ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et (a) qui représente une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (b) fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou des activités situées dans une zone géographique principale et distincte ; ou (c) est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente.

Aucune activité abandonnée lors de l'exercice 2024.

2.2.8 Résultat par action

Résultat par action

Le calcul du résultat par action est effectué en divisant le résultat net - part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation pendant l'exercice.

Résultat net dilué par action

Les résultats nets dilués par action prennent en compte les actions ordinaires potentielles ayant un effet dilutif et ne prennent pas en compte les actions potentielles n'ayant pas d'effet dilutif.

Le résultat dilué par action sera présenté en retenant comme hypothèse la méthode du rachat d'actions.

2.2.9 Dettes financières

Les dettes financières sont composées des comptes courants d'associés, de dépôts de garantie versés par les locataires, d'emprunts bancaires amortissables, et des passifs liés aux contrats de location simple si significatifs. Les dettes sont comptabilisées initialement pour leur juste valeur nette des frais, les coûts d'emprunts étant constatés en charges dans la mesure où ils ne relèvent pas d'une inscription à l'actif conformément à IAS 23R (Cf. 2.2.10. ci-dessous).

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les emprunts et passifs liés aux contrats de location-financement, sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et primes d'émission ou de remboursement éventuels.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée en passifs courants.

2.2.10 Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts, durant la période de construction et jusqu'à la livraison, sont capitalisés conformément à la norme IAS 23R. Pour les emprunts spécifiques, le montant capitalisé est déterminé à partir des frais financiers payés et pour emprunts généraux il est calculé sur la base du taux moyen pondéré des passifs en question. Au cours de l'exercice, aucun coût d'emprunt n'a été incorporé dans le coût d'actif.

2.2.11 Instruments financiers dérivés

Tous les instruments financiers dérivés sont comptabilisés au bilan pour leur juste valeur, et les variations de juste valeur sont comptabilisées en compte de résultat, à l'exception de celles concernant les instruments financiers dérivés de couverture de flux de trésorerie (voir ci-après).

INEA est soumise à un risque de marché, puisque les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier fluctuent en raison des variations des prix d'un marché. Ce risque porte donc sur les taux d'intérêt.

Pour y faire face, INEA déploie une stratégie de couverture du risque de taux d'intérêt de sa dette financière, en utilisant :

- des swaps de taux d'intérêt, sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui garantissent un taux fixe. Ces swaps, lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : les variations de leur juste valeur sont enregistrées en autres éléments du résultat global pour la part efficace de la couverture, et en résultat de l'exercice pour la part inefficace.
- des caps et collar KI sur tout ou partie de la durée des emprunts, qui permettent de ne pas dépasser un taux plafond (strike). Ces caps lorsqu'ils remplissent les conditions de qualification en tant que couverture de flux futurs selon IFRS 9, sont comptabilisés selon les modalités de la comptabilité de couverture : la valeur intrinsèque et la valeur temps sont enregistrées en autres éléments du résultat global.

A chaque clôture, la valeur de marché des instruments financiers dérivés est communiquée par un prestataire tiers spécialisé, avec qui INEA a conclu un contrat annuel de suivi et de présentation de son endettement au travers d'une plateforme internet dédiée.

INEA a choisi le principe du swap hypothétique (« Hypothetical Derivative Method »). Proposée par IFRS 9, cette méthode permet

de mesurer l'inefficacité pour une couverture qualifiée de Cash-Flow Hedge. La philosophie de cette méthode est de comparer les flux financiers du dérivé négocié avec un dérivé hypothétique « parfait », c'est-à-dire ne possédant pas d'inefficacité avec le sous-jacent qui serait obtenu sur le marché et serait parfaitement adossé aux flux couverts.

Instruments financiers évalués à la juste valeur au bilan concernant les instruments de couverture de taux

La norme IFRS 13, requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7 qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable (Cf. § 17).

Techniques d'évaluation utilisées

Le processus de valorisation commence par une étude intrinsèque du produit afin d'en déterminer la ou les différentes composantes. La première étape consiste à déterminer les facteurs de risque présents dans le produit. Puis, il convient de le modéliser et de calibrer le modèle à partir d'instruments financiers portant les mêmes facteurs de risque que le produit à valoriser. Ces instruments sont appelés « données de marché ». Ils correspondent à des produits standards, traités sur les marchés financiers par les banques (marchés interbancaires) via l'intermédiaire de brokers financiers (courtiers).

Ensuite, il convient de disposer et de maîtriser les modèles d'évaluation, afin de retenir les plus performants. Il est important de noter aussi que la crise financière a considérablement impacté les marchés financiers et modifié les modèles de valorisation. Le marché de taux est sans conteste celui qui a subi les plus grandes transformations.

En effet, de nombreux « spreads » sont devenus non négligeables. Ils sont le reflet des nouveaux risques de marché et doivent être intégrés aux modèles.

Niveau de Hiérarchie de juste valeur

Les valorisations sont établies au moyen de techniques d'évaluation dans le cadre desquelles toutes les données d'entrée importantes sont fondées sur des données de marché observables. La juste valeur de ces instruments dérivés de taux est donc de niveau 2 au sens de la norme IFRS 13.

Les autres actifs financiers sont explicités dans la note 12.1 ci-après.

2.2.12 Contrats de location

Application IFRS 16 – Locaux Opéra

L'application d'IFRS 16 a conduit à constater un droit d'utilisation amortissable dans les immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette de loyers d'un montant actualisé de 979 milliers d'euros, relative à l'occupation de des bureaux administratifs de la Société situés avenue de l'Opéra à Paris.

La valeur restant à amortir au 31 décembre 2024 s'élève à 175 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1er janvier 2025.

La durée exécutoire du contrat de location est de 6 ans.

Le taux d'endettement marginal du preneur est de 1,12%.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- et il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation ; et le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque l'impact de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions à long terme sont actualisées, selon les flux futurs de trésorerie attendus, à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète l'appréciation actuelle par le marché de la valeur temps de l'argent, et le cas échéant les risques spécifiques liés au passif. Lorsque la provision est désactualisée, à chaque clôture, l'augmentation de la provision est comptabilisée par contrepartie du résultat financier (autres charges financières).

2.2.14 Impôts

Impôts courants

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.

Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont déterminés pour chaque entité fiscale, selon la méthode du report variable, sur les différences temporelles existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

Les soldes d'impôts différés sont déterminés sur la base de la situation fiscale de chaque société ou résultat d'ensemble des sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale, et sont présentés à l'actif ou au passif du bilan pour leur position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse où il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Pour le calcul des impôts différés, le taux d'impôt retenu est le taux voté au 31 décembre 2024.

Les sociétés du Groupe ne comptabilisent pas d'impôt différé pour leurs opérations relevant du régime SIIC. Les éléments suivants ne donnent pas lieu non plus à la constatation d'impôt différé : la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable ni le bénéfice imposable, et les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où il est probable qu'elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Impôt de sortie

L'imposition des plus-values latentes à 16,5%, lors du passage au régime SIIC a donné lieu à la comptabilisation en charges en 2007 de la dette d'impôt dans les comptes de INEA et de HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission de patrimoine à INEA à fin décembre 2008).

Tableau de résultat global

Compte tenu du régime SIIC, les montants figurant dans la seconde partie du tableau du résultat global n'incluent aucun effet d'impôt.

2.2.15 Fournisseurs et autres crédateurs

Les dettes fournisseurs et autres crédateurs sont initialement comptabilisés à leur juste valeur et ultérieurement évalués au coût amorti.

Ces dettes sont à échéance de moins d'un an.

S'agissant de dettes à court terme, leur coût amorti correspond à la valeur nominale.

2.2.16 Compte de résultat

L'Excédent Brut d'Exploitation désigne le bénéfice avant intérêts, impôts sur les bénéfices, dépréciations et amortissements, variations de juste valeur des immeubles de placement et résultat de cessions.

Il peut se traduire, ici, par la création de valeur liée à la gestion locative par INEA de ses immeubles de placement.

NOTE 3 GESTION DES RISQUES

Les activités opérationnelles et financières du Groupe l'exposent aux risques suivants :

Risque de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le Groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers.

L'exposition au risque de marché est limitée par le fait que :

- le patrimoine immobilier est détenu dans une perspective à long terme;
- les contrats de location conclus sont de longue durée ;
- la société évolue essentiellement dans les marchés régionaux, moins volatiles que le marché francilien.

Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière dans le cas où un client locataire ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Toutefois, on peut constater l'absence de risque des organismes financiers traitant avec INEA.

Ce risque provient donc essentiellement des créances clients.

De ce point, la dispersion des risques locatifs est forte et rassurante.

Les actifs financiers concernés par le risque de crédit sont non significatifs.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe puisse éprouver des difficultés à honorer ses dettes à échéance.

La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie du Groupe. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement long terme (maturité de la dette comprise entre 5 et 15 ans).

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2024.

La Société a été en capacité de lever de nouvelles dettes en 2024, avec notamment la souscription d'un crédit corporate de 100 000 milliers d'euros.

Les informations relatives au risque de liquidité sont présentes dans les notes suivantes :

- Dettes financières : note 15
- Autres passifs non courants et courants : note 16
- Dettes fournisseurs et autres créditeurs : note 19

Risque de taux d'intérêt

La stratégie d'acquisition du Groupe s'appuie sur un endettement maîtrisé par la conclusion de contrats d'emprunts à taux fixe d'une durée de 5 à 15 ans. Dans la même perspective, lorsque l'emprunt contracté est à taux variable, le Groupe souscrit un contrat d'échange de taux ou de cap de taux pour couvrir par anticipation l'intégralité de ce risque.

La valeur de marché de ces contrats varie avec les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces fluctuations figurent au bilan et peuvent également être inscrites en résultat lorsque les relations de couverture ne sont pas justifiées au regard d'IFRS 9 ou cessent de l'être ou si les couvertures existantes sont inefficaces.

Sur la totalité des emprunts en cours, le taux moyen d'endettement après couverture de taux s'établit à 3,8% (contre 3,3% en 2023).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,6 ans au 31 décembre 2024.

L'endettement de la Société est soit à taux fixe soit à taux variable couverts très majoritairement. En effet, en cas de taux variable, la politique de la Société est de mettre en place des instruments de couverture (swap ou cap), souvent pour la majeure partie du montant et de la durée des emprunts.

La dette du 31 décembre 2024 est ainsi couverte à 90% contre le risque de fluctuation des taux.

Sur la base de l'endettement au 31 décembre 2024, et d'un taux Euribor 3 mois de 2,71% à cette date-là, une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 1% (soit un E3M applicable de 3,71% ou 1,71%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +636 et -4 752 milliers d'euros sur une base annualisée.

Une hausse ou une baisse de l'Euribor 3 mois de plus ou moins 2% (soit un E3M applicable de 4,71% ou 0,71%) aboutirait à une variation des intérêts d'emprunts, respectivement, de +1 272 et -8 239 milliers d'euros sur une base annualisée.

De plus l'impact d'une variation d'Euribor 3 mois sur la juste valeur au bilan des instruments financiers de couverture se traduit comme suit :

Sensibilité de la juste valeur des instruments de couverture

(en milliers d'euros)

Euribor 3 mois	1,71 %	2,71 %	3,71 %
Juste valeur active	1 484	2 757	6 865
Juste valeur passive	18 063	5 429	24

Ces couvertures sont principalement jugées efficaces au regard d'IFRS 9, la variation de valeur de marché des instruments de couverture serait inscrite au bilan en autres éléments du résultat global (réserves recyclables).

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les revenus locatifs bruts correspondent essentiellement à des loyers (IFRS 16) et charges locatives (IFRS 15) refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 78 004 milliers d'euros (contre 67 514 au 31 décembre 2023).

Les revenus locatifs nets correspondent au revenu net de charges locatives engagées par INEA, refacturées ou non aux locataires et de charges propriétaires non refacturables.

Décomposition des revenus locatifs brut au 31 décembre 2024

(en milliers d'euros)

Loyers - IFRS 16	59 701
Refacturations des charges locatives - IFRS 15	18 303
Total	78 004

Contrats de location simple – Bailleurs

INEA refacture la quasi-totalité des charges et réparations locatives à ses locataires. Le bailleur est cependant tenu d'effectuer toutes les réparations autres que les travaux d'entretien et les réparations locatives y compris les gros travaux.

PAIEMENTS MINIMA FUTURS À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSILIABLES

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Moins d'1 an	56 807	54 827
De 1 à 5 ans	102 055	105 534
Plus de 5 ans	18 461	23 154
PAIEMENTS MINIMAUX	177 323	183 515

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Charges locatives refacturées	(18 303)	(15 317)
Charges non refacturées	(3 375)	(2 456)
Frais de fonctionnement	(9 455)	(9 723)
dont frais généraux	(1 112)	(998)
dont honoraires de gestion (Gest)	(6 731)	(6 734)
dont honoraires juridiques et comptables	(715)	(649)
dont honoraires de commercialisation et d'expertise	(127)	(884)
dont honoraires divers de gestion	(394)	(267)
dont frais bancaires	(61)	(24)
dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)	(247)	(127)
dont jetons de présence	(150)	(113)
dont autres produits	83	72
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(31 133)	(27 496)

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.

NOTE 6 FRAIS FINANCIERS NETS

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Rémunération des placements	1 664	1 647
Produits liés aux attributions gratuites d'actions	521	461
Part inefficace sur instruments de couverture	(3)	3
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	38	224
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(3)	(5)
Intérêts des couvertures	7 656	5 795
Intérêts sur emprunts bancaires	(31 138)	(24 140)
Charges liées aux attributions d'actions gratuites	(521)	(210)
TOTAL	(21 786)	(16 225)

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés, négociés auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA (1 142 milliers d'euros), des intérêts courus sur un emprunt obligataire de type OBSA (359 milliers d'euros) et des intérêts des cautions octroyées par INEA à sa filiale captive Flex Park (118 milliers d'euros).

Les intérêts d'emprunts bancaires, nets des gains sur instruments de couverture, s'élèvent à 23 482 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 18 345 milliers d'euros au 31 décembre 2023. Cette hausse est liée à l'augmentation de l'encours des emprunts corporate de la Société dans le cadre du financement de sa croissance, et à la hausse des taux d'intérêt.

NOTE 7 IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

7.1 Charges d'impôt et rapprochement avec l'impôt effectif

Le rapprochement des mouvements entre l'impôt théorique au taux légal d'imposition en France et l'impôt effectif est présenté comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat avant impôt	(3 021)	21 539
Impôt théorique calculé au taux légal de 25 %	755	(5 385)
Impact des différences de taux	0	0
Impact des décalages permanents	0	0
Créance de <i>carry back</i>	0	0
Plus-value LT imposée à un taux spécifique	0	0
Incidences du régime SIIC	(755)	5 385
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts courants	0	0
Impôt différé	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	0

7.2 Le régime fiscal des SIIC

Le statut des SIIC

Le régime des SIIC, codifié aux articles 208 C et suivants du Code général des impôts exonère d'impôt sur les sociétés, sous condition de distribution, les revenus tirés notamment de la location d'immeubles et les plus-values dégagées sur la cession à des personnes non liées, d'immeubles, de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble et de participations dans des personnes visées à l'article 8 du Code général des impôts ou dans des filiales elles-mêmes soumises au régime des SIIC.

Les sociétés susceptibles de bénéficier de ce régime doivent remplir trois conditions :

- être cotées sur un marché réglementé français ;
- avoir un capital minimum de quinze millions d'euros ;
- avoir pour objet social 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 social identique soumises au régime des sociétés de personnes ou à l'impôt sur les sociétés.

Au cas particulier, INEA a adopté ce statut 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, la SAS HSP (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine en fin d'année 2008) et par voie de conséquence en raison de leur statut fiscal spécifique, les sociétés civiles suivantes : la SCI PA et la SCI ALPHA 11 MARBEUF.

Les SIIC ne sont pas soumises à une règle d'exclusivité de l'objet. L'exercice à titre accessoire d'autres activités que celles répondant à leur objet principal n'est donc pas susceptible de leur faire perdre le bénéfice du régime. Toutefois, ces activités doivent être marginales et les revenus retirés sont imposables dans les conditions de droit commun.

Les filiales détenues directement ou indirectement à au moins 95%, soumises à l'impôt sur les sociétés, et ayant un objet identique, peuvent opter pour ce régime.

Les revenus des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code général des impôts dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté pour le régime des SIIC bénéficient de l'exonération sous condition de distribution au prorata des droits des associés SIIC.

Aucune condition de détention minimale du capital de ces sociétés par les SIIC ou leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC n'est exigée. C'est le cas des SCI PA, ALPHA 11 MARBEUF et de Flex Park.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208C CGI) en date du 7 mars 2016. Cette option porte effet au 17 décembre 2015, date du début de l'exercice correspondant à la date de constitution de la société.

La détermination du résultat fiscal de Flex Park conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Flex Park est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95% des résultats issus des activités de location, 70% des plus-values de cession et 100% des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC).

Détermination des résultats

Les revenus tirés de l'exercice d'activités accessoires sont imposables à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun. Le résultat du secteur imposable est sans influence sur le résultat du secteur exonéré et n'influence pas les obligations de distribution afférentes aux opérations exonérées.

Les SIIC et leurs filiales doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants, et distinguer lors des distributions auxquelles elles procéderont la fraction des bénéfices provenant des activités exonérées de celle provenant des activités imposables.

Conséquences de l'option

L'option, qui est irrévocable et globale, entraîne cessation d'activité dans la mesure où les entreprises concernées cessent totalement ou partiellement d'être soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exercice de l'option entraîne en application de ces dispositions l'imposition immédiate des résultats de l'exercice en cours à la date de l'option ainsi que des provisions relatives à l'activité qui devient exonérée.

L'exercice de l'option pour le régime des SIIC entraîne également l'exigibilité d'un impôt de sortie (« exit tax ») calculé au taux de 19% sur les plus-values au moment d'entrer dans le régime sur les biens immobiliers et les participations dans des sociétés immobilières fiscalement transparentes. Cet impôt est payable par quart le 15 décembre de chaque année.

Le reliquat des déficits reportables non utilisés lors de l'option pour le régime des SIIC sera imputé sur le résultat de cessation et ce, y compris sur l'assiette servant au calcul à l'impôt de sortie calculé à 19%. Le solde éventuellement non imputé est définitivement perdu.

7.3 Présentation de l'impôt de sortie

Les sociétés d'INEA, préalablement soumises à l'impôt sur les sociétés, sont redevables de l'impôt de sortie du fait de leur option pour le régime des SIIC. La base de l'impôt de sortie est calculée pour chaque société par différence entre la valeur vénale et la valeur fiscale des actifs immobiliers et/ou des parts des filiales fiscalement transparentes.

L'impôt de 19% s'appliquera sur cette base.

NOTE 8 RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat de base

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires (résultat net part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de chaque exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	(3 021)	21 539
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 817 607	10 810 643
Résultat de base par action (en euro/action)	(0,28)	1,99

Résultat dilué

Le calcul du résultat dilué par action est déterminé en ajustant le bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice des effets de toutes les actions ordinaires potentielles dilutives.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	(3 021)	21 539
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	(3 021)	21 539
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	10 817 607	10 810 643
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	10 817 607	10 810 643
Résultat dilué par action (en euro/action)	(0,28)	1,99

NOTE 9 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en milliers d'euros)	Variation					31/12/2024
	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16 Autres	
Total immobilisations incorporelles	632	12	(36)		(163)	444
dont IFRS 16	338				(163)	175

Le bien détenu en application d'IFRS 16 concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris. Le montant restant à amortir au 31 décembre 2024 jusqu'à l'échéance du bail (30/01/2029) est de 175 milliers d'euros.

NOTE 10 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 31 décembre 2024 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeubles de placement
Au 1^{er} janvier 2024 (Juste valeur) (1)	181 168	897 052	58 671	0	1 136 892
À l'ouverture (valeurs brutes)	178 407	753 565	58 728	0	990 701
Virement interne (2)	14 237	20 817	(37 335)	2 281	0
Augmentations (2)		40 432	17 692		58 124
Diminutions (2)	(967)	(5 951)			- 6 918
À la clôture 31 décembre 2024 – (valeurs brutes)	191 676	808 864	39 085	2 281	1 041 907
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2023 (+)		1 422		(71)	1 351
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2023 (-)		(31 784)			(31 784)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		524			524
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement					0
Variation de JV au 31 décembre 2024 (3)	0	(29 838)	0	(71)	(29 909)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2024 (-) (4)		100			100
Variation de JV des actifs cédés en 2024 et détenus en vue de la vente 2023 (4)					0
Honoraires de commercialisation		397			397
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2024 (5)		7		(2 210)	(2 204)
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2024					0
Virement interne					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		2 006			2 006
À la clôture au 31 décembre 2024 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	194 437	925 022	39 028	0	1 158 488

Principales augmentations au cours de l'exercice 2024 :

- Livraisons / acquisitions (mise en exploitation), en valeur brute :
 - Le 29 février, la première tranche du parc d'activités situé à Chalifert pour un montant total de 13 678 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 2 065 milliers d'euros sur l'exercice.
 - Le 2 avril, la 3^{ème} et dernière tranche de l'ensemble de bureaux Arko situé à Mérignac pour un montant total de 8 518 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 1 758 milliers d'euros sur l'exercice.
 - Le 15 avril, l'immeuble de bureaux Cœur de Garonne situé à Bordeaux pour un montant total de 11 899 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 2 243 milliers d'euros sur l'exercice.

- Le 31 juillet, le parc d'activité Arty Station situé à Toulouse pour un montant total de 9 997 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 6 485 milliers d'euros sur l'exercice.
- Le 31 octobre, le parc d'activité Olea situé à Mérignac pour un montant total de 10 393 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 6 230 milliers d'euros sur l'exercice.
- Le 16 décembre, l'immeuble de bureaux Atravaia situé à Aix en Provence pour un montant total de 18 668 milliers d'euros hors taxe, en augmentation de 10 255 milliers d'euros sur l'exercice.

- Immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse), en valeur brute :
 - Ensemble de bureaux « Montpellier Nexus » pour un montant de 19 753 milliers d'euros, en augmentation de 12 135 milliers d'euros sur l'exercice.
Parc d'activité « Innovespace » tranche 2, situé à Chalifert pour un montant de 9 129 milliers d'euros, en augmentation de 7 011 milliers d'euros sur l'exercice.
 - Parc d'activité « Hennequin » situé à Trappes, pour un montant de 6 999 milliers d'euros, en augmentation de 3 808 milliers d'euros sur l'exercice.
 - Parc d'activité « Papin » situé à Trappes, pour un montant de 2 272 milliers d'euros, en augmentation de 1 235 milliers d'euros sur l'exercice.

Principales diminutions, en valeur brute :

- Le bâtiment A de l'immeuble Marseille les Baronniees pour un montant de 4 271 milliers d'euros, suite à sa cession le 31 juillet 2024,
- Les lots C21 et C22 de l'immeuble Marseille les Baronniees pour un montant de 600 milliers d'euros, suite à leur cession le 29 novembre 2024,
- 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'éditées par IFRS 13. Aucun changement de méthode d'évaluation n'est intervenu par rapport au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023 (en milliers d'euros)	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Actifs destinés à être cédés	Total immeuble de placement
Au 1^{er} janvier 2023 (Juste valeur) (1)	154 940	789 982	75 980	0	1 020 903
À l'ouverture (valeurs brutes)	152 180	644 065	76 037	4 603	876 885
Virement interne (2)	26 227	23 016	(49 244)		0
Augmentations (2)		88 158	31 935	1 961	122 054
Diminutions (2)		(1 674)		(6 564)	- 8 238
À la clôture 31 décembre 2023 – (valeurs brutes)	178 407	753 565	58 728	0	990 701
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2022 (+)		9 700			9 700
Variation de Juste Valeur des actifs valorisés en 2022 (-)		(14 671)			(14 671)
JV N suite au reclassement des encours en N-1		1 222			1 222
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		(368)			(368)
Variation de JV au 31 décembre 2023 (3)	0	(4 116)	0	0	(4 116)
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2023 (-) (4)				(1 039)	(1 039)
Variation de JV des actifs cédés en 2023 et détenus en vue de la vente 2022 (4)				5 643	5 643
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2023 (5)					0
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2023					0
Virement interne					0
Dotations (6)					0
Reprise/diminutions (6)					0
Cumul Amortissements à la clôture					0
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 686			1 686
À la clôture au 31 décembre 2023 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	181 168	897 052	58 671	0	1 136 892

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

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

INEA considère qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué de façon fiable à la juste valeur si sa date de livraison

est inférieure à 6 mois ou si sa commercialisation est bien avancée. A chaque date de clôture, tous les immeubles en cours de construction dans l'un de ces deux cas font donc l'objet d'une évaluation à la juste valeur ; les autres restant évalués au coût. L'évaluation au coût étant une approximation satisfaisante de la juste valeur.

TABEAU DE RACCORDEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	496 480	661 450
BPCE Expertises	686 760	464 910
Actifs non expertisés : rénovation / honoraires de commercialisation	397	0
Corrections d'actifs expertisés	0	0
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(80 975)	(65 340)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	1 102 663	1 061 020
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues		
> Montpellier Nexus	19 682	0
> Bordeaux Coeur de Garonne	0	9 685
> Merignac Arko	0	24 533
> Trappes Hennequin	8 509	0
> Trappes Papin	2 707	0
> Innovespace Chalifert	24 927	13 720
VEFA livraisons < 6 mois	55 825	47 938
Actifs non expertisés évalués au coût		
> Aix astravaia	0	8 412
> Montpellier Nexus	0	7 618
> Toulouse Arty Station	0	3 512
> Trappes Hennequin	0	3 192
> Merignac Olea	0	4 163
> Trappes Papin	0	1 037
Actifs livraisons > 6 mois	0	27 934
Immeubles de placement au bilan en IFRS	1 158 488	1 136 892
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	2 204	0
Totaux au bilan en IFRS	1 160 691	1 136 892

Les VEFA dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2025 :

- Montpellier Nexus
- Trappes Hennequin
- Trappes Papin
- Innovespace Chalifert (2ème tranche)

Les VEFA dont la livraison est prévue après le 30 juin 2025, mais dont la commercialisation est bien avancée :
Néant.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 9 décembre 2024 en présence des deux experts immobiliers, des membres du Comité d'Audit d'INEA et des commissaires aux comptes.

10.1.1 Valeur des immeubles de placement par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Expertise	899 399	876 290
Actifs non livrés	19 682	50 248
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Bureau	919 081	926 538
Expertise	205 070	184 730
Actifs non livrés	36 143	25 624
Travaux locataires immobilisés	0	0
Total Activité	241 213	210 354
Honoraires de commercialisation	397	0
Valeur des Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente	1 160 691	1 136 892

Le tableau ci-dessus inclut les actifs détenus en vue de la vente.

10.1.2 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>	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2023	1 020 902	0	1 020 902
Variation des valeurs brutes	113 815	0	113 815
Variation de la juste valeur	(4 116)	0	(4 116)
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	(1 039)	0	(1 039)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2023	5 643	0	5 643
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 686	0	1 686
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 136 892	0	1 136 892
1^{er} janvier 2024	1 136 892	0	1 136 892
Variation des valeurs brutes	51 206	0	51 206
Variation de la juste valeur	(29 909)	0	(29 909)
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	100	0	100
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2024	(2 204)	0	(2 204)
Honoraires de commercialisation	397	0	397
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	2 006	0	2 006
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 158 488	0	1 158 488

10.1.3 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>	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession	5 839	7 619
Juste valeur des immeubles cédés	(4 813)	(7 604)
Frais de cession des éléments cédés	(11)	(10)
SOUS TOTAL	1 016	4
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(0)	(0)
Autres	(0)	(0)
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	1 016	4

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

Néant

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Titres non consolidés	61	0
Créances rattachées aux participations	690	0
Instruments financiers de couverture	316	3 448
Autres actifs financiers	5 862	5 979
TOTAL	6 929	9 427

12.2 Clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients	7 531	6 042
Produits à recevoir	251	133
Fournisseurs débiteurs	248	1 299
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 179	1 472
Charges constatées d'avance	5 594	5 021
Autres créances d'exploitation	535	1 258
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	272	551
Créances sur l'État – TVA	1 888	3 397
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	17 499	19 173
Carry back	0	0
Créances sur l'État – Acomptes d'IS	0	0
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT	0	0
TOTAL	17 499	19 173

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs a une échéance à moins d'un an.

Les avances sur charges locatives représentent les comptes de gérance et les avances faites par INEA, FLEX PARK et SCI ALPHA 11 MARBEUF au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

A l'ouverture de l'exercice, la dépréciation du poste client était de 161 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 252 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2024. Dans le même temps, une reprise a été effectuée pour un montant de 17 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 396 milliers d'euros à la clôture.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST, soit un montant de 272 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

12.3 Actifs détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2024, deux actifs sont détenus en vue de la vente :

- L'immeuble Nancy Brabois, pour un montant de 1 980 milliers d'euros
- Le lot C14 de l'immeuble Marseille Baronnie, pour un montant de 224 milliers d'euros

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement	1 527	613
Disponibilités	5 766	5 059
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	7 293	5 672

Les valeurs mobilières de placement ci-dessus sont principalement des produits d'OPCVM.

Le total de la trésorerie indiqué dans le tableau des flux de trésorerie comprend :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	7 293	5 672
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(56)	(4 500)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	7 237	1 172

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	156 003	156 003
• actions propres	(338)	(438)
Capital	155 665	155 565
Prime d'émission	116 592	140 781
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	272 257	296 346
Nombre d'actions (hors actions propres)	10 817 607	10 810 643
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	10 817 607	10 810 643

Au 31 décembre 2024, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 23 473 au 31 décembre 2024 (contre 30 437 actions au 31 décembre 2023), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 10 841 080..

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	01/01/2024	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non 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	0	(1 618)	4 615
Passif de location non courant (IFRS 16)	193	0	0	(177)	15
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	500 575	123 467	(198)	(69 195)	554 648
Emprunts et autres dettes financières	60 489	0	(60 489) ^(b)	67 400	67 400
Dépôts reçus courant	5 322	0	(672)	1 618	6 268
Passif de location courant (IFRS 16)	175	0	(175)	177	177
Concours bancaires courants	4 500	56	(4 500)	0	56
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	70 486	56	(65 836)	69 195	73 901
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	571 061	123 523	(66 034)	0 ^(d)	628 549
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(5 672)	(1 621)	0	0	(7 293)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	565 389	121 902	(66 034)	0	621 256

(a) Augmentation – les principales émission/souscription de l'exercice sont les suivantes :

- Tirage du crédit Green Loan 2020 pour 6 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 10 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2022 pour 31 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2023 pour 19 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit SLL 2024 pour 49 000 milliers d'euros ;
- Intérêts courus 31 décembre 2024 pour 4 010 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 1 109 milliers d'euros ;
- Incidence des instruments de couverture pour 1 797 milliers d'euros ;

(b) Diminution – les principaux remboursements de l'exercice sont les suivants :

- Remboursement à terme de plusieurs emprunts :
 - Première tranche de l'Euro PP 2018 pour 49 000 milliers d'euros ;
 - Palatine pour 1 847 milliers d'euros ;
 - Metz Oséo pour 71 milliers d'euros ;
 - Nantes Oséo pour 70 milliers d'euros ;
 - Stacy IV Flex Park pour 289 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 3 556 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2023 pour 5 084 milliers d'euros ;
- Incidence des TIE pour 771 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

Au 31 décembre 2023 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	01/01/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/ non courant	31/12/2023
Emprunts et instruments de couverture	420 066	143 783 ^(a)	(7 660) ^(b)	(60 489) ^(c)	495 700
Dépôts reçus non courants	5 062	2 120	0	(2 500)	4 682
Passif de location non courant (IFRS 16)	368	0	0	(175)	193
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	425 496	145 903	(7 660)	(63 164)	500 575
Emprunts et autres dettes financières	14 465	0	(14 465) ^(b)	60 489	60 489
Dépôts reçus courant	3 277	0	(455)	2 500	5 322
Passif de location courant (IFRS 16)	173	0	(173) ^(b)	175	175
Concours bancaires courants	3 525	4 500	(3 525)	0	4 500
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	21 440	4 500	(18 618)	63 164	70 486
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	446 936	150 403	(26 278)	0 ^(d)	571 061
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(3 965)	(1 707)	0	0	(5 672)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	442 971	148 696	(26 278)	0	565 389

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes :

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	50 990	0	0	0	50 990
Emprunts corporate	(73)	490 231	441 495	48 736	490 158
Emprunts hypothécaires	11 125	55 790	55 523	267	66 915
Autres dettes financières	11 804	8 628	7 818	810	20 431
Dettes financières	73 845	554 649	504 836	49 813	628 494

Nature	Nb de lignes	Solde au 31/12/24	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen*
Emprunts hypothécaires à taux variable	7	59 233	3,3	variable	3,9 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	7 682	2,9	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	50 990	4,1	fixe	2,5 %
Crédits corporates	7	490 158	3,6	variable	4,1 %
dont crédit corporate "non green"	2	39 899	1,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	204 188	3,1	variable	3,3 %
dont Sustainability Linked Loan	3	246 070	4,3	variable	5,2 %
TOTAL	20	608 063	3,7		3,8 %

* avec couvertures de taux attachées

Critères extra-financiers attachés aux dettes "Green"

Emprunts green (k€)	Début du contrat	Critères extra-financiers	Impact sur la marge
EuroPP (51 M€)	2018	<ul style="list-style-type: none"> Respect de la norme RT 2012 Certification avec un niveau "verygood" a minima Proximité des transports en commun Suivi des consommations énergétiques (électricité et eau) à l'aide de capteurs 	Aucun
Green Loan (105 M€)	2020	Respect de la Taxonomie Européenne (RT 2012-20 % et/ou label E+C-)	<ul style="list-style-type: none"> Bonus de 5 bps sur 50 % du crédit si 50 % des immeubles financés obtiennent le label E+C-
Green Loan (100 M€)	2021	Sur-Performance de 10 % à 20 % par rapport au seuil de consommation (<i>en kwh</i>) prévu par le Dispositif éco-energie tertiaire (DEET)	<ul style="list-style-type: none"> Bonus de 5 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = -10 % du seuil 2030 du DEET Bonus de 10 bps si 75 % des immeubles financés ont une performance énergétique < ou = -20 % du seuil 2030 du DEET
Sustainability Linkel Loan (170 M€)	2022	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) Réduction du taux de déchets enfouis 	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (50 M€) - <i>Flex Park</i>	2023	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) Réduction du taux de déchets enfouis 	Bonus ou malus de 5 bps par critère
Sustainability Linked Loan (100 M€)	2024	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de la consommation énergétique du patrimoine (<i>Kwhef/m²</i>) Réduction du taux de déchets enfouis 	Bonus ou malus de 5 bps par critère

Sur l'exercice 2024, compte tenu des montants tirés sur ces emprunts et des proratas temporis applicables, l'économie de charges financières générée par les bonus sur marge obtenus s'élève à 173 milliers d'euros.

Clauses covenant au 31 décembre 2024

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

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

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).

	Covenants	31/12/2024	31/12/2023
LTV	< 55 %	51,5 %	47,7 %
DSCR	> 1,2	2,2	2,4
ICR	> 2,0	2,7	3,3

Au 31 décembre 2024 INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de covenants est de 608 063 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (547 556 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

Emprunts à plus d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capital	55 790	117 961
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	6 200	10 988
TOTAL	61 990	128 949

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes de crédit hors contrats revolving, green loan et risque de crédit (IFRS 13).

Emprunts à moins d'un an

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capital	62 115	54 599
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	2 768	5 276
TOTAL	64 883	59 875

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes bancaires hors contrats revolving, green loan, concours bancaires courants et risque de crédit (IFRS 13).

Les emprunts bancaires de type hypothécaire souscrits par INEA sont garantis par les immeubles de placement financés par ces emprunts (Cf. Note 10 « Immeuble de placement » et 23 « Engagements hors bilan »)

Les emprunts immobiliers souscrits, libellés en euros, sont soit à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

INEA détient, au 31 décembre 2024, 37 instruments de couverture pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 90%.

Ces instruments couvrent un encours de 489 226 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 382 000 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Ces swaps au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace. A la clôture de l'exercice, la part efficace a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant de (80) milliers d'euros. La part inefficace étant nulle, le montant comptabilisé en résultat l'est également.
- Ces Cap et collar KI en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. A la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des Cap et collar KI a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant net de (2 652) milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture. La part inefficace a quant à elle été comptabilisée en résultat pour (3) milliers d'euros.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2024, le capital restant dû des emprunts souscrits et tirés par INEA (augmenté des dépôts de garanties des locataires) s'élève contractuellement à 623.147 milliers d'euros (563.012 milliers d'euros en 2023).

(en milliers d'euros)	31/12/2024	en %	sécurisé
Dette à taux fixe	58 672	10 %	10 %
Dette à taux variable	549 391	90 %	
dont couverte	489 226	89 %	80 %
dont non couverte	60 165	11 %	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	608 063	98 %	90 %
Intérêts courus	4 010	1 %	
Dépôts	10 883	2 %	
Instruments de couverture	5 347	1 %	
Passif de location	192	0 %	
Concours bancaires courants	56	0 %	
DETTE TOTALE BRUTE	628 549	101 %	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(7 293)	(1%)	
DETTE TOTALE NETTE	621 256	100 %	

L'endettement financier net à plus d'un an (total des dettes financières "non courantes" déduction faite de la trésorerie ou équivalent de trésorerie nette) s'élève à 547 411 milliers d'euros au 31 décembre 2024, contre 499 403 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2024 s'élève à 58 672 milliers d'euros contre 108 490 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2024 s'élève à 549 391 milliers d'euros contre 439 066 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Les échéances des emprunts, pour leurs parts non courantes, se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Entre 1 et 5 ans	504 835	359 163
Plus de 5 ans	49 813	141 412
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	554 648	500 575

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 90% contre le risque de taux (contre 90% au 31 décembre 2023).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS NON COURANTS ET COURANTS

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres passifs non courants – Provision AGA	136	367
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	136	184
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	272	551

Le 12 juin 2019, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17ème résolution le Conseil d'administration à procéder au profit de plus de 50% des salariés de GEST à une attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1% du capital social de la Société. Cette autorisation peut être utilisée par le Conseil d'administration pendant un délai maximum de trente-huit mois à compter de la date de cette assemblée.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Le 23 juillet 2019, en vertu de sa délégation, le Conseil d'administration d'INEA a décidé de conclure un plan d'attribution gratuite d'actions aux salariés de GEST.

Périodes d'acquisition :

Chaque quota d'actions gratuites attribuées ne sera définitivement acquis, sous réserve le cas échéant de l'atteinte des conditions de performance, qu'au terme des périodes d'acquisition successives ci-après :

- la première période d'acquisition a été au 23 juillet 2020, soit un (1) an après la date d'attribution par le Conseil d'administration ;
- la suivante le 23 janvier 2021 ;
- les périodes d'acquisition suivantes prendront fin au 30 avril de chaque année concernée par le Plan.

Le nombre d'actions gratuites initialement attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 €.

INEA s'est engagée auprès de la société Gest à lui céder 35 000 actions. Un fois acquises, Gest les attribuera à ses propres salariés dans le cadre d'un plan d'attribution d'actions gratuites.

Une provision pour risques et charges a donc été comptabilisée à la mise en place du plan pour l'ensemble des actions à attribuer pour un montant global de 1 435 000 euros, la partie distribuée l'année suivante étant classée en passif courant chez INEA.

Cette même provision est mise à jour au fur et à mesure de l'attribution des actions et des variations observées sur le cours INEA.

Du fait de la convention de refacturation signée le 10 décembre 2019 par INEA et GEST un produit à recevoir a été constaté pour le même montant ainsi que pour les divers frais liés à l'opération, l'ensemble des coûts de cette opération étant supportés par GEST.

L'impact au niveau du compte de résultat est donc neutre pour INEA, les charges financières étant couvertes par des produits équivalents de même nature.

Au 31 décembre 2024, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 272 milliers d'euros contre 551 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, le solde des actions restant à distribuer s'élève à 8 252, évaluées au cours de clôture soit 33 €.

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 272 milliers d'euros au 31 décembre 2024, pour une partie courante à 136 milliers d'euros.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2024				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
Actifs non courants	6 929	6 929			
Créances rattachées aux participations	690	690	Niveau 2		Non
Instruments de couverture	316	316	Niveau 3	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres actifs financiers à la JVR	5 923	5 923	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	27 221	27 221			
Clients et autres débiteurs	17 499	17 499	Niveau 2		Non
Autres actifs courants	2 429	2 429	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7 293	7 293	Niveau 2		Non
Passifs non courants	554 784				
Dettes financières	554 648	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	3 998	3 998	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	136		Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	89 358				
Fournisseurs et autres créditeurs	15 320	15 320	Niveau 2		Non
Concours bancaires courants	56	56	Niveau 2		Non
Autres dettes financières	73 845	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	184	184	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 622 415 milliers d'euros au 31 décembre 2024 contre 557 729 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024			
	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	2 757	5 429	(7 151)	489 226
Instruments fermes				
Autres				
TOTAL COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	2 757	5 429	(7 151)	489 226

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

Le montant de la couverture de taux d'intérêt directement comptabilisée en résultat s'élève à (3) milliers d'euros.

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

	31/12/2024		
(en milliers d'euros)	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables		Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)
	IFRS 7.24C (b)(iii) 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	IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v) 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	(7 016)	0	(3)
Change	0	0	0
Matières premières	0	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL DE LA COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE	(7 016)	0	(3)

Description des instruments de couvertures utilisés

	31/12/2024			31/12/2023		
(en milliers d'euros)	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie						
Taux d'intérêt	2 757	5 429	489 226	8 110	3 631	382 000
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE	2 757	5 429	489 226	8 110	3 631	382 000

Opérations sur instruments dérivés de couverture

	31/12/2024						31/12/2023
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré			
(en milliers d'euros)	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	Total notionnel
Autres instruments							
Autres				95 000	394 226		489 226
TOTAL NOTIONNEL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE				95 000	394 226		489 226

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
AU 1^{er} JANVIER	1 770	1 770
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé		
Impôt différé actif de l'exercice	1 770	1 770
Enregistré en capitaux propres		
Reprise d'impôt différé		
À LA CLÔTURE	1 770	1 770

NOTE 19 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	6 405	5 259
Dettes fiscales et sociales	803	521
Autres dettes diverses	5 115	5 248
Produits constatés d'avance	40	0
Dettes sur immobilisations	2 957	3 631
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CREDITEURS	15 320	14 658

L'intégralité des dettes fournisseurs à une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restant à verser aux promoteurs des immeubles acquis par INEA.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Moins d'un an	15 320	14 658
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	15 320	14 658

NOTE 20 NOTES SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Produits des cessions	5 839	7 619
Frais sur cessions	(11)	(11)
Variation des créances sur cessions	0	477
ENCAISSEMENTS SUR CESSIONS D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	5 828	8 085

Décaissements sur acquisitions d'immeubles de placement

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Acquisitions d'immeubles de placement	58 665	122 066
Variation des dettes sur immeubles de placement	673	1 104
DECAISSEMENTS SUR ACQUISITIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	59 338	123 169

Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Variation des créances d'exploitation	982	(271)
Variation des dettes d'exploitation	1 056	78
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	2 038	(193)

Variation des dettes financières

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières à l'ouverture	556 557	435 072
Dettes financières à la clôture	617 610	556 557
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIÉ À L'ACTIVITÉ	61 053	121 485
Tirages sur dettes financières	114 229	132 710
Remboursement de dettes financières	(55 007)	(17 300)
Impact TIE	1 109	1 148
Variation sur intérêts courus non échus	(1 075)	1 376
Autres variations	1 797	3 550
VARIATION DES DETTES FINANCIERES	61 053	121 485

Autres flux liés à l'activité

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Encaissements sur dépôts de garantie	1 551	2 120
Décaissements sur dépôts de garantie	(672)	(456)
VARIATION DES DEPOTS DE GARANTIE SUR L'EXERCICE	879	1 665

Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dividende par action (en euros)	2,70	2,70
Nombre d'actions (hors auto-détenues à date de versement)	10 813 380	10 810 569
DIVIDENDES VERSES AUX ACTIONNAIRES DE LA MERE (EN MILLIERS D'EUROS)	29 196	29 189

NOTE 21 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2022 au titre de l'exercice 2021 pour un montant de 22 831 milliers d'euros (moins la part de 46 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2023 au titre de l'exercice 2022 pour un montant de

29 271 milliers d'euros (moins la part de 82 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1^{er} semestre 2024 au titre de l'exercice 2023 pour un montant de 29 271 milliers d'euros (moins la part de 75 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues)

(en euros)	2024	2023	2022
Dividende net par action	2,70	2,70	2,70

Le dividende proposé au vote lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires s'élève à 2,70 € par action.

NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

(en euros)	Mazars	%	KPMG	%	PWC	%
AUDIT :						
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	75 000		40 534		131 811	
SOUS-TOTAL	75 000	100 %	40 534	54 %	131 811	96 %
HONORAIRES SACC :						
SACC ⁽²⁾					5 400	
SOUS-TOTAL		0 %		0 %	5 400	4 %
TOTAL	75 000	100 %	40 534	100 %	137 211	100 %

(1) Dont 229 896€ pour INEA et 17 449€ pour FLEX PARK

(2) Dont 5 050€ pour INEA

Les honoraires de KPMG correspondent au solde des interventions relatives à l'exercice 2023.

NOTE 23 ENGAGEMENTS HORS BILAN

23.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/24	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	34 500
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	119 722	64 708
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 64 705 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (70 273 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

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

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

23.2 Autres engagements donnés

INEA

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2024 s'élève à 10 618 milliers d'euros.
- Dans le cadre des trois dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA. Au 31 décembre 2024, le montant de l'engagement total s'élève à 16 373 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 118 milliers d'euros (0,35% l'an).

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA 11 MARBEUF

- Néant.

FLEX PARK

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2024 s'élève à 12 357 milliers d'euros..

23.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

23.4 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.
- 21 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt SLL 2023 (Flex Park), d'un montant total de 50 000 milliers d'euros.
- 51 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt SLL 2024, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.

NOTE 24 INFORMATIONS RELATIVES 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 6 731 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 213 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 39 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 150 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.

NOTE 25 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Signature de deux promesses de vente :

- Le 22 janvier 2025, promesse de vente de l'immeuble de Nancy Brabo Plaza
- Courant avril 2025, promesse de vente du lot C11 de l'immeuble de Marseille les Baronnies

Tirage le 21 février 2025, de la seconde tranche du SLL 2024 pour remboursement du solde de l'Euro PP 2018 de 51 millions d'euros.

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

2, place des Hauts Tilliers

92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Foncière Inéa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, la valeur des immeubles de placement s'élève à 1 158 millions d'euros soit près de 97 % de l'actif consolidé de Foncière Inéa. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de - 31 millions d'euros dans le résultat de l'exercice.

Comme indiqué dans la note 2.2.1 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13), les variations de ces justes valeurs étant comptabilisées sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des ajustements de valeurs des immeubles ». La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

La détermination de la juste valeur d'un actif immobilier implique le recours à une part significative de jugement pour définir les hypothèses et estimations appropriées, comme détaillé dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques telles que la nature de l'actif, l'emplacement, le loyer potentiel, le taux de vacance, le taux de rendement potentiel, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous considérons l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inéa ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement potentiel, loyer potentiel) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer l'évaluation globale du patrimoine immobilier avec les données de marché disponibles ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Comparer les valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyser les écarts éventuels et leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Inéa par l'acte constitutif de Foncière Inéa en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 27ème année de sa mission sans interruption, dont 19 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Forvis Mazars SA

Baptiste Kalasz

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2024 (RFA)

(en euros)	2024	2023	%
PRODUITS D'EXPLOITATION ⁽¹⁾			
Vente de marchandises			
Loyers nets	47 680 138	43 209 828	10,35
Charges refacturées	15 110 532	12 849 412	17,60
Montant net du chiffre d'affaires	62 790 670	56 059 241	12,01
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation	6 607		
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	509 318	1 065 579	(52,20)
Autres produits	2 888 137	2 738 787	5,45
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	66 194 732	59 863 606	10,58
CHARGES D'EXPLOITATION ⁽²⁾			
Achats de marchandises			
Variation de stock (m/ses)			
Achats de matières premières & autres approvisionnement			
Variation de stock (matières premières)			
Autres achats et charges externes	27 954 436	25 473 679	9,74
Impôts, taxes et versements assimilés	155 412	140 903	10,30
Salaires et traitements			
Charges sociales	29 927	20 224	47,98
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 803 504	17 530 291	7,26
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	55 058	9 896	456,37
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	170 488	138 510	23,09
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	47 168 825	43 313 503	8,90
Résultat d'exploitation	19 025 907	16 550 103	14,96
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation ⁽³⁾	2 726 412	2 248 930	21,23
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	7 791 960	6 843 094	13,87
Reprises sur provisions et transfert de charges	343 784	251 330	36,79
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 239	4 658	98,35
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	10 871 395	9 348 011	16,30
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	43 506	32 103	35,52
Intérêts et charges assimilées ⁽⁴⁾	27 247 482	20 894 116	30,41
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	177 763	73 479	141,92
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	27 468 751	20 999 698	30,81

(en euros)	2024	2023	%
Résultat financier	(16 597 354)	(11 651 687)	42,45
Résultat courant avant impôts	2 428 551	4 898 416	(50,42)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	5 838 956	7 618 750	(23,36)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 838 956	7 618 750	(23,36)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	4 264 073	7 306 380	(41,64)
Dotations aux amortissements et provisions	70 172	70 172	0,00
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 334 245	7 376 551	(41,24)
Résultat exceptionnel	1 504 711	242 199	521,27
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	82 905 083	76 830 367	7,91
TOTAL DES CHARGES	78 971 821	71 689 752	10,16
Bénéfice ou perte	3 933 262	5 140 615	(23,49)
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont produits concernant les entités liées	2 844 532	2 328 033	
(4) Dont intérêts concernant les entités liées			

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevet et droits assimilés	224 729	223 686	1 043	16 675
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	166 883 589		166 883 589	160 024 686
Constructions	676 617 044	123 819 097	552 797 947	538 092 976
Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	572 638	313 601	259 036	285 832
Immobilisations corporelles en cours	20 617 258		20 617 258	33 087 387
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	77 023 904		77 023 904	76 988 904
Créances rattachées à des participations	8 198 802		8 198 802	4 485 153
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	489 027		489 027	150 026
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	950 626 991	124 356 384	826 270 607	813 131 638
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens et services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	179 731		179 731	160 752
Créances ⁽¹⁾				
Créances clients comptes rattachés	3 751 749	71 782	3 679 967	3 490 519
Autres créances	2 685 393		2 685 393	5 248 716
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	2 377 927	76 167	2 301 760	1 770 060
Actions propres	850 776	76 167	774 609	1 156 606
Autres titres	1 527 151		1 527 151	613 454
Instruments de trésorerie *	36 840		36 840	144 826
Disponibilités	3 477 963		3 477 963	3 681 983
Charges constatées d'avance	5 265 791		5 265 791	4 852 914
TOTAL ACTIF CIRCULANT	17 775 395	147 949	17 627 446	19 349 770
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 483 361		2 483 361	2 909 631
Prime de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion – Actif				
TOTAL ACTIF	970 885 747	124 504 334	846 381 413	835 391 039
(1) Dont à plus d'un an	136 158			551 076

* Les instruments de trésorerie correspondent aux primes d'option sur taux des Caps étalées sur la durée de ces Caps

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2024	Net au 31/12/2023
Capital social ou individuel	156 003 141	156 003 141
Primes d'émission, de fusion, d'apport	117 355 801	141 664 872
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	4 818 885	4 557 736
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	74 790	82 380
Résultat de l'exercice	3 933 262	5 140 615
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 430 965	1 360 793
Capitaux propres	284 363 583	309 556 276
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	272 316	551 076
Provisions pour risques et charges	272 316	551 076
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	35 464 582	66 746 154
• Emprunts	505 837 604	433 994 424
• Découverts et concours bancaires		4 500 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	505 837 604	438 494 424
Emprunts et dettes financières diverses	8 294 562	7 780 661
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	3 365 851	2 940 252
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 550 705	4 682 564
• Personnel		
• Organismes sociaux	29 927	22 564
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	438 475	265 005
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	171 351	172 121
Dettes fiscales et sociales	639 753	459 690
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640	2 595 369
Autres dettes	1 021 588	1 584 573
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	40 229	
Dettes ⁽¹⁾	561 745 514	525 283 687
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	846 381 413	835 391 039
(1) Dont à plus d'un an	478 879 648	445 573 330

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés à la création de deux filiales

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

- SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024, est détenue à hauteur de 70% par INEA et à hauteur de 30% par la société SERENYSUN INVEST. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024. Elle a pour objet, dans l'objectif de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique :
 - L'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie renouvelable au sein des programmes immobiliers en cours ou achevés de la société INEA et la distribution de l'énergie produite ;
 - Le développement et la promotion des énergies renouvelables, des économies d'énergie, des nouveaux services énergétiques (mobilité, stockage, ...) ;
 - Ainsi que toutes opérations financières, commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement ;
 - Le tout, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.
- SERENYFLEX, SAS à capital variable, créée le 21 juin 2024, est détenue à hauteur de 51% par FLEX PARK et à hauteur de 49% par la société SERENYSUN INVEST.

Au 31 décembre 2024, les titres SERENEA figurant à l'actif d'INEA s'élèvent à 35 milliers d'euros et la créance détenue sur sa filiale à 567 milliers d'euros.

1.2 Événements liés à la signature d'un nouveau contrat de gestion

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

La principale novation tient au calcul de la rémunération de performance, qui n'est plus basée sur l'EBITD, mais désormais sur le « RNR » déterminé d'après les comptes de chacune des entités du groupe.

1.3 Événements concernant les emprunts

La Société a signé le 19 février 2024 un nouveau crédit corporate sous la forme d'un Sustainability Linked Loan de 100 000 milliers d'euros.

La première tranche de ce SLL 2024, d'un montant de 49 000 milliers d'euros, a été tirée à la signature afin de rembourser la première tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant de 30 500 milliers d'euros ainsi que la première tranche d'un montant initial de 18 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire. Ces deux premières tranches arrivaient à échéance le 20 février 2024.

La seconde tranche, d'un montant de 51 000 milliers d'euros, a fait l'objet d'un accord des prêteurs pour pouvoir être tirée en février 2025, pour le remboursement de la seconde tranche de l'Euro PP 2018 d'un montant initial de 34 500 milliers d'euros ainsi que la deuxième tranche d'un montant initial de 16 500 milliers d'euros mis à disposition de la société par un pool bancaire.

En outre, au cours de l'exercice 2024, INEA a procédé aux tirages complémentaires suivants :

- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice, INEA a procédé au remboursement de 4 emprunts qui sont arrivés à échéance :

- Au 20 février 2024, arrivée à l'échéance de l'Euro PP 2018 et de la première tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Metz Pacifica dont le solde s'élevait à 71 milliers d'euros.
- Au 31 mars 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Oseo Nantes Beaulim dont le solde s'élevait à 70 milliers d'euros.
- Au 2 octobre 2024, arrivée à l'échéance de l'emprunt Palatine dont le solde s'élevait à 1 436 milliers d'euros.

Opérations de Couverture :

Au cours de l'exercice, le notionnel couvert par des instruments financiers a augmenté de 88 226 milliers d'euros à la suite de la souscription de nouveaux instruments de couverture pour 108 226 milliers d'euros et à l'arrivée à l'échéance d'autres pour 20 000 milliers d'euros.

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

1.4 Événements concernant les actifs corporels

1.4.1 Immeubles livrés

Trois immeubles en VEFA ont été réceptionnés au cours de l'année 2024 :

- Réception par INEA, en date du 2 avril 2024, du troisième et dernier corps de deux bâtiments A&B de l'immeuble de bureaux « Ako » situé à Mérignac, pour un montant de 8 518 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 15 avril 2024, de l'immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, pour un montant de 11 899 milliers d'euros.
- Réception par INEA, en date du 16 décembre 2024, de l'immeuble de bureaux « Atravaia » situé à Aix en Provence, pour un montant de 18 668 milliers d'euros.

1.4.2 Travaux et encours

Un seul immeuble est en cours de construction au 31 décembre 2024. Il s'agit de l'immeuble de bureaux «Nexus» situé à Montpellier et dont l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement a été signée par INEA le 28 juin 2022 pour un montant de 30 338 milliers d'euros. Le montant figurant en encours au 31 décembre 2024 s'élève à 19 753 milliers d'euros.

1.4.3 Cession d'immeubles

Deux immeubles ont été cédés en 2024. Il s'agit du bâtiment A de l'immeuble de Marseille les Baronnie cédé le 31 juillet 2024 pour 5 141 milliers d'euros et des lots 21 et 22 du bâtiment C du même immeuble cédés le 29 novembre 2024 pour un montant de 656 milliers d'euros.

1.4.4 Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la Société.

1.5 Événement concernant l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST

Le 10 juin 2020, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^{ème} résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en février 2024 de 4125 actions INEA, représentant 0,04 % du capital (sur les 10 841 080 titres qui compose le capital actuel) au cours de 37,60 euros et moyennant des frais de négociation de 670,03 euros, pour les livrer en totalité aux salariés de GEST.

Il est précisé dans la résolution que tous les coûts, directs et indirects, liés au plan d'attribution gratuite d'actions seront supportés par GEST.

Cette attribution vise à renforcer la motivation des salariés de GEST et à les fidéliser, en leur offrant un outil de rémunération complémentaire qui tient compte des performances et du développement de la Société, dont GEST assure la gestion.

Au 31 décembre 2024, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 8 252, évaluées au cours de clôture soit 33 €.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte inflationniste et de hausse des taux d'intérêts rendant difficile à appréhender leurs incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2024.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2024 conformément aux dispositions du Code de commerce et du règlement de l'ANC n° 2014-03 modifié et homologué par arrêté ministériel du 2 septembre 2014 relatif au plan comptable général.

Les principes généraux de prudence, de régularité, de sincérité et d'image fidèle ont été respectés à partir des hypothèses de base suivantes :

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices.

2.2 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations incorporelles et corporelles comme indiqué en note 2.3.3 et l'évaluation des immobilisations financières comme indiqué en note 2.3.5.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3 Immobilisations incorporelles, corporelles et financières

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Les amortissements sont calculés suivants les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les logiciels immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 12 mois.

Les matériels de bureau et informatiques immobilisés sont amortis selon le mode linéaire sur une période de 3 ans.

Les acquisitions de contrats de crédit-bail immobilier se traduisent par la constatation d'un droit au bail (figurant en fonds commercial), correspondant aux soultes financières sur les terrains et constructions sous-jacents.

La partie des droits au bail correspondant aux constructions est amortie fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé selon la même méthode que pour les immeubles figurant à l'actif de la Société.

Au 31 décembre 2024, INEA ne possède pas d'immeuble en crédit-bail.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Conformément au règlement ANC 2014-03 modifié, les immeubles après répartition de la valeur brute en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre, sont comptabilisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur. Les ventes en l'état futur d'achèvement sont activées au moment de la livraison.

Les frais directement liés à l'acquisition des bâtiments sont inclus dans les coûts de ces actifs, répartis et amortis selon les mêmes modalités que ces bâtiments. Les frais d'hypothèques liés à l'acquisition des immeubles sont inclus dans le coût d'acquisition de ces immeubles. Les frais d'emprunts sont inclus dans le coût d'acquisition des immeubles pendant la période de production.

Les répartitions par composants se présentent comme suit :

Immeubles « centre-ville » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « périphérie » :

- gros œuvre : 40 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 25 % ;
- agencements : 10 %.

Immeubles « Activités » :

- gros œuvre : 50 % ;
- façade étanchéité : 25 % ;
- installations générales techniques : 15 % ;
- agencements : 10 %.

L'amortissement est calculé sur la base du coût d'acquisition et sur la durée d'utilité propre à chaque composant, d'après le mode qui reflète le rythme selon lequel le Groupe s'attend à consommer les avantages économiques futurs liés à l'actif.

Les durées d'amortissement par composants se présentent comme suit :

Catégorie d'immeubles	Composants	Durées
Immeubles « centre-ville »	Gros œuvre	70 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « périphérie »	Gros œuvre	65 ans
	Clos et couvert	40 ans
	Installations générales et techniques	30 ans
	Aménagements	15 ans
Immeubles « activités »	Gros œuvre	60 ans
	Clos et couvert	30 ans
	Installations générales et techniques	20 ans
	Aménagements	15 ans

La valeur résiduelle des immeubles à l'actif de la Société est nulle.

2.3.3 Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Le règlement ANC 2014-03 modifié impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'encours comptable.

Le montant recouvrable s'apprécie par rapport à la valeur de marché hors droits. Les immeubles sont évalués suivant les méthodes de capitalisation des loyers et de comparaison indépendamment de leur typologie. La valeur retenue est une moyenne des deux premières méthodes déterminées à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants, qualifiés et certifiés RICS, les sociétés BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières, par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine d'INEA.

Ces évaluations reposent sur des estimations. Notamment, les experts immobiliers tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, sa valeur locative de marché, son taux de vacance, son taux de capitalisation, ses dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée pour la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immobilisations concernées.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

2.3.4 Immobilisations en cours

Lorsque les bâtiments ne sont pas encore livrés à la date des présents comptes, les coûts d'acquisition sont inscrits en immobilisations en cours. En cas d'indice de perte de valeur, un test de dépréciation est réalisé.

2.3.5 Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent essentiellement les titres de participation.

Les titres de participation figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée. La valeur d'inventaire est déterminée par rapport à la valeur d'utilité de chaque participation et prend en compte la valeur de marché des actifs immobiliers de l'entreprise détenue (voir 2.3.3). Lorsque la Société est tenue de supporter des pertes au-delà du montant de sa participation, une provision pour dépréciation est constituée en priorité sur les créances rattachées à sa participation, puis sur les titres.

Les frais liés à l'acquisition des titres de participation figurant à l'actif ont été intégrés dans le coût de revient de ces titres et amortis fiscalement par la constatation d'un amortissement dérogatoire calculé sur une période de 5 ans à compter de la date d'acquisition de ces titres.

2.3.6 Les valeurs mobilières de placement

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Les actions propres détenues par la Société au travers d'un contrat de liquidité sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Une provision pour dépréciation des actions propres est comptabilisée en cas de moins-value latente sur la base du cours de l'action du dernier jour du mois.

2.4 Emprunts et autres dettes financières

Les emprunts et autres dettes financières sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Les intérêts des emprunts sont activés dans le coût d'acquisition des immeubles lorsque ceux-ci sont en cours de production.

2.5 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (ou production vendue) correspond exclusivement aux loyers et charges locatives refacturées issus des contrats de location, comptabilisés *prorata temporis*.

Les loyers sont comptabilisés selon les échéances contractuelles. Aucun produit n'est comptabilisé pendant la période de franchise.

Une dépréciation des comptes clients est constituée lorsqu'il existe des éléments objectifs indiquant que la Société ne sera pas en mesure de recouvrer ces créances. Le montant de la dépréciation varie en fonction des possibilités réelles de recouvrement de la créance, évaluée avec prudence sur la base de la situation patrimoniale du débiteur, de la complexité de l'action de recouvrement et de la situation générale du marché. Les créances irrécouvrables sont constatées en perte lorsqu'elles sont identifiées comme telles.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte économique actuel et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

2.6 Impôt et régime SIIC

INEA a opté pour le régime des SIIC (article 208 C CGI) en date du 14 février 2007. Cette option porte effet au 1^{er} janvier 2007. La détermination du résultat fiscal d'INEA conduit à distinguer deux secteurs :

- un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations. INEA ne réalise aucune opération hors SIIC.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, INEA est soumise à des obligations de distribution de dividendes (95 % des résultats issus des activités de location, 70 % des plus-values de cession et 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC) et, l'année du choix de l'option, à un impôt de sortie (*exit tax*).

2.7 Instruments de couverture

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) et des instruments conditionnels (*caps*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits *prorata temporis* au compte de résultat. Les primes sur dérivés sont amorties linéairement sur la durée de vie des instruments.

NOTE 3 NOTES SUR LE BILAN

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations
	en début d'exercice	Réévaluation exercice Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations <i>(en euros)</i>		
Frais d'établissement R&D		
TOTAL 1		
Autres postes d'immo. incorporelles	223 869	859
TOTAL 2	223 869	859
Terrains	160 024 685	7 826 107
Constructions sur sol propre	642 219 373	35 678 975
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions, installations générales, agencement.	4 474 705	138 733
Installations techniques, matériel et outillage ind.		
Installations générales, agencements, aménagements divers	328 489	
Autres matériels de transport		
Matériel de bureau et informatique, mobilier	236 705	7 442
Emballages récupérables et divers		
Immobilisations corporelles en cours	33 087 386	31 174 548
Avances et acomptes		
TOTAL 3	840 371 346	74 825 807
Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	76 988 904	35 000
Créances liées aux participations	4 485 152	12 217 055
Autres titres immobilisés		
Prêts & autres immobilisations financières	150 026	395 682
TOTAL 4	81 624 082	12 647 737
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	922 219 298	87 474 403

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				224 728
TOTAL 2				224 728
Terrains			967 204	166 883 588
Constructions	<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui • Inst. gales., agencts. et am. const. 		5 857 616	672 040 732
Installations techniques matériel et outillage	<ul style="list-style-type: none"> • inst. gales., agencts., aménagement divers • matériel de transport • matériel de bureau & informatique • emballages récupérables & divers 		37 127	4 576 311
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		43 644 676		20 617 258
Avances & acomptes				
TOTAL 3		43 644 676	6 861 948	864 690 528
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations				77 023 904
Autres titres immobilisés				
Créances liées aux participations			8 503 404	8 198 803
Prêts & autres immobilisations financières			56 681	489 026
TOTAL 4			8 560 085	85 711 733
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		43 644 676	15 422 033	950 626 990

Les autres participations sont composées des titres des filiales d'INEA et des avances de trésorerie effectuées par la Société à chacune d'elles. Au 31 décembre 2024, les titres de la nouvelle filiale SAS SERENEA figure à l'actif d'INEA pour 35 milliers d'euros et des avances de trésorerie ont été comptabilisées pour 567 milliers d'euros.

3.1.2 Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			Montant fin d'exercice
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	207 194	16 491		223 685
TOTAL 2	207 194	16 491		223 685
Terrains				
Constructions				
• sur sol propre	106 661 388	17 529 556	2 581 759	121 609 185
• sur sol d'autrui				
• installations générales	1 939 715	297 083	26 887	2 209 911
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
• installations générales	77 263	21 110		98 374
• matériel de transport				
• matériel de bureau	202 098	13 127		215 226
• emballages récupérables				
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	108 880 466	17 860 878	2 608 646	124 132 698
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	109 087 661	17 877 369	2 608 646	124 356 384

3.2 Créances d'exploitation

Cadre A (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an
Créances rattachées à des participations	8 192 802 ⁽¹⁾		8 198 802
Prêts			
Autres immobilisations financières	489 026	392 716	96 310
Clients douteux ou litigieux	204 374	204 374	
Autres créances clients	3 547 374	3 547 374	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
• impôt sur les bénéfices			
• taxe sur la valeur ajoutée	931 785	931 782	
• autres impôts, taxes et versements assimilés	73 628	73 628	
• divers			
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 679 983 ⁽²⁾	1 543 825	136 158
Charges constatées d'avance	5 265 791	5 265 791	
TOTAUX	20 390 764	11 959 493	8 431 270
Montant des Prêts et avances consentis aux associés			
• prêts accordés en cours d'exercice			
• remboursements obtenus en cours d'exercice			

(1) Les créances rattachées à des participations correspondent principalement à des avances de trésorerie auprès de sa filiale FLEX PARK détenue à 100 %.

(2) Dont refacturation des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € ; Dont intérêts du cautionnement d'INEA envers sa filiale FLEX PARK pour 276 325 € ; Dont intérêts courus sur les instruments de couverture pour 492 991 € ; Dont compte de gestion des immeubles pour 183 268 € ; Dont intérêts des fonds versés dans le cadre des VEFA pour 182 106 €.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	2 672 074
Intérêts courus sur créance immobilisée	392 717
Autres produits à recevoir	523 118
Intérêts courus à recevoir /CAP	492 991
Fournisseurs, avoirs à recevoir	9 958
TOTAL	4 090 858

Les « clients, factures à établir » correspondent notamment à la refacturation de la rémunération de GEST aux entités FLEX PARK et ALPHA pour 1 502 063 €, à la garantie locative du 4^{ème} trimestre 2024 des immeubles de Mérignac Arko, Coeur de Garonne et Aix Atravaia pour 489 736 € ainsi qu'à deux indemnités de non remise en état à la suite du départ de locataires des immeubles de Montpellier Perols et N2 Office pour 563 923 €. Les intérêts courus sur créances rémunèrent notamment le compte courant FLEX PARK pour 381 010 €.

Les autres produits à recevoir correspondent notamment aux frais liées à l'attribution des actions gratuites aux salariés de GEST pour 272 316 € et aux intérêts du cautionnement par INEA de sa filiale FLEX PARK pour 276 325 €.

Les intérêts courus à recevoir correspondent aux intérêts des couvertures à percevoir.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur de marché au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Actions propres	850 776 ⁽¹⁾	(76 167)	774 609	774 609	1 156 606 ⁽¹⁾
FCP	1 325 852		1 325 852	1 359 292	422 285
Sicavs nanties	201 299		201 299	217 216	209 187
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	2 377 927	(76 167)	2 301 760	2 351 117	1 788 078

(1) Correspond à 23 473 actions propres détenues au titre du contrat de liquidité.

Les VMP figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Les ventes de VMP sont comptabilisées selon la méthode du premier entré, premier sorti. Les moins-values latentes sur VMP sont provisionnées alors que les plus-values latentes ne le sont pas.

Au 31 décembre 2024, une moins-value latente d'un montant de 76 167 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2024, la Société a acquis 9 359 de ses propres actions et en a vendu 16 323. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2024 est de 33 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	5 265 791
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	5 265 791

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 326 011 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 4 939 780 euros.

3.6 Charges à répartir

Cadre C (en euros)	Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices			Montant net à la fin de l'exercice
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 909 631	499 864	926 135	2 483 360
Primes de remboursement des obligations				

Les frais d'emprunt ont été neutralisés par un compte de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 499 864 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2024 ils ont été amortis à hauteur de 926 135 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	10 841 080	14,39
Actions/parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	10 841 080	14,39

Le capital de la société s'élève à 156 003 141,19 €. Il se compose de 10 841 080 actions entièrement libérées de 14,39 € de nominal.

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2024
A.	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2023 avant affectations	309 556 276
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024	309 556 276
B. Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2024	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	309 556 276
D. Variations en cours d'exercice :	(25 192 693)
1. Variations du capital	0
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(24 055 512)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	70 172
6. Autres variations	3 933 262
	<ul style="list-style-type: none"> dont résultat 2024 dont affectation résultat 2023
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2024 avant AGO (C + D)	284 363 583
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E - C)	(25 192 693)
G. dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H. Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opération de structure (F - G)	(25 192 693)

3.10 Amortissements dérogatoires et autres provisions

Rubriques (en euros)	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 360 793	70 171		1 430 964
Dont majorations except. 30 %				
Implantations étrangères avant 01/01/1992				
Implantations étrangères après 01/01/1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	1 360 793	70 171		1 430 964
Provisions pour litiges				
Provisions garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	551 076	43 506	322 266	272 316
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	551 076	43 506	322 266	272 316
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations				
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	16 724	55 057		71 782
Autres dépréciations	97 685		21 518	76 167
DÉPRÉCIATIONS	114 409	55 057	21 518	147 949
TOTAL GÉNÉRAL	2 026 278	168 735	343 784	1 851 230
Dotations et reprises d'exploitation		55 057		
Dotations et reprises financières		43 506	343 784	
Dotations et reprises exceptionnelles		70 171		
Dépréciations des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

Les amortissements dérogatoires correspondent spécifiquement à l'amortissement des droits au bail liés au rachat des crédits-bails.

La société GEST a décidé la création d'un plan d'attribution d'actions INEA au profit de ses salariés en 2019. GEST a d'ores et déjà rémunéré INEA en réservant les actions au cours du jour de l'accord. Cette décision entraînant chez INEA une sortie future

d'actifs financiers dès la date d'attribution du plan, une provision pour risques et charges a été enregistrée pour un montant de 1 435 000 euros en 2019. Au 31 décembre 2024, la provision pour risques et charges financières s'élève à 272 316 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2024.

3.11 Emprunts et autres dettes

3.11.1 État des dettes

Cadre B (en euros)	Montant brut	À un an au plus	À plus d'un an et 5 ans au plus	À plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	964 582	964 582		
Autres emprunts obligataires	34 500 000	34 500 000		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine				
• à plus d'1 an à l'origine	505 837 604	30 646 161	474 924 775	266 667
Emprunts et dettes financières divers	8 294 561	4 606 355	3 088 239	599 967
Fournisseurs et comptes rattachés	5 550 704	5 550 704		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 927	29 927		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	438 474	438 474		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	171 351	171 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 530 640 ⁽¹⁾	1 530 640		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 021 588 ⁽²⁾	1 021 588		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	40 228	40 228		
TOTAUX	558 379 662	79 500 014	478 013 014	866 634
Emprunts souscrits en cours d'exercice	96 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	54 280 807			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

(1) Les « dettes sur immobilisations » correspondent au solde restant à payer sur les immeubles livrés.

(2) Dont compte clients créditeurs pour 906 871 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 101 864 euros.

3.11.2 Emprunts

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières nettes (en milliers d'euros) :

Nature	Nombre de lignes	Solde au 31/12/2024	Duration moyenne (ans)	Type de taux	Taux d'intérêt moyen ⁽¹⁾
Emprunts hypothécaires à taux variable	6	14 712	1,8	variable	5,3 %
Emprunts hypothécaires à taux fixe	2	7 682	2,9	fixe	2,2 %
Emprunts obligataires	4	50 990	4,1	fixe	2,5 %
Crédits corporate	6	461 601	3,5	variable	4,1 %
dont crédit corporate "non green"	2	39 899	1,8	variable	1,9 %
dont Green Loan	2	204 188	3,1	variable	3,3 %
dont Sustainability Linked Loan	2	217 514	4,2	variable	5,4 %
TOTAL	18	534 986	3,5		3,86 %

(1) avec couvertures de taux attachées

Souscriptions :

- Tirage partiel de 49 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2024 sur le SLL 2024, portant l'encours total de cet emprunt à 49 000 milliers d'euros.
- Tirage de 6 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de cet emprunt à 105 000 milliers d'euros.
- Tirage de 10 000 milliers d'euros sur le Green Loan 2021, portant l'encours total de cet emprunt à 100 000 milliers d'euros.
- Tirage de 31 000 milliers d'euros sur le SLL 2022, portant l'encours total de cet emprunt à 170 000 milliers d'euros.

Remboursements :

- Arrivée à terme au 20 février 2024 de l'Euro PP 2018 et de la tranche de l'emprunt souscrit auprès d'un pool bancaire pour un montant cumulé de 49 000 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Metz Pacifica pour un montant de 71 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 31 mars 2024 de l'emprunt hypothécaire OSEO Nantes Beaulim pour un montant de 70 milliers d'euros.
- Arrivée à terme au 2 octobre 2024 de l'emprunt Palatine pour un montant de 1 436 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts comptabilisés pour 26 654 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux intérêts perçus et à percevoir des Cap pour 6 633 milliers d'euros, aux dividendes perçus des filiales pour 2 726 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 433 milliers d'euros et aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2024 pour 393 milliers d'euros.

INEA avait décidé au cours de l'année 2007 de procéder à l'étalement de ses frais d'emprunts sur la durée de ceux-ci. Les frais encourus au titre de l'année s'élèvent à 499 864 euros.

3.12 Instruments de couverture

Tunnel de taux d'intérêts (Collar KI) : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, le nombre de contrat de Collar dans la société est de 21 pour un notionnel de 250 000 milliers d'euros.

Caps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, le nombre de contrat de Cap dans la société est de 11 pour un notionnel de 160 000 milliers d'euros.

Swaps de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, le nombre de contrat de Swap dans la société est de 2 pour un notionnel de 20 000 milliers d'euros.

Tunnel de taux d'intérêts : les contrats conclus par la Société ont pour objet exclusif de se prémunir contre les fluctuations, à la hausse, des taux des emprunts. Au 31 décembre 2024, il y a un contrat de type Tunnel dans la société pour un notionnel de 3 226 milliers d'euros.

3.13 Clauses covenants au 31 décembre 2024

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

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage à compter de dates prévues contractuellement ;
- 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 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).

	Covenants	31/12/2024	31/12/2023
LTV	< 55 %	51,5 %	47,7 %
DSCR	> 1,2	2,2	2,4
ICR	> 2,0	2,7	3,3

Au 31 décembre 2024 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise économique n'a pas eu d'influence sur le respect des ratios des *covenants*.

3.14 Charges à payer

(en euros)	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	964 582 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 925 666 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 865 802 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	201 278 ⁽⁴⁾
Clients avoirs à établir	8 476
TOTAL	8 965 804

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 964 582 euros.

(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 2 925 666 euros.

(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 3 045 357 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 1 145 181 euros.
Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux et travaux réalisés.

(4) Dont provision CVAE et C3S 2024 pour 139 168 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 29 927 euros.

3.15 Produits constatés d'avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	40 229
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	

3.16 Filiales et participations

Filiales et participations (en euros)	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)
				Brute	Nette				
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales (plus de 50 %)									
SCI PA	152	(33 703)	99	151	151	30 285		0	(2 601)
SCI ALPHA	1 500	646 915	100	2 779 845	2 779 845	405 904		595 022	243 173
SAS FLEX PARK	43 983 547	75 268 098	99,99	74 208 908	74 208 908	7 195 354		12 622 112	2 789 964
SAS SERENEA	50 000	35 296	70	35 000	35 000	567 259		0	(14 704)
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu)									
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONCERNANT LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS									
1. Filiales non reprises en A									
2. Participations non reprises en A									
a) Française									
b) Étrangère									

NOTE 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1 Loyers et créances locataires

Les loyers bruts de la Société (charges locatives refacturées incluses) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 62 791 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 56 059 milliers d'euros en 2023.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 47 680 milliers d'euros en 2024 contre un montant de 43 210 milliers d'euros en 2023.

Au 31 décembre 2024 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 55 milliers d'euros. Aucune reprise de provision pour dépréciation des comptes clients n'a été enregistrée dans les comptes de la Société en 2024. Aucune créance irrécouvrable n'a été comptabilisée dans les comptes de la société au cours de l'exercice.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 15 111 milliers d'euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 2 919 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2024, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 6 731 milliers d'euros.

Les frais d'émission d'emprunts et commissions de non-utilisation sont comptabilisés dans les charges d'exploitation pour un montant de 500 milliers d'euros puis transférés à l'actif pour y être étalés sur la durée des emprunts.

4.3 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de leur mission d'audit légal ont été comptabilisés pour 230 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Services autres que la certification
PricewaterhouseCoopers Audit	114 311 euros	
Forvis Mazars	75 000 euros	
KPMG	40 585 euros	

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 149 633 euros dans les comptes d'INEA au cours de l'exercice 2024.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont notamment composés des prix de cession du bâtiment A et des lots 21 et 22 du bâtiment C de l'immeuble de Marseille les Baronnie, cédés au cours de l'année 2024 pour un montant de 5 797 milliers d'euros. Les charges exceptionnelles d'un montant de 4 334 milliers d'euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés et de quelques travaux effectués sur les immeubles au cours de l'exercice 2024.

NOTE 5 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1 Engagements hors-bilan

5.1.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires (Euro PP)		34 500
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livres		
• Hypothèques	62 172	19 641
• Gages-espèces		
Immeubles non livres		
• Hypothèques		

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 ;
- nantissement du compte emprunteur ;
- promesse de délégation de loyer ;
- délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- pacte commissaire ;
- nantissement de comptes à terme ;
- privilège de prêteur de deniers.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 19 641 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Dans le cadre des cinq dernières VEFA signées par FLEX PARK, INEA s'est portée garante de manière inconditionnelle et irrévocable de sa filiale, pour garantir aux vendeurs le paiement du solde du prix des VEFA.

Au 31 décembre 2024, le montant de l'engagement total s'élève à 16 373 milliers d'euros et la rémunération versée par FLEX PARK à INEA a été provisionnée dans les comptes des deux sociétés pour 118 milliers d'euros (0,35% l'an).

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2024 s'élève à 10 618 milliers d'euros.
- Les loyers futurs relatifs à l'occupation du siège social situé Avenue de l'Opéra à Paris 1^{er} et restant à décaisser jusqu'au terme de la 2^{ème} période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 175 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.

- 51 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2024 sur l'emprunt SLL 2024 destiné à financer la stratégie patrimoniale de la société, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.

5.1.4 Informations relatives 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 6 731 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 1 213 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 39 milliers d'euros à Alpha.

À l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration (hors dirigeants) pour la somme de 150 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.

5.2 Événements post-clôture

Le 19 février 2024, INEA a signé un nouveau SLL (Sustainability Linked Loan) avec un pool bancaire de 6 banques destiné à refinancer l'Euro PP 2019 arrivant à échéance pour la dernière tranche (34,5 M€) le 21 février 2025.

Le montant tiré au 21 février 2025 est de 51 M€ et correspond à la totalité de l'encours. Il est remboursable in fine, à échéance du prêt.

Signature de deux promesses de vente :

- Le 22 janvier 2025, promesse de vente de l'immeuble de Nancy Brabois Plaza
- Courant avril 2025, promesse de vente du lot C11 de l'immeuble de Marseille les Baronnie

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2024

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2024 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, à savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 420 743 247 RCS Nanterre,
 - 100 % du capital de la SCI Alpha 11 Marbeuf, société civile au capital de 1 500 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 481 809 226 RCS Nanterre,
 - 99,99 % du capital de la SAS Flex Park, société par actions simplifiée au capital de 43 983 547 euros sise 2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 165 des présentes.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2024

Prise de participation par INEA à hauteur de 70% de SERENEA, SAS à capital variable, créée le 20 juin 2024. INEA exerce un contrôle exclusif sur cette filiale. Son capital de 50 000 euros est entièrement libéré au 31 décembre 2024.

Relations entre la société mère et ses filiales

La SCI PA et la SCI Alpha 11 Marbeuf (deux filiales détenues à près de 100 % par INEA et gérées par elle) sont des structures *ad hoc* monodétentrices à l'origine d'un actif. À ce jour, seule la SCI Alpha 11 Marbeuf reste détentrice d'un bien immobilier, lequel est situé à Champigny-sur-Marne.

Flex Park est une filiale créée en 2016 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 10 actifs en exploitation et 5 en cours de construction ou d'acquisition.

Sérénée est une filiale créée en 2024 dont l'objectif est de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale et participative, ainsi qu'à la transition énergétique notamment par l'installation et l'exploitation de centrales de production d'énergie au sein des programmes immobiliers de la société INEA.

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024
À l'Assemblée générale
Foncière INEA
2 place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers
92230 Gennevilliers

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière Inéa relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 741 millions d'euros, soit 87 % de l'actif de Foncière Inéa. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et valoriser le capital.

Les notes 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et 2.3.3 « Dépréciation des actifs corporels et incorporels » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables suivies par Foncière Inéa au titre de la comptabilisation, de la répartition par composants, des modalités d'amortissement et de l'évaluation des biens immobiliers. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la valeur de marché des actifs. La valeur de marché des immeubles de placement est déterminée à partir d'expertises immobilières établies par deux experts indépendants par référence au marché des immeubles constituant le patrimoine de la société.

A chaque clôture, la valeur comptable des biens immobiliers est comparée à leur valeur de marché estimée. Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence.

La détermination de la valeur des actifs immobiliers implique le recours à une part de jugement significative pour déterminer les hypothèses et estimations appropriées. Les évaluations tiennent compte de caractéristiques spécifiques telles que la nature de l'actif, l'emplacement, la valeur locative de marché, le taux de vacance, le taux de capitalisation, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Par conséquent, nous avons considéré l'évaluation des immobilisations corporelles et le risque de perte de valeur comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, de la part significative de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté en :

- Obtenir la lettre de mission des experts immobiliers et apprécier leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière Inea ;
- Prendre connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- Obtenir les rapports d'expertises immobilières, et apprécier la pertinence des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement potentiel, loyer potentiel) et des hypothèses propres aux actifs retenus (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) ;
- En présence de nos propres spécialistes immobiliers, nous nous sommes entretenus avec les experts indépendants et la Direction afin de corroborer, avec les données de marché disponibles, l'évaluation globale du patrimoine immobilier ;
- Sur base de sondages, tester les données retenues par les experts immobiliers indépendants relatives aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- Avec l'aide de nos spécialistes immobiliers, apprécier la cohérence des principales hypothèses retenues par les experts indépendants pour un échantillon d'actifs ;
- Rapprocher les valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et le cas échéant, vérifier le niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Apprécier le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président-Directeur Général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière Inéa par l'acte constitutif de Foncière Inéa en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit et par votre assemblée générale du 22 mai 2024 pour le cabinet Forvis Mazars.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans la première année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 27ème année de sa mission sans interruption, dont 19 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

Forvis Mazars SA

Baptiste Kalasz

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	121 680	121 680	156 003	156 003	156 003
2. Nombre d'actions émises	8 455 859	8 455 859	10 841 080	10 841 080	10 841 080
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	39 129	43 566	47 695	56 059	62 791
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	22 084	21 404	22 931	22 500	22 562
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	10 098	7 866	7 763	5 141	3 933
5. Montant des bénéfices distribués	21 985	22 831	29 271	29 271	29 271
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (en euros)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,61	2,53	2,12	2,08	2,08
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,19	0,93	0,72	0,47	0,36
3. Dividende distribué par action	2,60	2,70	2,70	2,70	2,70
D. PERSONNEL (NA) *					
1. Nombre de salariés	0	0	0	0	0
2. Montant de la masse salariale	na	na	na	na	na
3. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvre sociale, etc.)	na	na	na	na	na

* Comme expliqué en page 56, INEA n'emploie aucun salarié.

CAPITAL ET ACTIONNARIAT



CAPITAL ET ACTIONNARIAT



7.1 Actionnariat	182	7.5 Information sur le capital social	194
7.1.1 Principaux actionnaires	182	7.5.1 Capital actuel	194
7.1.2 Informations complémentaires sur l'actionnariat	186	7.5.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	194
7.1.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	187	7.5.3 Titres donnant accès au capital	194
7.2 Données boursières	189	7.5.4 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31 décembre 2024)	196
7.2.1 Fiche identité de l'action	189	7.5.5 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	196
7.2.2 Données clés sur 3 ans	189	7.5.6 Rachats d'actions propres	199
7.2.3 Cours de Bourse et transactions mensuelles au cours de l'année 2024	189	7.5.7 Bilan annuel 2024 du contrat de liquidité	200
7.3 Communication avec les actionnaires	191	7.5.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	200
7.3.1 Échanges avec les actionnaires	191	7.5.9 Nantissements, garanties et sûretés	201
7.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière	191		
7.3.3 Contact	191		
7.4 Dividendes	192		
7.4.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	192		
7.4.2 Politique de distribution de dividendes	192		
7.4.3 Proposition d'affectation du résultat	192		

7.1 ACTIONNARIAT

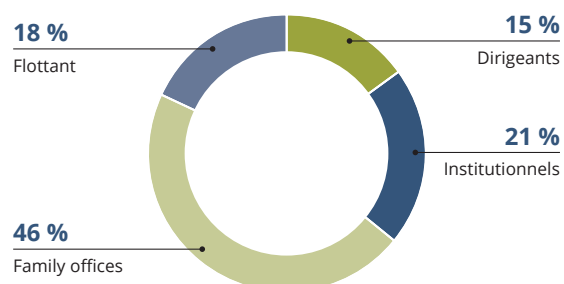
Au 31 décembre 2024, le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros, divisé en 10 841 080 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).

À ces 10 841 080 actions (incluant 23 473 titres autodétenus) sont attachés 17 716 221 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres auto-détenus susvisés).

Les droits de vote exerçables attachés au 10 810 643 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 23 473 actions auto-détenues au 31 décembre 2024 privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2024 à 17 692 748.

7.1.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat d'INEA est équilibrée entre les dirigeants-fondateurs (15 %), des investisseurs institutionnels (21 %), des family offices (46 %), et un flottant de 18 %.



7.1.1.1 Actionnariat d'INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
31/12/2024						
BANOKA	959 595	8,9 %	1 557 798	8,8 %	1 557 798	8,8 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,4 %	1 494 414	8,4 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	510 000	2,9 %	510 000	2,9 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5 %	3 637 212	20,5 %	3 637 212	20,6 %
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	6,5 %	1 154 240	6,5 %
GEST Invest	1 003 681	9,3 %	1 848 252	10,4 %	1 848 252	10,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 580 801	14,6 %	3 002 492	16,9 %	3 002 492	17,0 %
SCI Allianz Cantons Régions-ACR	256 410	2,4 %	512 820	2,9 %	512 820	2,9 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,4 %	256 410	1,4 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,5 %	444 438	2,5 %
SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION ⁽¹⁾	829 053	7,6 %	1 213 668	6,9 %	1 213 668	6,9 %
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,2 %	1 799 996	10,2 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	8,8 %	1 559 286	8,8 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,1 %	555 552	3,1 %
CARGO INVESTMENT BV	513 610	4,7 %	899 367	5,1 %	899 367	5,1 %
SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	7 384 500	68,1 %	12 667 573	71,5 %	12 667 573	71,6 %
Autres actionnaires	3 456 580	31,9 %	5 048 648	28,5 %	5 025 175	28,4 %
Actions auto-détenues	23 473	0,2 %	23 473	0,1 %	-	-
TOTAL	10 841 080	100 %	17 716 221	100 %	17 692 748	100 %

⁽¹⁾ Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2024 :

- ALLIANZ CANTONS REGIONS-ACR, ALLIANZ VALUE PIERRE, SERIMNIR SA, MACIF, FEDORA, DIABOLO HOLDING et GEST ont des droits de vote double ;
- GEST INVEST, CARGO INVESTMENT BV et BANOKA détiennent pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
- Catherine AUGENBLICK et SURAVENIR ont des droits de vote simple.

7.1.1.2 Évolution de la répartition du capital (et des droits de vote) au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2023, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2023	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	959 595	8,9 %	1 557 798	9,2 %	1 557 798	9,2 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	8,8 %	1 494 414	8,8 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,4 %	75 000	0,4 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	255 000	1,5 %	255 000	1,5 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5 %	3 382 212	19,9 %	3 382 212	19,9 %
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	6,8 %	1 154 240	6,8 %
GEST Invest	858 807	7,9 %	1 414 960	8,3 %	1 414 960	8,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 435 927	13,2 %	2 569 200	15,1 %	2 569 200	15,2 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,6 %	444 438	2,6 %
SCI Allianz Immobilier Durable 18	256 410	2,4 %	512 820	3,0 %	512 820	3,0 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,5 %	256 410	1,5 %
CONCERT IMMOVALOR GESTION ⁽¹⁾	829 053	7,6 %	1 213 668	7,2 %	1 213 668	7,2 %
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,6 %	1 799 996	10,6 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	9,2 %	1 559 286	9,2 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,3 %	555 552	3,3 %
SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	6 726 016	62,0 %	11 079 914	65,3 %	11 079 914	65,4 %
Autres actionnaires	4 084 627	37,7 %	5 853 330	34,5 %	5 853 330	34,6 %
Actions auto-détenues	30 437	0,3 %	30 437	0,3 %	-	-
TOTAL	10 841 080	100 %	16 963 681	100 %	16 933 244	100 %

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

Au 31 décembre 2022, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2022	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	959 595	8,9 %	1 787 798	10,8 %	1 787 798	10,8 %
FEDORA	936 248	8,6 %	1 494 414	9,1 %	1 494 414	9,1 %
Catherine Augenblick	75 000	0,7 %	75 000	0,5 %	75 000	0,5 %
Diabolo Holding SA	255 000	2,4 %	255 000	1,5 %	255 000	1,5 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	20,5 %	3 612 212	21,9 %	3 612 212	21,9 %
GEST	577 120	5,3 %	1 154 240	7,0 %	1 154 240	7,0 %
GEST Invest	849 404	7,8 %	1 371 319	8,3 %	1 371 319	8,3 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 426 524	13,2 %	2 525 559	15,3 %	2 525 559	15,3 %
SCI Allianz Invest Pierre	444 438	4,1 %	444 438	2,7 %	444 438	2,7 %
SCI Allianz Immobilier Durable	256 410	2,4 %	512 820	3,1 %	512 820	3,1 %
SCI Allianz Value Pierre	128 205	1,2 %	256 410	1,6 %	256 410	1,6 %
SOUS-TOTAL IMMOVALOR GESTION ⁽¹⁾	829 053	7,6 %	1 213 668	7,4 %	1 213 668	7,4 %
MACIF	899 998	8,3 %	1 799 996	10,9 %	1 799 996	10,9 %
SERIMNIR	779 643	7,2 %	1 559 286	9,4 %	1 559 286	9,5 %
SURAVENIR	555 552	5,1 %	555 552	3,4 %	555 552	3,4 %
SOUS-TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	6 716 613	62,0 %	11 266 273	68,2 %	11 266 273	68,4 %
Autres actionnaires	4 095 706	37,8 %	5 215 987	31,6 %	5 187 224	31,5 %
Actions auto-détenues	28 763	0,3 %	28 763	0,2 %	-	-
TOTAL	10 841 080	100 %	16 511 023	100 %	16 482 260	100 %

(1) Société de gestion du groupe Allianz SE, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion.

Au 31 décembre 2021, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2021	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% en droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG	% en droits de vote exerçables
BANOKA	1 189 595	14,0 %	2 017 798	14,6 %	2 017 798	14,6 %
FEDORA	936 248	11,0 %	1 494 414	10,8 %	1 494 414	10,8 %
Diabolo Holding et Catherine Augenblick	100 000	1,2 %	100 000	0,8 %	100 000	0,8 %
CONCERT BANOKA/FEDORA/DIABOLO HOLDING/AUGENBLICK	2 225 843	26,3 %	3 612 212	26,2 %	3 612 212	26,2 %
GEST	577 120	6,8 %	1 154 240	8,4 %	1 154 240	8,4 %
GEST Invest	556 453	6,6 %	1 082 901	7,8 %	1 082 901	7,8 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 133 573	13,4 %	2 232 608	16,2 %	2 232 608	16,2 %
MACIF	899 998	10,6 %	1 799 996	13,1 %	1 799 996	13,1 %
SERIMNIR	812 543	9,6 %	1 625 086	11,8 %	1 625 086	11,8 %
TOTAL ACTIONNAIRES > 5 %	5 071 957	60,0 %	9 269 902	67,2 %	9 269 902	67,3 %
Autres actionnaires	3 373 548	39,9 %	4 509 850	32,7 %	4 499 496	32,7 %
Actions auto-détenues	10 354	0,1 %	10 354	0,1 %	-	-
TOTAL	8 455 859	100 %	13 790 106	100 %	13 779 752	100 %

Participation des salariés au capital

La Société n'a aucun salarié et n'a donc pas à fournir l'information requise par l'article L. 225-102 du Code de commerce (relative au pourcentage de capital social détenu collectivement par les salariés).

7.1.2 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L'ACTIONNARIAT

7.1.2.1 Évolution de l'actionnariat au cours de l'année 2024

La Société n'a réalisé aucun renforcement de ses fonds propres en 2024, et l'actionnariat est resté stable sur l'exercice.

7.1.2.2 Franchissements de seuils

Franchissement de seuils légaux : article L. 233-7 du Code de commerce et franchissements de seuils statutaires (article 10 des statuts)

À la connaissance de la Société et sur la base des déclarations de franchissement de seuils enregistrées auprès de l'AMF du 1er janvier au 31 décembre 2024 et/ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2024 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20e du capital ou des droits de vote : MACIF (en capital), SERIMNIR et SURAVENIR (en capital), CARGO INVESTMENT BV (en droits de vote) et IMMOVALOR GESTION (en cumulé avec les participations de ses 3 SCI Allianz) ;
- 1/10e du capital ou des droits de vote : MACIF (en droits de vote), le concert « GEST et GEST INVEST » (en capital) ;
- 3/20e du capital ou des droits de vote : le concert « GEST et GEST INVEST » (en droits de vote) ;
- 1/5e du capital ou des droits de vote : le concert Banoka/ Fedora/ Diabolo Holding/ Augenblick ;
- 1/4 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/2 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 2/3 du capital ou des droits de vote : néant ;
- 18/20e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 19/20e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société a été informée au titre de l'exercice 2024 des franchissements de seuils suivants dont les extraits ci-dessous ressortent des déclarations publiées sur le site de l'AMF (auxquelles il est fait renvoi exprès pour plus amples informations), à savoir :

- Par courrier reçu le 4 avril 2024 (Avis AMF n°224C0489), la société Gest (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers) a déclaré avoir franchi en baisse, le 3 avril 2024, directement et indirectement par le biais de la société Gest Invest qu'elle contrôle, le seuil de 15% des droits de vote de la société

Foncière INEA et détenir directement et indirectement à cette date 1 433 084 actions Foncière INEA représentant 2 566 357 droits de vote, soit 13,22% du capital et 14,70% des droits de vote de cette société. Elle a déclaré que ce franchissement de seuil résultait d'une augmentation du nombre total de droits de vote de la société Foncière INEA.

- Par courrier du 23 avril 2024 (Avis AMF n°224C0570), la société Gest a rectifié sa déclaration n°224C0489 et a déclaré n'avoir donc pas franchi à la baisse directement et indirectement par le biais de la société Gest Invest qu'elle contrôle, le seuil de 15% des droits de vote. Elle a précisé détenir, au 23 avril 2024, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la société Gest Invest qu'elle contrôle, 1 440 262 actions Foncière INEA représentant 2 573 535 droits de vote, soit 13,29% du capital et 15,17% des droits de vote de cette société (répartis comme indiqué dans l'Avis AMF n°224C0570).
- Par courrier reçu le 15 novembre 2024 (Avis AMF n°224C2346) complété notamment par un courrier reçu le 19 novembre 2024, la société GEST (2, place des Hauts Tilliers 92230 Gennevilliers) a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 13 novembre 2024 le seuil de 10% des droits de vote de la société Foncière INEA et détenir individuellement, à ces dates, 943 547 actions Foncière INEA représentant 1 788 118 droits de vote, soit 8,70% du capital et 10,24% des droits de vote de cette société (répartis comme indiqué dans l'Avis AMF n°224C2346). Elle a déclaré que ce franchissement de seuil résultait d'une attribution de droits de vote double ainsi que d'une acquisition d'actions Foncière INEA hors marché.

7.1.2.3 Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

À la date du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2024), il n'existe aucun actionnaire majoritaire au sens de la réglementation légale en vigueur.

7.1.2.4 Pactes d'actionnaires

La Société fait renvoi exprès à la déclaration du 4 février 2020 publiée sur le site de l'AMF sous le n°220C0465, aux termes de laquelle il est annoncé le retrait du pacte d'actionnaires d'INEA (publié à l'AMF le 11 juin 2007 sous la référence 207C1080) de certains actionnaires historiques de la Société -retrait à la suite duquel ce pacte ne regroupe plus que 2,30% des actionnaires (en capital) d'INEA (contre 23,5% précédemment).

7.1.3 OPÉRATIONS RÉALISÉES PAR LES DIRIGEANTS SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

Sont communiqués ci-dessous les éléments usuels relatifs aux transactions réalisées pour le compte des dirigeants et personnes mentionnées aux articles L. 621-18-2 et R 621- 43-1 du Code monétaire et financier au cours de l'exercice 2024 sur les actions de la Société.

Seule GEST INVEST est répertoriée (au travers des informations reçues par l'Emetteur à ce titre), d'une part pour une opération liée à la mise en œuvre du plan d'attribution d'Actions Gratuites

existantes d'INEA (« AGA ») à des salariés de GEST (les « Bénéficiaires »), prévu sur une période de 6 ans expirant en 2026 (cf. la 17^e résolution de l'Assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019), étant rappelé que ladite Assemblée a décidé que GEST - qui contrôle GEST INVEST - prend en charge tous les coûts directs et indirects liés aux AGA. La cession intervenue le 2 février 2024 (ci-dessous mentionnée) a permis à INEA de remplir à bonne date ses engagements contractés envers les Bénéficiaires.

Date	Dirigeants ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
02/02/2024	Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler	Cession	4 125	37,60	155.100

(1) Selon l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier, la notion de « dirigeant » s'étend notamment « aux membres du Conseil d'administration, du Directoire, du Conseil de surveillance, le Directeur général, le Directeur général unique, le Directeur général délégué ou le gérant de cette personne et aux personnes ayant, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, des liens personnels étroits avec les personnes mentionnées ci-dessus ».

(2) Au nom et pour le compte d'une personne morale, indirectement liée à Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler (via une société elle-même contrôlée par leur holding personnelle respective), que Philippe Rosio dirige.

D'autre part, GEST INVEST a effectué les acquisitions des titres INEA suivantes :

Date de la transaction	Dirigeants ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
06/02/2024		Acquisition	20	36,650	733,00
07/02/2024		Acquisition	200	36,170	7 234,00
08/02/2024		Acquisition	120	36,030	4 323,60
09/02/2024		Acquisition	420	36,270	15 233,40
28/02/2024		Acquisition	750	35,060	26 295,00
29/02/2024		Acquisition	60	35,520	2 131,20
04/04/2024		Acquisition	3 003	32,970	99 008,91
05/04/2024		Acquisition	4 175	33,010	137 816,75
24/04/2024		Acquisition	9	32,930	296,37
25/04/2024		Acquisition	761	32,990	25 105,39
26/04/2024		Acquisition	800	33,050	26 440,00
06/05/2024		Acquisition	163	32,770	5 341,51
07/05/2024		Acquisition	100	33,000	3 300,00
08/05/2024		Acquisition	300	33,000	9 900,00
09/05/2024		Acquisition	237	33,020	7 825,74
10/05/2024		Acquisition	200	32,920	6 584,00
15/05/2024		Acquisition	250	33,080	8 270,00
16/05/2024		Acquisition	250	32,960	8 240,00
17/05/2024		Acquisition	250	33,060	8 265,00
20/05/2024		Acquisition	250	33,180	8 295,00
21/05/2024		Acquisition	250	33,030	8 257,50
22/05/2024		Acquisition	250	33,000	8 250,00
23/05/2024		Acquisition	250	33,140	8 285,00
24/05/2024		Acquisition	250	33,020	8 255,00
14/06/2024		Acquisition	300	30,160	9 048,00
17/06/2024		Acquisition	300	30,150	9 045,00
18/06/2024		Acquisition	300	30,320	9 096,00

19/06/2024	Acquisition	300	30,190	9 057,00
20/06/2024	Acquisition	400	30,040	12 016,00
21/06/2024	Acquisition	400	30,110	12 044,00
19/09/2024	Acquisition	300	30,580	9 174,00
20/09/2024	Acquisition	300	30,550	9 165,00
23/09/2024	Acquisition	480	30,580	14 678,40
24/09/2024	Acquisition	400	30,600	12 240,00
25/09/2024	Acquisition	1 200	30,600	36 720,00
26/09/2024	Acquisition	349	30,600	10 679,40
27/09/2024	Acquisition	110	30,600	3 366,00
16/10/2024	Acquisition	1 376	30,990	42 642,24
17/10/2024	Acquisition	56	30,900	1 730,40
18/10/2024	Acquisition	400	30,840	12 336,00
21/10/2024	Acquisition	125	30,640	3 830,00
22/10/2024	Acquisition	50	30,760	1 538,00
23/10/2024	Acquisition	75	30,770	2 307,75
24/10/2024	Acquisition	225	30,880	6 948,00
25/10/2024	Acquisition	225	30,790	6 927,75
04/11/2024	Acquisition	204	30,420	6 205,68
05/11/2024	Acquisition	271	30,530	8 273,63
06/11/2024	Acquisition	203	30,550	6 201,65
07/11/2024	Acquisition	200	30,720	6 144,00
08/11/2024	Acquisition	248	30,870	7 655,76
11/11/2024	Acquisition	200	30,900	6 180,00
12/11/2024	Acquisition	210	30,880	6 484,00
13/11/2024	Acquisition	66 000	30,800	2 032 800,00
15/11/2024	Acquisition	220	30,950	6 809,00
21/11/2024	Acquisition	200	30,980	6 196,00
22/11/2024	Acquisition	36	31,000	1 116,00
26/11/2024	Acquisition	50	31,000	1 550,00
02/12/2024	Acquisition	39	31,000	1 209,00
03/12/2024	Acquisition	350	30,840	10 794,00
04/12/2024	Acquisition	175	30,960	5 418,00
13/12/2024	Acquisition	58 814	31,900	1 876 166,60
19/12/2024	Acquisition	50	31,000	1 550,00
30/12/2024	Acquisition	200	31,740	6 348,00

7.2 DONNÉES BOURSIÈRES

7.2.1 FICHE IDENTITÉ DE L'ACTION

Code ISIN : FR0010341032

Code LEI : 9695000H29HRRE478062

Mnémonique : INEA

Code Reuters : INEA.PA

Code Bloomberg : INEA FP

Marché : Euronext Paris – Compartiment B

Nombre d'actions au 31 décembre 2024 : 10 841 080

Capitalisation au 31 décembre 2024 : 357,7 millions d'euros

7.2.2 DONNÉES CLÉS SUR 3 ANS

	2024	2023	2022
Capitalisation boursière au 31 décembre (€)	357 755 640	411 961 040	449 904 820
Nombre d'actions	10 841 080	10 841 080	10 841 080
Cours de clôture au 31 décembre (€)	33,0	38,0	41,5
Cours le plus haut (€)	37,8	43,5	47,8
Cours le plus bas (€)	28,4	33,1	37,7
Cours moyen en clôture (€)	32,3	39,0	43,6

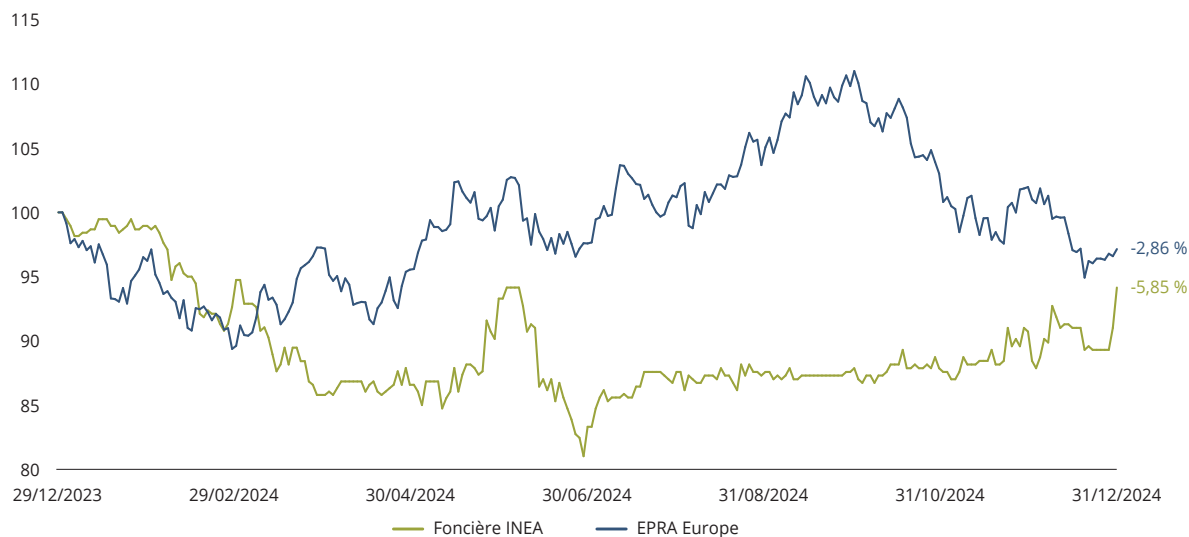
7.2.3 COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

2024	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	37,8	37,3	37,5	6 256
Février	37,6	34,5	36,0	13 364
Mars	36,0	32,6	32,6	12 055
Avril	33,4	32,6	32,9	21 571
Mai	33,5	31,6	32,7	29 489
Juin	33,0	28,4	28,4	22 259
Juillet	30,7	29,2	30,7	24 414
Août	30,9	30,2	30,7	13 105
Septembre	30,8	30,5	30,7	21 418
Octobre	31,3	30,4	30,7	20 139
Novembre	31,9	30,5	31,8	14 733
Décembre	33,0	30,8	33,0	14 692

Le cours de l'action INEA a clôturé l'année à 33 €, en retrait de 13% sur 12 mois.

Dividende réinvesti, la variation sur 12 mois s'élève à -5,85%, en phase avec la tendance observée dans le secteur immobilier (indice EPRA Europe -2,86%).

ÉVOLUTION DE FONCIÈRE INEA ET DE L'INDICE EPRA EUROPE EN DIVIDENDES RÉINVESTIS DEPUIS LE 29/12/2023
(BASE 100 AU 31/12/2023)



Source : Bloomberg

7.3 COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES

7.3.1 ÉCHANGES AVEC LES ACTIONNAIRES

La Société reste à la disposition de ses actionnaires, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels, avec lesquels elle reste attentive à construire une relation de confiance. Elle a créé (notamment à cette fin) en 2023 (aux termes du règlement intérieur du Conseil d'administration) un poste d'Administrateur Référent dont l'une des missions est de prendre connaissance des demandes des actionnaires en matière de gouvernance. C'est Valérie Guillen, administratrice indépendante, qui a été nommée à cette fonction. Celle-ci peut donc être contactée par les actionnaires par courrier (adressé à son attention à Foncière INEA – 21 avenue de l'Opéra – 75001 Paris) et est en mesure le cas échéant de restituer au Conseil d'administration tous commentaires et suggestions formulés par les actionnaires en matière de gouvernance. Elle veille à ce qu'il leur soit répondu ou le cas échéant, à la demande de la direction générale, leur répond directement.

Au cours de l'exercice écoulé, elle a été sollicitée plusieurs fois par les actionnaires administrateurs, dans le cadre du nouveau contrat de gestion mis en place.

L'Administrateur Référent est habilité à organiser des rencontres avec les agences de recommandations de vote et/ou les départements gouvernance de certains grands investisseurs et rend compte au Conseil de leurs attentes dans le domaine de la gouvernance.

Toute l'information réglementaire concernant INEA est mise à disposition sur le site internet de la Société – www.fonciere-inea.com – et est actualisée régulièrement. La Société publie également sur son site tous les communiqués de presse qu'elle diffuse au gré de son actualité.

Par ailleurs, la Société a été suivie en 2024 par trois analystes indépendants - Invest Securities, Kepler Chevreux et Degroof Petercam – qui analysent son titre de manière à livrer aux investisseurs une information indépendante et détaillée sur la Société leur permettant de mieux appréhender les performances actuelles et à venir d'INEA et de faciliter leurs prises de décision sur le titre INEA.

A compter de 2025, la Société est suivie par Invest Securities, ODDO et Degroof Petercam

Enfin, la réunion de présentation des résultats annuels et l'Assemblée générale de la Société, qui se tiennent chaque année respectivement au cours du premier et du deuxième trimestre, sont les deux moments clés de la relation actionnariale, puisqu'elles permettent un échange direct entre l'équipe dirigeante, les analystes financiers et les actionnaires. La Société peut également ajouter un moment d'échange avec ses actionnaires en juillet et en février, au travers d'une présentation à distance (webcast) de ses résultats semestriels.

Au-delà de ces événements, l'équipe dirigeante prend à cœur d'expliquer la stratégie poursuivie et les opérations réalisées à travers des interviews réguliers accordés à la presse nationale et régionale.

7.3.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

Principales publications réglementaires prévues au cours de l'année 2025 :

- Chiffre d'affaires 2024 : 14 janvier 2025
- Résultats de l'exercice 2024 : 26 février 2025
- Document Universel d'Enregistrement 2024 : 3 avril 2025
- Chiffre d'affaires du premier trimestre 2025 : 29 avril 2025
- Assemblée générale : 4 juin 2025
- Chiffres d'affaires du deuxième trimestre 2024 : 9 juillet 2025
- Résultats du premier semestre 2025 : 24 juillet 2025
- Rapport financier Semestriel 2025 : 24 juillet 2025
- Chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année : 14 octobre 2025

7.3.3 CONTACT

Pour toute question, les investisseurs peuvent s'adresser au Président-Directeur Général de la Société, Philippe Rosio, par mail (p.rosio@fonciere-inea.com) ou par téléphone (01 42 86 64 46).

Un formulaire de contact est également disponible sur le site internet de la Société (www.fonciere-inea.com).

7.4 DIVIDENDES

7.4.1 DIVIDENDES VERSÉS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 813 380	10 810 569	8 438 658
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
DIVIDENDE TOTAL	29 196 126	29 188 536	22 784 377

(1) Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende

7.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

La politique de distribution de dividendes respecte les règles liées au régime des SIIC telles qu'indiquées page 26 des présentes. Les règles applicables aux exercices clos à compter du 31 décembre 2013 ont été maintenues. Ainsi, en ce qui concerne l'exercice clos en 2024, au moins 95 % des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles seront distribués avant la fin de l'exercice suivant celui de leur réalisation (c'est-à-dire en 2025 au titre de l'exercice 2024) et au moins 70 % des plus-values de cession d'immeubles, des parts de sociétés immobilières fiscalement transparentes ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC, seront distribués avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur

réalisation (c'est-à-dire avant la fin de l'exercice 2025 au titre de l'exercice 2024). Par ailleurs, les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime des SIIC sont intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception. Les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement aux revenus des immeubles détenus directement, ou à travers des sociétés de personnes, par INEA et des filiales ayant opté pour le régime fiscal SIIC et par conséquent détenues à plus de 95 % par INEA.

Les dividendes mis en paiement et non réclamés se prescrivent par cinq ans au profit de l'État à compter de leur date de mise en paiement (articles L. 1126-1 et L. 1126-2 du Code général de la propriété des personnes publiques).

7.4.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il sera proposé aux actionnaires de statuer sur la proposition de résolution suivante :

"Affectation du résultat de l'exercice 2024 - montant de la distribution - Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents"

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, constatant :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2024 d'un montant de 3 933 261,68 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 74 290,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2024 à 117 355 800,56 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 25 460 027,40 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, formerait un résultat distribuable de 29 467 579,08 euros ;

d'affecter ce résultat total distribuable de 29 467 579,08 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 196 663,08 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 3 810 888,60 euros),
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 3 810 888,60 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 25 460 027,40 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1 du Code général des impôts, ne sont pas imposables, les remboursements d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2024 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,35 (2,3485) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,35 (0,3515) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2025 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 11 juin 2025.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2025 (soit 0,35 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2025 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
 - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI, et

- avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;
- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2025, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2024, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2023 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré une contribution différentielle sur les hauts revenus à l'article 224 nouveau du Code général des impôts. Le dividende distribué à des actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France pourrait être assujéti à cette contribution sous certaines conditions de niveaux d'imposition et de revenus.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,35 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 813 380	10 810 569	8 438 658
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
DIVIDENDE TOTAL	29 196 126	29 188 536	22 784 377

⁽¹⁾ Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

7.5 INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL

7.5.1 CAPITAL ACTUEL

À la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel (exercice 2024), le capital social de la Société est fixé à 156 003 141,19 euros. Il est divisé en 10 841 080 actions ordinaires de 14,39 euros de valeur nominale par action. Les actions de la Société sont entièrement souscrites, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

7.5.2 ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Date de la réalisation définitive de l'opération	Opération	Nombre d'actions émises	Montant nominal de l'augmentation de capital (en €)	Prime d'émission par action (en €)	Montant des primes d'émission (en €)	Prix d'émission unitaire (en €)	Capital après Opération (en €)
24 juin 2022	Augmentation de capital	2 385 221	34 323 330,19	30,61	73 011 614,81	45,00	156 003 141,19

7.5.3 TITRES DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

7.5.3.1 Attributions d'Actions Gratuites

Le rapport spécial du Conseil d'administration (ci-dessous reproduit) visé par l'article L. 225-197-4 du Code de commerce fait état de toutes informations pour l'exercice 2024 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées et mises en place en 2019.

7.5.3.2 Rapport spécial du Conseil d'administration sur les opérations réalisées en vertu des dispositions des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous rendre compte des opérations réalisées au cours de l'exercice 2024 en vertu des articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 dudit Code relatifs à l'attribution d'Actions Gratuites d'INEA (ci-après la « Société »).

Nous vous rappelons que le Conseil d'administration de la Société du 23 juillet 2019 (sur délégation de compétences de l'Assemblée générale du 12 juin 2019 dans sa 17ème résolution) a voté la mise en œuvre d'un plan d'attribution gratuite sur 6 ans au profit des cinq salariés (à la date précitée) de la société GEST (société liée à la Société) (ensemble ou séparément les « Bénéficiaires »), portant sur un total de 35.000 actions INEA existantes (les « Actions Gratuites ») représentant (à la date précitée) 0,42 % du capital de la Société (la 17^e résolution ayant limité l'attribution à 1 % maximum du capital social d'INEA à la date de ladite Assemblée générale) et ce, sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance à remplir par les Bénéficiaires.

Les Bénéficiaires doivent conserver 50 % des Actions Gratuites pendant une durée minimale de 1 an et 50 % pendant une durée minimale de 2 ans à compter de chaque acquisition définitive (les « Périodes de Conservation »), étant rappelé que tous les coûts directs et/ou indirects liés à la mise en œuvre de cette attribution d'Actions Gratuites aux salariés de GEST sont supportés par GEST.

Identité des bénéficiaires des Actions Gratuites

	Nombre d'Actions Gratuites attribuées	Valeur unitaire des actions (en euros)
Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux, à raison des mandats et fonctions exercés chez Foncière INEA, par Foncière INEA et par les sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce.	néant	néant
Actions attribuées à chacun de ces mandataires, à raison des mandats et fonctions qu'ils y exercent, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code précité.	néant	néant
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à chacun des dix salariés de Foncière INEA non mandataires sociaux dont le nombre d'actions attribuées gratuitement est le plus élevé.	n.a	n.a
Actions attribuées gratuitement par Foncière INEA et par les sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code précité, à l'ensemble des salariés bénéficiaires ainsi que le nombre de ceux-ci et la répartition des actions attribuées entre les catégories de ces bénéficiaires.	35 000 actions attribuées par Foncière INEA au profit de 5 salariés de GEST (sans distinction de catégorie de bénéficiaire) le 23 juillet 2019 dont 19 333 actions soumises à des conditions de performance.	42 € (cours d'ouverture le 23 juillet 2019).

Actions Foncière INEA attribuées gratuitement aux salariés de GEST et acquises définitivement par ces derniers au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

	2024
Date de l'AG (1)	12 juin 2019
Date du CA (2)	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST arrêté par le CA	5
Nombre d'actions initialement attribuées par le CA sur 6 ans (2019-2026) aux Bénéficiaires sous condition de présence des Bénéficiaires avec une partie des actions soumise à conditions de performance	35 000
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au 31 décembre	4 125
Nombre d'actions acquises (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le premier quota et pour le second quota, tous deux sous condition de présence à la date d'acquisition mais sans conditions de performance	1.375 30 avril 2024 33,30 €
Nombre d'actions acquises (date d'acquisition et valeur unitaire à ladite date) pour le second quota sous conditions de présence et de performance à la date d'acquisition (atteinte des objectifs du plan stratégique notifié aux Bénéficiaires)	2 750 30 avril 2024 33,30 €
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre	4 125
Période de conservation	1 an pour la moitié des 4 125 (2 063) 2 ans pour les 2 062 restants
Nombre cumulé d'actions acquises ensemble par les Bénéficiaires depuis 2019	24 623
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	708

(1) AG signifie Assemblée générale de Foncière INEA ayant décidé de l'attribution d'Actions Gratuites INEA à plus de 50% (à la date de l'AG) des salariés de GEST (société liée à la Société) et ayant délégué ses compétences à cet effet au CA

(2) CA signifie Conseil d'administration de Foncière INEA ayant mis en œuvre sur délégation de compétences de l'AG un plan d'attribution gratuite au profit des cinq salariés (à la date du CA) de GEST, portant sur une période de six (6) ans et sur un total de 35.000 Actions Gratuites INEA sous condition de présence et, pour partie, sous conditions de performance.

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté directement à leur connaissance lors de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société convoquée pour le 4 juin 2025.

Le Conseil d'administration.

7.5.4 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL (AU 31 DÉCEMBRE 2024)

Néant (depuis le remboursement le 21 février 2025 de la seconde tranche de l'emprunt obligataire Euro PP « Green » émis par INEA le 21 février 2018).

7.5.5 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte des actionnaires a renouvelé en date du 22 mai 2024 au Conseil d'administration différentes délégations de compétences financières lui permettant de procéder à des émissions de valeurs mobilières pour lever des fonds nécessaires aux besoins de son développement.

Les tableaux ci-dessous fournissent de manière très synthétique les montants et durées desdites délégations de compétence en matière d'augmentation de capital et leur utilisation éventuelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

7.5.5.1 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 mai 2024 (ci-après « l'AGM ») : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 22 mai 2024
1. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (17e résolution de l'AGM).	100 000 000 € ⁽¹⁾	26 mois
2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital, par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (24e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (18e résolution de l'AGM).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
3. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (19e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (24e résolution de l'AGM).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
4. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L.411.2, 1° du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (20e résolution de l'AGM) dans la limite de 10% du capital et avec la possibilité d'une part, de fixe le prix d'émission dans la limite de 10% du capital (23e résolution de l'AGM) d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15% de l'émission initiale (24e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
5. Délégation de pouvoirs à consentir au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation du capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (21e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
6. Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (22e résolution de l'AGM) avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10% du capital (23e résolution de l'AGM).	200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
7. Délégation de compétence au Conseil d'administration en cas en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes. (25e résolution de l'AGM)	Dans la limite de 10 % du capital par an et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) ⁽²⁾ et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	18 mois

⁽¹⁾ En cas d'augmentation de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres sous forme d'attribution d'Actions Gratuites durant la durée de validité des délégations de compétence précitées, montant nominal maximum (hors prime d'émission) susvisé sera ajusté par l'application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social après l'opération et ce nombre avant l'opération.

⁽²⁾ Le montant nominal total maximum (hors prime d'émission) des augmentations de capital immédiates ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec ou sans droit préférentiel de souscription qui pourraient être décidées, ne pourra être supérieur à 200 000 000 € majoré du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions à réaliser éventuellement pour préserver conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à des actions (26e résolution de l'AGM).

⁽³⁾ Le montant nominal total maximum des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, avec ou sans droit préférentiel, qui pourraient être décidées ne pourra être supérieur à 200 000 000 € (26e résolution de l'AGM).

7.5.5.2 Rapport sur l'utilisation des délégations de compétences

Délégations données par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 22 mai 2024 (ci-après « l'AGM »)	Utilisation
<p>1. Délégation de compétences au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (17^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 100 millions d'euros</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<p>2. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital par émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales (24^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (18^e Résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences
<p>3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (19^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (24^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<p>4. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et ce, dans le cadre d'offres au public visées à l'article L. 411- 2, 1^{er} du Code monétaire et financier réservées à un cercle restreint d'investisseurs ou à des investisseurs qualifiés (20^e résolution de l'AGM), dans la limite de 20 % du capital et avec la possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (24^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 20 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis).</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<p>5. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration pour procéder à l'augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, par l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital de la Société et/ou de ses filiales ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération d'apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (21^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : dans la limite de 10 % du capital (avec plafond de 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis).</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<p>6. Délégation de compétences au Conseil d'administration en vue de l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange mise en œuvre par la Société (22^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (23^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : vingt-six mois à compter de l'AGM. Plafond global en nominal : 200 millions d'euros pour les augmentations de capital et 200 millions d'euros pour les titres de créances émis.</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.
<p>7. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des actions nouvelles de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (25^e résolution de l'AGM). Durée de la délégation : dix-huit mois à compter de l'AGM. Plafond global : dans la limite de 10 % du capital par an et sous réserve du plafond de 200 000 000 € (montant nominal des augmentations de capital) et 200 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis).</p>	Il n'a pas été fait usage de cette délégation de compétences.

7.5.6 RACHATS D'ACTIONS PROPRES

7.5.6.1 Informations relatives aux rachats d'actions au cours de l'exercice 2024 (article L 225-211 du Code de commerce)

Les rachats d'actions ci-dessous décrits sont intervenus, dans le cadre de l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 22 mai 2024 (aux termes de sa 15ème résolution).

Rachat d'actions aux fins de la couverture du plan d'Actions Gratuites existantes d'INEA

La Société a effectué un rachat (par bloc hors marché) en février 2024 de 4.125 actions INEA représentant, sur la base du nombre d'actions (10 841 080) composant le capital social à cette date, 0,03 % du capital, au cours de 37,60 € et moyennant des frais de négociation (0,36 % TTC) de 558,36 € (l'ensemble ayant été refacturé à GEST).

Ces 4.125 actions INEA ont ensuite été transférées aux Bénéficiaires présents (quatre salariés de GEST) dans le cadre et selon les modalités du plan d'Actions Gratuites existantes créé en 2019 (toutes les précisions sont fournies au paragraphe 7.5.3 ci-dessus auquel il est fait renvoi exprès).

La Société, à la date du présent document d'enregistrement universel (exercice 2024), détient 2.064 actions propres qui ont été acquises en vue de la couverture du plan d'Actions Gratuites pour la prochaine échéance contractuelle fixée à la fin avril 2025.

Rachat d'actions aux fins d'animation du Contrat de liquidité d'INEA

La Société a par ailleurs réalisé en 2024 un programme de rachat d'actions propres au travers d'un contrat de liquidité (signé en mars 2019 avec Rothschild Martin Maurel) qui a fait l'objet d'un avenant en juin 2024, portant la somme allouée au compte de liquidité à 2.000.000 €.

Compte tenu de l'augmentation des liquidités gérées, le forfait annuel facturé par Rothschild Martin Maurel a été augmenté de 40.000 € à 50.000 € à compter du 31 août 2024

Le bilan annuel du contrat de liquidité est communiqué au paragraphe 7.5.7 ci-dessous.

7.5.6.2 Renouvellement de l'autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions – Descriptif du programme de rachat d'actions

Autorisation à donner au Conseil d'administration aux fins de l'achat par la Société de ses propres actions

L'autorisation donnée par l'Assemblée du 22 mai 2024 au Conseil d'administration pour procéder, en application des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à l'achat d'un nombre d'actions représentant jusqu'à 10% du capital (ajusté de toute modification survenue pendant la période d'autorisation) de la Société à une durée de 18 mois expirant en novembre 2025. Il sera demandé aux actionnaires (dans les termes de la 23^e résolution soumise à leurs suffrages) de la renouveler, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant le 3 décembre 2026 (minuit), et ce, dans la limite de 10 % du capital social (ajusté le cas échéant de toute modification au titre d'opérations pouvant

l'affecter, survenue postérieurement à cette autorisation et pendant sa durée) et pour un prix d'achat maximum (hors frais) de 60 euros par action (ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie).

Descriptif du programme de rachat d'actions

Sous réserve du vote favorable de l'Assemblée du 4 juin 2025, la Société communique ci-dessous (en application de l'article 241-1 et suivant du règlement général de l'AMF et du règlement délégué UE 2016/1052 art. 2, 1) un ensemble d'éléments constitutifs du descriptif du programme de rachat d'actions propres (le "Programme de rachat") pendant la durée d'autorisation précitée expirant le 3 décembre 2026 à minuit (la "Durée du Programme de rachat"), étant rappelé au préalable qu'au 28 février 2025 la Société détient 24 384 actions propres affectées à l'animation du titre sur le marché Euronext Paris dans le cadre du contrat de liquidité (avenant inclus) conforme au cadre juridique en vigueur conclu avec Rothschild Martin Maurel.

1. Objectifs du Programme de rachat

La Société entend pouvoir faire usage des possibilités d'intervention sur ses propres actions avec pour objectifs :

- d'assurer l'animation du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions, dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 suiv. et L.22-10-59 et suiv. du Code de commerce, étant précisé que la Société poursuivra l'exécution du plan d'Actions Gratuites existantes mis en œuvre en date du 23 juillet 2019 prévu pour une durée (rachats inclus) expirant en avril 2026 ;
- de conserver les titres pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;

plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur

2. Montant pécuniaire maximal alloué au Programme de rachat

Le prix maximal d'achat ressort à 60 € hors frais par action à acquérir, étant précisé que ce prix maximum d'achat pourrait être ajusté en cas d'opération sur le capital ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (cf la 23^e résolution de l'Assemblée du 4 juin 2025). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2025 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 65 046 480 €.

3. Nombre maximal d'actions pouvant être acquises

Le programme de rachat porte sur une possibilité de rachat ne pouvant pas excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à l'autorisation et pendant la période d'autorisation au titre d'opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2025 de 10 841 080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 1 084 108. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pour la durée du Programme de rachat soumis au vote de l'Assemblée du 4 juin 2025 et expirant le 3 décembre 2026 ressort à 6.186 actions (hors éventuels ajustements contractuels).

4. Durée du Programme de rachat

La durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 4 juin 2025, expirant le 3 décembre 2026 minuit

5. Modalités des rachats

La Société se réserve la faculté d'utiliser l'intégralité du Programme de rachat. L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de titres, sur le marché ou hors marché, en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. La part du Programme de rachat qui peut s'effectuer par négociation de blocs n'est pas limitée et pourra représenter la totalité du programme. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société (et jusqu'à la fin de la période d'offre). Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

7.5.7 BILAN ANNUEL 2024 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2024 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 23.473 actions INEA ;
- 1.367.933 €.

Au 31 décembre 2024 (au titre du second semestre 2024), il a été négocié :

- à l'achat, un total de 3.941 actions (de 14,39 € de valeur nominale chacune), représentant 688 transactions, pour 120.552 € (achetées à un cours moyen de 30,59 €) ;
- et à la vente, un total de 8.260 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 556 transactions, pour 254.907 € (vendues à un cours moyen de 30,86 €).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2024 faisait ressortir les moyens suivants :

- 27 792 actions INEA ;
- 553 375 €.

Au 30 juin 2024 (au titre du premier semestre 2024) il a été négocié :

- à l'achat, un total de 5 418 titres (909 transactions) pour 177 165 € (achetées à un cours moyen de 32,70 €) ; et
- à la vente un total de 8 063 titres (598 transactions) pour 268 562 € (vendues à un cours moyen de 33,31 €).

7.5.8 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Il est rappelé ci-dessous en conformité avec l'article L22-10-11 du code de commerce les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, savoir :

- l'existence d'un droit de vote double attaché à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis au moins 2 ans au nom du même actionnaire ;
- l'attribution en 2019 d'un pourcentage d'actions gratuites existantes de Foncière INEA représentant un maximum de 1 % du capital social d'INEA au profit de salariés de GEST (sur une période expirant en 2026) ;
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration par l'Assemblée du 22 mai 2024 en cours de validité dont il sera demandé le renouvellement à la prochaine Assemblée, permettant au Conseil de procéder à un programme de rachat d'actions à hauteur de 10 % du capital de la Société (pour un prix maximum d'achat unitaire de 60 € hors frais) ;
- le versement potentiel d'une indemnité à la charge d'INEA prévue dans le contrat de prestations de services signé avec la société GEST (dans les conditions visées au paragraphe 9.2 page 220 du Document d'enregistrement universel auquel il est fait renvoi exprès) ;
- l'existence, aux termes des emprunts bancaires signés par la Société, de clauses contractuelles (usuelles) résolutoires en cas de changement de contrôle.

7.5.9 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Le tableau ci-dessous, recommandé par l'AMF, fait état à la date du 31 décembre 2024 de la part du capital de la Société, objet de nantissemements, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	CIC	215 560	1,99 %
GEST INVEST	CABP	418 747	3,86 %
GEST	BPRP	25 426	0,23 %
GEST	LCL	389 938	3,60 %
GEST	CIC	16 200	0,15 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissemements d'actifs.

Type de nantissement/hypothèques	Date de départ du nantissement	Date d'échéance du nantissement	Montant d'actif nanti	Total du poste de bilan	% correspondant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



8

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée mixte du 4 juin 2025	204	8.4 Textes des résolutions	206
8.2 Synthèse du texte des résolutions numéro 25 à 28 relevant des conditions d'une Assemblée générale extraordinaire	204	8.4.1 De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	206
8.3 Ordre du jour	205	8.4.2 De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	211
8.3.1 De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	205	8.5 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	214
8.3.2 De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	206		

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE MIXTE DU 4 JUIN 2025

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions du quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous soumettrons à vos suffrages, aux termes de la 25^e résolution, une proposition de mise à jour et de restructuration de l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts pour tenir compte des nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité ».

Nous vous demanderons par ailleurs de procéder à des modifications (de forme), aux termes des 25^e à 28^e résolutions, sous les articles 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires », 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance », 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « assemblées spéciales » des statuts. Ces modifications sont relatives à un changement de terminologie liée à la communication

électronique qui a été modifiée par la loi Attractivité (le terme « visioconférence » a notamment été remplacé par le terme « télécommunication »).

Une version des statuts en mode « propositions de révisions apparentes » est téléchargée sur le site internet de la Société www.fonciere-inea.com (rubrique Porte-Documents /Assemblées Générales). Elle permet un accès direct et immédiat aux propositions susvisées. Nous y faisons renvoi exprès pour toutes informations complémentaires.

Vous trouverez en page 204 ci-dessous une synthèse du texte des résolutions relevant des conditions de l'Assemblée générale extraordinaire objet du présent rapport - le texte complet desdites résolutions figure en page 206 et suivantes des présentes-.

Nous vous remercions par avance de la confiance que vous nous témoignerez en adoptant les résolutions soumises à vos suffrages.

Le Conseil d'administration

8.2 SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉOLUTIONS NUMÉRO 25 À 28 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mise à jour et restructuration de l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts pour tenir compte des nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité » (objet de la 25^e résolution)

Il est demandé à l'Assemblée de mettre à jour tout en le restructurant (pour éviter des redondances et accéder à une meilleure visibilité de ses dispositions) l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts avec les nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité ». Il s'agit de permettre au Conseil de bénéficier des mesures de souplesse instituées par cette réglementation. Ses réunions pourront notamment, si le Président le juge opportun (sous réserve qu'aucun administrateur ne s'y oppose) se tenir par voie de consultation écrite des administrateurs, y compris par voie électronique.

Les administrateurs (empêchés exceptionnellement d'assister à la réunion) pourront également y participer sous la forme d'un vote par correspondance, étant précisé à toutes fins utiles que le Conseil favorise les réunions « en présentiel ».

Ajustement sous l'article 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires » des statuts de la terminologie liée à la communication électronique (objet de la 26^e résolution)

Il est proposé ici de procéder à un ajustement de pure forme sous l'article 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires » des statuts, en remplaçant la terminologie actuelle « télécommunication électronique » par celle de « communication électronique ».

Mise à jour de l'article 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance » des statuts, concernant le terme « visioconférence » électronique (objet de la 27^e résolution)

L'objet de cette résolution repose sur la volonté d'adapter les termes employés sous l'article 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance » des statuts avec les nouveaux termes de l'article L225-103-1 du code de commerce (issu de la loi Attractivité) ayant supprimé le mot « visioconférence », remplacé par le mot « télécommunication ».

Mise en harmonie des articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des statuts avec la nouvelle terminologie visée dans la 25^e résolution (objet de la 28^e résolution)

Il s'agit là encore de modifications de pure forme - expressions à changer (pour tenir compte de la nouvelle terminologie visée dans la 25^e résolution) sous les articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des statuts.

8.3 ORDRE DU JOUR

8.3.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- Rapport de gestion du Conseil d'administration incluant le rapport sur la gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2024.
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2024.
- Affectation du résultat de l'exercice 2024 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents.
- Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, nouvelle convention avec la société GEST.
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2025.
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2025.
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2025.
- Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Cécile de Guillebon.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Alessandra de Picciotto.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Olivier Le Bougeant.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société ADL Consulting.
- Ratification de la cooptation par le Conseil d'Administration de la société Allianz Invest Pierre en qualité d'administrateur à la suite de la démission de la société Allianz Value Pierre de son mandat d'administrateur.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Allianz Invest Pierre.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Cargo Investment B.V.
- Renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto.
- Nomination de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité.
- Nomination de la société Forvis Mazars, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité.
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.
- Pouvoirs pour les formalités.

8.3.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Mise à jour et restructuration de l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts pour tenir compte des nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité ».
- Ajustement sous l'article 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires » des statuts de la terminologie liée à la communication électronique.
- Mise à jour de l'article 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance » des statuts, concernant le terme « visioconférence ».
- Mise en harmonie des articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des statuts avec la nouvelle terminologie visée dans la 25e résolution.

8.4 TEXTES DES RÉOLUTIONS

8.4.1 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration (incluant le rapport de gestion du Groupe et les autres rapports et documents prévus par le Code de commerce) qui lui sont présentés ainsi que du rapport général des Commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 3 933 261,68 euros ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte du fait que les comptes de l'exercice 2024 ne font ressortir aucune charge ou dépense somptuaire telle que visée à l'article 39-4 du Code général des impôts ni charge non déductible du résultat fiscal.

Deuxième résolution (Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2024)

L'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur à raison de l'exécution de leur mandat assuré au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur la gestion du Groupe inclus dans le rapport de gestion annuel du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2024 – montant de la distribution – Rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents)

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, conformément à la proposition du Conseil d'administration, constatant :

- d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2024 d'un montant de 3 933 261,68 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 74 290,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros,
- d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2024 à 117 355 800,56 euros ;

décide :

- de prélever une somme de 25 460 027,40 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, formerait un résultat distribuable de 29 467 579,08 euros ;

d'affecter ce résultat total distribuable de 29 467 579,08 euros comme suit :

- à la Réserve Légale, à concurrence de 196 663,08 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 4 007 551,68 euros, ce qui laisserait un solde disponible pour la distribution de 3 810 888,60 euros),
- à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 29 270 916,00 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 3 810 888,60 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 25 460 027,40 euros prélevé sur le poste « Prime d'Émission ».

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 112,1 du Code général des impôts, ne sont pas imposables, les remboursements d'apports ou de prime d'émission, à condition que tous les bénéfices et réserves, autres que la réserve légale, aient été auparavant répartis.

Au regard des dispositions susvisées, la prime d'émission remboursée n'est pas considérée comme un revenu imposable.

Le montant global de la distribution effectuée au titre de l'exercice 2024 ressortirait donc pour chacune des 10 841 080 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 2,35 (2,3485) euros au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire arrondi de 0,35 (0,3515) euro prélevé sur le bénéfice disponible, imposable au titre de la distribution selon les modalités explicitées ci-après.

Il est précisé que :

- le montant total distribué est calculé sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 28 février 2025 (soit 10 841 080) et sera, le cas échéant, ajusté :
- en fonction du nombre d'actions nouvelles éventuellement émises entre la date précitée et la date de paiement de ce dividende qui donneraient droit au dividende précité,
- dans le cas où, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détiendrait certaines de ses propres actions – le bénéfice correspondant au dividende non versé en raison de la détention desdites actions étant affecté au compte Report à Nouveau ;
- le montant distribué sera payable à compter du 11 juin 2025

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2025 (soit 0,35 euro par action) est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2025 sont soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 % (PFU), sans abattement, comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, étant précisé que le contribuable pourra opter lors du renseignement de sa déclaration de revenus, l'année suivant la perception du dividende, pour l'imposition des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu :
 - sans pouvoir bénéficier de l'abattement de 40 % visé à l'article 158, 3-2° du CGI si le montant distribué provient des bénéfices exonérés dans le cadre du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées conformément à l'article 158 3, 3° b bis du CGI, et

- avec déduction de l'abattement de 40 % précité si le montant distribué ne provient pas des bénéfices exonérés ;

- au plus tard le 15 du mois suivant le paiement du dividende, le prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 30 % comprenant d'une part les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % et d'autre part l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 12,8 %, sera précompté par l'établissement payeur sur le montant brut des revenus distribués en 2025, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il sera imputable sur l'impôt dû l'année suivante (sans considération des modalités de taxation retenues par le contribuable, c'est-à-dire le PFU de 30 % ou, sur option, le barème progressif de l'impôt sur le revenu), sauf pour les personnes physiques ayant demandé, avant le 30 novembre 2024, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2023 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

La loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré une contribution différentielle sur les hauts revenus à l'article 224 nouveau du Code général des impôts. Le dividende distribué à des actionnaires personnes physiques domiciliés fiscalement en France pourrait être assujéti à cette contribution sous certaines conditions de niveaux d'imposition et de revenus.

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,35 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés est égal à zéro.

S'agissant des actionnaires personnes physiques non-résidentes de France, il sera prélevé la retenue à la source prévue par les articles 119 bis, 2 et 187,1-2° du CGI, sous réserve des conventions fiscales qui pourraient prévoir un taux de retenue à la source dérogatoire du droit français et des modalités d'élimination de la double imposition. Les conditions d'imposition au lieu de résidence du contribuable dépendront du droit local.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale devra rappeler que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2021
Nombre d'actions ⁽¹⁾	10 813 380	10 810 569	8 438 658
Dividende par action	2,70 €	2,70 €	2,70 €
DIVIDENDE TOTAL	29 196 126	29 188 536	22 784 377

⁽¹⁾ Le nombre d'actions éligibles correspond au nombre total d'actions composant le capital diminué des actions auto-détenues à la date de paiement du dividende.

Cinquième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce- nouvelle convention avec la société GEST)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport spécial des

Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte que le rapport spécial précité ne fait mention d'aucune convention nouvelle au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 autre que la nouvelle convention (précédemment autorisée par le Conseil d'administration) avec la société GEST qu'elle approuve ainsi que le rapport spécial précité dans toutes ses dispositions.

Sixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Président-Directeur général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Monsieur Philippe Rosio à raison de son mandat de Président-Directeur général, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit -montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Septième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2025 par le Conseil d'administration concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2024) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2025 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Huitième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en tant que de besoin en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le fait qu'il n'ait été versé, à Madame Arline Gaujal-Kempler à raison de son mandat de Directeur général délégué, au titre de l'exercice écoulé, conformément à la politique de rémunération votée par

l'Assemblée générale du 22 mai 2024, aucune rémunération et aucun avantage en nature de quelque sorte que ce soit (montants fixes, variables et/ou exceptionnels inclus y compris sous forme de titres de capital, de titres de créance ou de titres donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de Foncière INEA ou des sociétés « contrôlées » par celle-ci ou la contrôlant ou comprises dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce).

Neuvième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie au titre de l'exercice 2025 par le Conseil d'administration concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, telle que décrite dans ledit rapport figurant dans le Document d'enregistrement universel (exercice 2024) de la Société, chapitre 3 « Rapport sur le gouvernement d'entreprise », section 3.2.1 « Politique de rémunération des mandataires sociaux exécutifs dirigeants », étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2025 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Dixième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-9 et L. 22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice écoulé, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 22 mai 2024, d'une (seule et unique) rétribution au titre de leur mandat social d'un montant total de 149.633 euros répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise, étant précisé qu'aucun avantage en nature ne leur a été attribué; que le censeur n'a reçu ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur; que l'Administrateur référent et les membres du Comité d'audit ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leurs fonctions respectives (avec une part plus importante pour la Présidente du Comité d'audit en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité) et ce, tel que le tout ressort des informations indiquées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants – censeur, membres du Comité d'audit et Administrateur référent compris – pour l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, approuve, en application des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2025 concernant les mandataires sociaux non dirigeants dont il ressort (i) que la seule rémunération qui leur sera versée et attribuée à raison de leur mandat social sera une rétribution au titre de leur mandat social (sous réserve du vote favorable des actionnaires) répartie selon les principes indiqués dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise et (ii) qu'aucun avantage en nature ne leur sera versé, étant précisé que le censeur ne recevra ni rémunération ni avantage en nature au titre de son mandat de censeur et que l'Administrateur référent ainsi que chacun des membres du Comité d'audit percevront une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit recevant une part plus importante en raison de sa fonction de Présidente dudit Comité).

Douzième résolution (Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit et à l'Administrateur référent à raison de leur mandat social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise inclus dans le rapport annuel du Conseil d'administration, fixe le montant de la rémunération des membres du Conseil d'administration (incluant la rémunération des membres du Comité d'audit et celle de l'Administrateur référent) au titre de l'exercice 2025, à 152 700 euros, étant précisé que sa répartition sera effectuée par le Conseil d'administration, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-14 du Code de commerce et selon les principes annoncés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Treizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Cécile de Guillebon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Madame Cécile de Guillebon vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Cécile de Guillebon avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Quatorzième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Alessandra de Picciotto)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Madame Alessandra de Picciotto vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Alessandra de Picciotto avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Quinzième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Olivier Le Bougeant)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Monsieur Olivier Le Bougeant vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de Monsieur Olivier Le Bougeant avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Seizième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société ADL Consulting)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de la société ADL Consulting vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la société ADL Consulting (représentée par Monsieur Arnault Dumont), avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-septième résolution (Ratification de la cooptation par le Conseil d'administration de la société Allianz Invest Pierre en qualité d'administrateur à la suite de la démission de la société Allianz Value Pierre de son mandat d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, ratifie la cooptation par le Conseil d'administration de la société Allianz Invest Pierre dont le siège social est situé au 1, cours Michelet CS – CS 30051 92076 Paris la Défense, qui sera représentée par Monsieur Christian Cutaya, à la suite de la démission de la société Allianz Value Pierre de son mandat d'administrateur le 20 décembre 2024 et ce, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Dix-huitième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Allianz Invest Pierre)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de la société Allianz Invest Pierre vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la société Allianz Invest Pierre (représentée par Monsieur Christian Cutaya), avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-Neuvième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Cargo Investment B.V.)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de la société Cargo Investment B.V (représentée par Monsieur Ferdinand Brunet), vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la société Cargo Investment B.V avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingtième résolution (Renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat de Monsieur Renato Picciotto vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto avec les pouvoirs y attachés tels que prévus par la loi et les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingtième-et-unième résolution (Nomination de la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer la société PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci au titre de sa mission de Commissaire aux comptes chargé de la certification des comptes, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingt-deuxième résolution (Nomination de la société Forvis Mazars, en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer la société Forvis Mazars en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour la durée restant à courir du mandat de celle-ci au titre de sa mission de Commissaire aux comptes chargé de la certification des comptes, laquelle prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingt-troisième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, autorise le Conseil d'administration, à acheter des actions de la Société conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et au Règlement (UE) 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, dans les conditions suivantes :

- le prix maximum d'achat par action ne pourra pas être supérieur à 60 euros hors frais sur la base d'une valeur nominale unitaire de 14,39 euros ;
- le nombre maximum d'actions que la Société pourra acquérir en exécution de la présente autorisation ne pourra excéder 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation de chaque rachat, ajusté le cas échéant de toute modification survenue postérieurement à la présente Assemblée et pendant la période d'autorisation au titre d'opérations pouvant affecter le capital social, et calculé conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ;
- à titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2025, soit 10.841.080 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société et sous réserve des modifications pouvant affecter le capital postérieurement au 28 février 2025), le montant maximal théorique que la Société pourra consacrer à ses achats d'actions propres, ne pourrait excéder 65.046.480 euros, correspondant à 1.084.108 actions ;
- si les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % ci-dessus visée correspondra au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.

La Société pourra acheter ses propres actions en vue :

- d'assurer l'animation du marché du titre INEA, dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, conclu avec un prestataire de services d'investissement ;
- de couvrir des plans d'options d'achat d'actions dans les conditions légales et réglementaires et/ou des opérations d'attributions gratuites d'actions existantes dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suiv. et L.22-10-59 et suiv. du Code de commerce ;

- de les conserver pour les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport dans la limite de 5 % du capital ;
- de les remettre dans les conditions prévues par la réglementation applicable lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, immédiatement ou à terme, par conversion, présentation d'un bon, remboursement ou échange ou de toute autre manière ;
- plus généralement d'acquérir et conserver des actions à des fins de gestion patrimoniale et financière et de réaliser toute autre opération admise ou qui viendrait à être autorisée par la réglementation en vigueur.

Le Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi) pourra ajuster le prix maximum d'achat susmentionné en cas d'incorporation de réserves, bénéfices ou primes ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise, donnant lieu soit à l'élévation de la valeur nominale des actions, soit à la création et à l'attribution de titres gratuits, en cas de division de la valeur nominale des titres ou du regroupement des actions ou de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action (ce prix étant alors ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération).

L'acquisition, la cession, l'échange ou le transfert des actions de la Société pourra être effectué par tous moyens autorisés par la réglementation en vigueur, sur le marché ou hors marché, de gré à gré et notamment dans le cadre de transactions négociées notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs de

titres sur le marché ou hors marché (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), en une ou plusieurs fois, aux époques que le Conseil d'administration appréciera. Ces opérations pourront intervenir à tout moment dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre. Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société.

L'Assemblée générale délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en préciser (si nécessaire) les termes et en arrêter les modalités dans les conditions visées par la loi et par la présente résolution, passer tous ordres en Bourse ou hors marché, conclure tous accords et contrats, signer tous actes, établir tous documents, effectuer toutes formalités et déclarations et d'une manière générale faire le nécessaire pour l'application de la présente résolution.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale. Elle prive d'effet toute autorisation antérieure ayant le même objet à hauteur des montants non encore utilisés.

Vingt-quatrième résolution (Pouvoirs pour les formalités)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs aux porteurs de copies ou d'extraits du présent procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités prévues par la loi.

8.4.2 DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Vingt-cinquième résolution (Mise à jour et restructuration de l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts pour tenir compte des nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité »)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre à jour (tout en le restructurant pour une meilleure visibilité de ses dispositions) l'article 20 « Délibérations du Conseil-procès-verbaux » des statuts avec les nouvelles modalités de participation et de vote au sein du conseil d'administration instituées par la loi 2024-537 du 13 juin 2024 dite « Attractivité ». L'ancien texte dudit article 20 est remplacé par le nouveau texte suivant :

« ARTICLE 20 - DELIBERATIONS DU CONSEIL - PROCES-VERBAUX

1. Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation, soit (sauf disposition contraire du règlement intérieur du conseil d'administration) à distance par un moyen de télécommunication permettant l'identification des administrateurs et garantissant leur participation effective à la réunion dans les

conditions réglementaires. Ce moyen doit transmettre au moins la voix des participants de façon simultanée et continue.

2. Le conseil d'administration peut également adopter toutes les décisions relevant de ses attributions propres, par voie de consultation écrite des administrateurs, y compris par voie électronique, sauf opposition écrite de l'un et/ou l'autre des administrateurs sur le recours à ce mode de participation, parvenue au président du conseil d'administration par voie électronique deux (2) jours au plus tard à compter de l'annonce faite par tous moyens par le président aux administrateurs de recourir à ce mode de consultation. Les administrateurs ne s'étant pas opposés à la modalité de la consultation écrite dans les conditions précitées sont réputés avoir accepté ladite modalité.

Aux fins de ladite consultation écrite, les administrateurs sont appelés, par le président du conseil d'administration, à se prononcer sur la décision à prendre, au moins quatre (4) jours à l'avance, par tous moyens y compris par voie électronique. Les administrateurs ayant répondu à la consultation écrite dans le délai précité sont réputés présents ; tout administrateur n'ayant pas répondu dans ce délai est réputé absent (et considéré comme n'ayant pas participé à la décision objet de la consultation écrite).

Par ailleurs, les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer, à tout moment, le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président du conseil d'administration est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

3. Tout administrateur peut donner à un autre administrateur par écrit, le pouvoir de le représenter et de voter en son lieu et place aux délibérations du conseil pour une séance déterminée. Toutefois, un administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues.

4. Tout administrateur peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire de vote par correspondance comportant les mentions prévues par la réglementation en vigueur et notamment la date avant laquelle il doit être reçu par le conseil d'administration pour être pris en compte. Ce formulaire dûment renseigné, daté et signé, peut être transmis par voie électronique.

5. La présence de la moitié au moins des membres du conseil est nécessaire pour la validité des délibérations, sous quelque forme qu'elles soient prises (réunions en présentiel ou à distance, consultation écrite, vote par correspondance).

Les décisions sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents (sous l'une et/ou l'autre des formes précitées) ou représentés, chaque administrateur présent ou représenté disposant d'une voix.

6. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance pour eux-mêmes (et le cas échéant comme mandataire) et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'administrateurs par vote par correspondance ou par un moyen de télécommunication ou la consultation écrite.

7. Les administrateurs, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le président du conseil d'administration.

8. Les délibérations du conseil d'administration y compris celles prises par voie de consultation écrite sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial ou sur des feuilles mobiles dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur.

Le procès-verbal indique le nom des administrateurs présents, le cas échéant, par le moyen de la consultation écrite ou de la télécommunication, ou votant par correspondance, ou représentés, ou excusés ou absents, et fait état de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. Il est signé par le président de la séance et au moins un administrateur, ou en cas d'empêchement du président par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par le président, le directeur général, les directeurs généraux délégués ou le secrétaire de séance.

La justification du nombre des administrateurs résultera valablement vis-à-vis des tiers, de la seule énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des administrateurs présents (sous les modes susvisés) ou représentés ou votant par correspondance et de ceux des administrateurs absents. »

Vingt-sixième résolution (Ajustement sous l'article 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires » des statuts de la terminologie liée à la communication électronique)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide d'ajuster sous l'article 34 « Formes et délais de convocation des assemblées d'actionnaires » des statuts la terminologie liée à la communication électronique. L'ancien texte dudit article 34 est remplacé par le nouveau texte suivant :

« ARTICLE 34 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION DES ASSEMBLEES D'ACTIONNAIRES

Les assemblées générales sont convoquées dans les formes et délais prévues par la loi et la réglementation en vigueur.

La convocation des actionnaires s'effectue par insertions dans les journaux spécialisés et par courrier postal ou électronique s'il existe des actions nominatives. En cas de recours à la communication électronique pour la convocation des actionnaires nominatifs, celle-ci a lieu dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur (et notamment l'article R.225-63 du code de commerce). »

Vingt-septième résolution (Mise à jour de l'article 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance » des statuts, concernant le terme « visioconférence »)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, met à jour l'article 37 « Représentation des actionnaires – Vote par correspondance » des statuts avec les nouveaux termes de l'article L225-103-1 du code de commerce (issu de la loi Attractivité) ayant supprimé le mot « visioconférence », remplacé par le mot « télécommunication ».

L'ancien texte dudit article 37 est remplacé par le nouveau texte (titre modifié inclus) suivant :

« ARTICLE 37 - REPRESENTATION DES ACTIONNAIRES - VOTE AUX ASSEMBLEES GENERALES D'ACTIONNAIRES

Tout actionnaire peut se faire représenter à l'assemblée dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Il peut voter à l'assemblée à distance selon les modalités légales et réglementaires.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions fixées par les lois et les règlements, adresser leur formule de procuration ou de vote à distance concernant toute assemblée générale, soit sous forme papier, soit par télétransmission sur décision du conseil d'administration indiquée dans l'avis de convocation, conformément à la réglementation en vigueur.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui (sur décision du Conseil d'administration) participent à l'assemblée par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément aux conditions légales et réglementaires. »

Vingt-huitième résolution (Mise en harmonie des articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des statuts avec la nouvelle terminologie visée dans la 25^e résolution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de mettre en harmonie avec la nouvelle terminologie visée dans la 25^e résolution les articles 43 « Quorum et majorité des assemblées générales ordinaires », 45 « Quorum et majorité des assemblées générales extraordinaires » et 46 « Assemblées spéciales » des statuts qui sont dorénavant libellés comme suit :

« ARTICLE 43 - QUORUM ET MAJORITE DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue à la majorité des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication, votant à distance ou représentés et ce, dans les conditions législatives et réglementaires. »

« ARTICLE 45 - QUORUM ET MAJORITE DES ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Sous réserve des dérogations prévues pour certaines augmentations du capital et transformations, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication, votant à distance ou représentés et ce, dans les conditions législatives et réglementaires. »

« ARTICLE 46 - ASSEMBLEES SPECIALES

1. Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication ou votant à distance ou encore représentés, possèdent au moins, sur première convocation, le tiers des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote et dont il est envisagé de modifier les droits. Ces assemblées statuent à la majorité des deux tiers des voix exprimées dont disposent les actionnaires présents, le cas échéant par des moyens de télécommunication, votant à distance ou représentés et ce, dans les conditions législatives et réglementaires.

2. Pour les assemblées des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital, le quorum en cas de première convocation est de 1/4 des titres ayant le droit de vote et sur deuxième convocation de 1/5 des titres ayant le droit de vote. »

8.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Foncière INEA

Société anonyme

RCS : RCS 420 580 508 Nanterre

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société Foncière INEA,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Convention de management et de gestion

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

Nature et objet :

Votre société a conclu avec la société GEST, le 16 mai 2024, avec effet rétroactif au 1er janvier 2024, un contrat lui confiant sa gestion administrative et celle de ses filiales au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, ainsi qu'une mission générale de constitution et de gestion de portefeuilles immobiliers.

Modalités :

Au 31 décembre 2024, la rémunération de la société GEST s'est élevée à 6 731 milliers d'euros, dont 2 237 milliers d'euros au titre d'honoraires de performance.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R.225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Refacturation du coût des Actions Gratuites attribuées aux salariés de GEST

Personnes concernées :

- Monsieur Philippe Rosio, Président Directeur général de votre Société et Président de GEST.
- Madame Arline Gaujal-Kempler, Directeur général délégué de votre Société et Directeur général de GEST (GEST étant actionnaire de votre Société).

Nature et objet :

La société GEST et votre Société ont conclu, le 10 décembre 2019, pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026, une convention de refacturation de coûts. Son objet est de déterminer les modalités et conditions de refacturation par votre Société à la société GEST de l'ensemble des coûts directs et/ou indirects supportés par votre Société au titre de l'attribution, au profit de plus de 50% des salariés de GEST, d'un total de 35.000 Actions Gratuites (AGA) sur une durée de 6 ans.

Modalités

Au 31 décembre 2024, votre société a facturé un total de 155 milliers euros HT au titre des frais liés à l'acquisition d'un total de 4.125 AGA attribuées aux salariés de GEST.

Une provision passive et un produit à recevoir d'un montant de 272 milliers d'euros, correspondant au nombre total d'actions gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2024, ont été comptabilisés au 31 décembre 2024 au titre de cette convention.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 28 mars 2025

Forvis Mazars
Baptiste KALASZ
Associé

Neuilly-sur-Seine, le 28 mars 2025

PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth
Associée

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Renseignements sur la Société	218	9.4 Contrôleurs légaux des comptes	224
9.1.1 Informations générales	218	9.4.1 Commissaires aux comptes titulaires	224
9.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du conseil d'administration et de direction	218	9.4.2 Commissaires aux comptes suppléants	224
9.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/ droits des actionnaires	219	9.5 Documents accessibles au public	224
9.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	219	9.6 Responsable du Document d'enregistrement universel	225
9.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	219	9.7 Table de concordance du Document d'engistrement universel	225
9.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	219	9.8 Tables de concordance avec les informations requises pour le rapport financier annuel et pour le rapport de gestion	228
9.1.7 modalités de participation des actionnaires aux assemblées générales	220	9.8.1 Table de concordance du rapport financier annuel	228
9.2 Contrat important	220	9.8.2 Table de concordance du rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)	228
9.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	221	9.9 Table de concordance thématique	231
9.3.1 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2024 de la juste valeur des actifs propriétés de Fonciere INEA	221		

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

9.1.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

9.1.1.1 Dénomination sociale, siège social et établissement secondaire

La Société a pour dénomination sociale Foncière INEA et pour nom commercial « INEA ». Son siège social a été transféré au 2, place des Hauts Tilliers - 92230 Gennevilliers, et son établissement secondaire se trouve au 21 avenue de l'Opéra 75001 Paris (téléphone : 01 42 86 64 46, site internet : www.fonciere-inea.com), étant précisé que les informations figurant sur le site web ne font pas partie du présent Document d'enregistrement universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence au sein du Document d'enregistrement universel.

9.1.1.2 Registre du commerce et des sociétés – SIRET et APE

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n° 420 580 508 au titre de son siège social et au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° de gestion 2008 B 20 378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro de SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son code APE est le 6820B. Son numéro de LEI est le 9695000H29HRE478062.

9.1.1.3 Date de constitution, durée de la Société, exercice social

La Société a été constituée le 16 octobre 1998 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années ; son exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

9.1.1.4 Forme juridique, législation applicable, date d'admission à Euronext

Foncière INEA est une société anonyme à Conseil d'administration régie par le droit français, ayant opté pour le régime des SIC depuis le 1er janvier 2007. Les actions INEA, identifiées sous le code ISIN FR0010341032, ont été admises sur le marché Euronext Paris de Nyse initialement au compartiment C Euronext (décembre 2006), puis au compartiment B (janvier 2012).

9.1.1.5 Objet social

L'objet de la Société est 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.

Accessoirement, la Société peut notamment céder dans le cadre d'arbitrage de son patrimoine les immeubles ou participations ci-dessus visées ; exercer directement ou indirectement ou par personne interposée toute activité immobilière, procéder à l'acquisition, la gestion ou la cession de toutes valeurs mobilières quelconques et assurer et réaliser le conseil en stratégie financière et immobilière, en management, en gestion et en organisation.

A titre accessoire également, la Société peut (dans l'objectif de concourir au développement durable et à la transition énergétique) signer tous contrats liés à la production d'énergie à partir de ressources renouvelables ; concevoir, développer, financer, réaliser, exploiter des installations photovoltaïques sur les toitures ou les emplacements de stationnement de ses immeubles incluant la production, pour l'autoconsommation, ou la vente de l'électricité produite.

9.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Conformément aux recommandations de l'AMF, une version intégrale des statuts à jour de la société Foncière INEA est disponible en continu sur son site internet : www.fonciere-inea.com (rubrique « Porte-documents/Assemblées générales »). Il y est fait renvoi exprès et plus spécialement :

- aux articles 16 à 21 pour les développements (qui sont usuels) relatifs à la nomination des Administrateurs, la durée de leur mandat, la nomination du Président du Conseil d'administration ainsi que celles touchant aux délibérations du Conseil et à sa mission ;

- aux articles 22 à 25, pour les conditions de nomination et les pouvoirs de la Direction générale y compris du Directeur général délégué.

9.1.3 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES/ DROITS DES ACTIONNAIRES

Les dispositions statutaires régissant la manière dont les Assemblées générales des actionnaires sont convoquées y compris les conditions d'admission et de représentation des actionnaires sont usuelles. Les articles 32 à 39 des statuts fournissent toute information à ce sujet. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'inscription de ses titres à son nom ou à

celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

L'Assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour modifier les droits des actionnaires conformément aux dispositions légales.

9.1.4 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AU CAPITAL ET À L'ACTIONNARIAT

9.1.4.1 Dispositions des statuts de Foncière INEA fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée

En plus des seuils fixés par les lois et règlements applicables, l'article 10 des statuts prévoit une déclaration auprès de la Société à la charge de toute personne physique ou morale (agissant seule ou de concert) qui vient à détenir ou cesse de détenir (directement ou indirectement au travers d'une ou plusieurs sociétés qu'elle contrôle majoritairement) un pourcentage de participation supérieur ou égal à 2 % du capital social et/ou des droits de vote. Celle-ci est tenue d'informer la Société de la détention de chaque fraction de 2 % du capital et/ou des droits de vote jusqu'à 33 %, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement du ou desdits seuils (le défaut d'information est passible de la privation du droit de vote attaché aux actions « non déclarées » et ce, pendant un délai de deux ans).

Rappelons aussi l'article 12 aux termes duquel tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle, au sens de

l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts, devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle inscrivent l'intégralité des actions dont elles sont propriétaires au nominatif (le non-respect de cette obligation est passible d'un plafonnement des droits de vote attaché aux actions de l'actionnaire défaillant).

9.1.4.2 Disposition des statuts de Foncière INEA qui pourraient avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle

La survenance (qui serait concomitante à un projet d'opération emportant changement de contrôle en capital) d'un droit de vote double (visé à l'article 15 des statuts de la Société), attribué à des actions entièrement libérées justifiant d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire, pourrait le cas échéant impacter ce projet de changement de contrôle.

9.1.5 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES À L'AFFECTATION ET À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

L'article 50 des statuts de Foncière INEA contient des clauses usuelles en matière d'affectation du bénéfice.

Il prévoit également que tout actionnaire, tel que défini à l'article 12 des statuts c'est-à-dire « autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts », dont la situation propre ou la situation de ses associés rend la Société redevable du prélèvement (le

« Prélèvement ») visé audit article 208 C II ter du Code général des impôts, sera débiteur vis-à-vis de la Société au moment de la mise en paiement de toute distribution de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts, d'une somme correspondant au montant du prélèvement dû par la Société au titre de ladite distribution.

Il est fait renvoi exprès, pour plus d'information sur ces articles 12 et 50 des statuts, aux statuts de la Société qui sont publiés sans discontinuité sur le site internet d'INEA (www.fonciere-inea.com).

9.1.6 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX TITRES

Il est fait renvoi aux articles 7 (possibilité de créer des actions de préférence avec ou sans droit de vote), 12 (actions nominatives ou au porteur), 13 (libre cession des actions), 15 (droit de vote double) des statuts.

9.1.7 MODALITÉS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

En application des dispositions de l'article L22-10-10 5° du Code de commerce, il est rappelé que les actionnaires d'INEA participent aux Assemblées générales de la Société conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires (articles 36 et 37 des statuts d'INEA auxquels il est fait renvoi exprès pour plus d'informations), sauf exceptions prévues par les législations d'exception (notamment lors de la pandémie de la Covid-19).

Un droit de vote double est attribué aux actionnaires conformément aux dispositions de l'article 15 des statuts (pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire).

9.2 CONTRAT IMPORTANT

La société INEA ne détient aucun effectif salarié en direct et sa gestion opérationnelle est entièrement externalisée auprès de la société GEST depuis sa création, via un contrat de management et de gestion administrative.

Suite à l'arrivée à échéance de ce contrat le 31 décembre 2023, un nouveau contrat de management et de gestion administrative entre la Société et la société GEST a été signé après accord du Conseil d'administration du 30 avril 2024, avec une prise d'effet rétroactive au 1er janvier 2024 et pour une durée de 5 ans (le « Contrat INEA/GEST »).

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

Ainsi, tout en reprenant les principales dispositions du contrat précédent, le Contrat INEA/GEST introduit plus de flexibilité pour la Société avec des clauses de résiliation anticipée à la seule initiative de la Société (évoquées au paragraphe 3.2.4 précité). Il renforce par ailleurs l'alignement des intérêts de GEST avec ceux de tous les actionnaires d'INEA, via l'introduction du résultat financier dans les modalités de calcul de la rémunération de performance afin de rendre celle-ci dépendante des évolutions macro-économiques affectant la Société, ou encore l'ajout d'une rémunération variable en cas de réalisation d'une opération structurante.

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

Le Contrat INEA/GEST est une convention dite « réglementée » qui est exposée au chapitre 3 « Gouvernement d'entreprise » au paragraphe 3.2.4 page 70 et suiv (afin de se conformer à la loi qui requiert de le présenter dans ledit rapport). Afin d'éviter toutes redondances, il y est fait renvoi exprès pour toutes informations sur la société GEST et les missions qui lui sont confiées par INEA, sur les personnes intéressées à ladite convention, sur les rémunérations contractuelles perçues par la société GEST au titre des deux derniers exercices et sur les conséquences liées à la cessation du Contrat INEA/GEST.

Il est précisé qu'un procédé de suivi annuel du Contrat INEA/ GEST a été mis en place et prévoit que le Directeur général fasse chaque année un compte-rendu spécifique au Conseil d'administration sur le calcul de la rémunération GEST (pour l'exercice écoulé) et ce, dans le cadre de la séance du Conseil relative à l'approbation des comptes annuels.

9.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Conformément à la réglementation en vigueur, INEA publie le rapport condensé au titre de l'exercice 2024 des deux experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières qu'elle a missionnés pour effectuer ses expertises immobilières, étant précisé que :

- ces experts immobiliers ne touchent aucune autre rémunération que celle relative à l'évaluation qu'ils font deux fois par an ;
- leur rémunération est établie sur la base d'un montant forfaitaire par actif étudié (variable selon la taille, le nombre de locataires et la complexité de l'immeuble) et en aucun cas d'un montant proportionnel à la juste valeur de l'immeuble.

Ce rapport condensé est une fidèle reproduction et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

9.3.1 RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2024 DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS PROPRIÉTÉS DE FONCIERE INEA

Ce rapport condensé des experts est établi sur la base du format proposé par l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière).

1 Contexte général de la mission

1.1 Cadre général

La société Foncière INEA nous a demandé, par contrat d'expertise, de procéder à l'estimation de la juste valeur de certains actifs de son patrimoine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières n'ont aucun lien capitalistique avec la société Foncière INEA. Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Foncière INEA sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 5 % du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise réalisé durant l'année comptable précédente.

La rotation des experts est organisée par la société Foncière INEA. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

1.2 Mission actuelle

Notre mission a porté sur l'estimation de la juste valeur, en l'état d'occupation annoncé, de 88 actifs au 31 décembre 2024. Pour cette mission, Foncière INEA nous a demandé de réaliser des expertises initiales avec visite sur site ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs avaient déjà fait l'objet d'une expertise initiale par nos soins.

Les sociétés d'expertise BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE Expertises Immobilières confirment que, conformément à la Norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (Highest and best use value).

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'immeubles de placement détenus en pleine propriété par Foncière INEA ou ses filiales, essentiellement des bureaux, mais également des locaux d'activité ou des entrepôts. Les actifs sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux.

Tous étaient achevés au 31 décembre 2024, sauf 4 en cours de construction pour lesquels nous avons retenu l'hypothèse particulière que les immeubles étaient achevés, les travaux décaissés et que les baux débutaient à la date d'évaluation.

Il est rappelé ici que lorsque le mandant est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail.

De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

2 Conditions de réalisation

2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur des immeubles.

2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC.

La valeur vénale actuelle de chacun des actifs immobiliers, a été appréciée d'après les données du marché immobilier tel qu'il s'est présenté à la date de notre étude ; en tenant compte de la situation des biens immobiliers, de leur nature, de leur état général, de leurs conditions d'occupation, ainsi que de tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influer directement sur leur valeur.

Les états locatifs ont été analysés et il a été tenu compte dans nos évaluations de l'impact éventuel des écarts entre les loyers en cours et les valeurs locatives de marché (VLM). Les locaux vacants ont été estimés sur la base de leur valeur locative de marché.

Pour chaque bien immobilier objet d'une expertise, avec visite, il a été établi un rapport d'expertise.

Pour chaque bien immobilier objet d'une actualisation sur pièces, sans nouvelle visite, il a été établi une actualisation d'expertise.

Nos évaluations font apparaître des valeurs hors fiscalité et fiscalité incluse.

2.3 Méthodologie retenue

S'agissant de biens d'investissement, nous avons utilisé les deux méthodes décrites ci-dessous :

Méthode par capitalisation des revenus

Cette approche est communément retenue pour évaluer des immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement.

Elle consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu locatif ou potentiel. Le taux de rendement, estimé par comparaison au marché, est principalement fonction de la destination et de la localisation des biens estimés (locaux industriels, entrepôts, bureaux, etc.), de la situation contractuelle, de la qualité du preneur ou de la qualité intrinsèque des immeubles.

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) [auxquels] (si c'est les revenus) [à laquelle] si c'est l'assiette auxquelles correspondent des taux de rendement distincts.

En France, l'assiette est généralement constituée :

- en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives,
- en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Lorsqu'il est prévu de déboursier des montants de mise en conformité, de grosses réparations ou des travaux d'investissement, ceux-ci sont décomptés de la valeur capitalisée (valeur acte en main).

La valeur ainsi obtenue s'entend « droits de mutation inclus ». Il convient d'en déduire le montant des droits afin d'obtenir une valeur nette pour le vendeur.

Méthode par comparaison

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise. Cette approche est utilisée tant pour déterminer la valeur vénale que la valeur locative d'un actif immobilier.

On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe.

Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché. Ces méthodes connaissent un certain nombre de déclinaisons variables suivant les types de biens.

Dans le cas de l'évaluation d'immeubles susceptibles d'être placés sur le marché de l'investissement, cette méthode ne sera retenue qu'à titre de recoupement avec les méthodes par le revenu.

3 Juste Valeur globale à la date du 31 décembre 2024

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur de marché avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Expert	Typologie d'actif	Nombre d'actifs expertisés	Juste Valeur hors droits au 31/12/2024 <i>(en milliers d'euros)</i>
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité, France	60	686.760
BPCE Expertises Immobilières	Bureaux, France	28	496.480

4 Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans notre mission.

Chacun des Experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets d'expertise.

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Taravella
Directeur général
BPCE Expertises Immobilières

9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

9.4.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

La société PricewaterhouseCoopers Audit

Représentée par Madame Mathilde Hauswirth
63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'acte constitutif de la Société en octobre 1998 pour une durée de six exercices (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2004), la société PricewaterhouseCoopers Audit a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 28 février 2005) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 10 mai 2011) pour une nouvelle durée de six exercices ;
- une troisième fois (par l'Assemblée du 17 mai 2017) pour une nouvelle durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.
- une quatrième et dernière fois (par l'Assemblée du 10 mai 2023) pour un dernier mandat de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

La société Forvis Mazars

Représentée par Monsieur Baptiste KALASZ
Tour Exaltis 61, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Nanterre

Nommée lors de l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2024 pour une durée de six exercices, expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

En perspective du premier reporting de durabilité à effectuer pour la première fois par INEA au titre de l'exercice 2025, qui devra faire l'objet d'une vérification obligatoire par un commissaire aux comptes ou un organisme tiers indépendant, il sera proposé à la prochaine assemblée d'actionnaires de statuer sur la nomination en qualité d'Auditeurs Durabilité des deux commissaires aux comptes susvisés de la Société, pour la durée restant à courir de leur mandat respectif.

9.4.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

n.a

9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pendant la durée de validité du Document d'enregistrement universel, les statuts, procès-verbaux des Assemblées générales et autres documents sociaux de la Société, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande de la Société

devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés, sur support « papier » au siège administratif de la Société sis 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris. Les informations réglementées sont disponibles sur le site internet www.fonciere-inea.com.

9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA.

Attestation du responsable du Document d'enregistrement universel

J'atteste que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actifs et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Conseil d'administration dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 9.8 en page 228 et suiv., présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Philippe Rosio

Président du Conseil d'administration de Foncière INEA

9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

La table de concordance ci-dessous renvoie aux principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (CE) 2019/980 du 14 mars 2019 conformément au schéma du Document d'enregistrement universel (URD) ainsi qu'aux pages où il est possible de les retrouver dans le présent URD.

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
1	Personnes responsables, , Informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1	Nom et fonctions des personnes responsables	9.6	225
1.2	Attestation des personnes responsables	9.6	225
1.3	Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	9.3	221
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers		
1.5	Déclaration de dépôt auprès de l'autorité compétente	Encart AMF	
2	Contrôleurs légaux des comptes	9.4	224
3	Facteurs de risque	2 ; note 3 du 6.1.5	29 , 129
4	Informations concernant l'émetteur	9.1	218
4.1	Raison sociale et le nom commercial	9.1.1.1	218
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.1.2	218
4.3	Date de constitution et durée de vie	9.1.1.3	218
4.4	Siège social, forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse du siège social, numéro de téléphone du siège social, site internet avec un avertissement	9.1.1 ; 9.1.1.4	218 , 218
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.3	23
5.2	Principaux marchés	1.1	18
5.3	Événements importants dans le développement de l'activité	5.1.1 ; note 1 du 6.2.3	98 , 119

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
5.4	Stratégie et objectifs	Cahier stratégique ; 1.2.1	22
5.5	Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n.a (5.4.5)	109
5.6	Position concurrentielle		
5.7	Investissements	1.3.2 ; 5.1.3	23 , 102
5.7.1	Investissements importants réalisés	5.1.3.1	102
5.7.2	Principaux investissements réalisés	5.1.3.2	102
5.7.3	Principaux investissements en cours		
5.7.4	Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	1.3.1	23
5.7.5	Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	1.2.2 ; 4	22 , 73
6	Structure organisationnelle		
6.1	Description sommaire du Groupe	1.3.1	23
6.2	Liste des principales filiales	5.5 ; note 3.16 du 6.2.3 ; 6.2.4	110 , 171 , 174
7	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1	Situation financière	5.1.2 ; 6.1.2	100 , 115
7.1.1	Evaluation des résultats et de la situation financière de l'émetteur		
7.2	Résultat brut d'exploitation	5.1.1 ; 5.4.2 ; 6.1.1	98 , 109 , 114
7.2.1	Explication de l'évolution du chiffre d'affaires net ou des produits nets		
7.2.2	Facteurs externes ayant influence (ou pouvant influencer) sensiblement les activités		
8	Trésorerie et capitaux		
8.1	Informations sur les capitaux	6.1.4 ; note 14 du 6.1.5	117 , 139
8.2	Source, montant et descriptions des flux de trésorerie	6.1.3 ; note 13 du 6.1.5	116 , 139
8.3	Informations sur les conditions d'emprunt et structure de financement		
8.4	Restriction à l'utilisation de capitaux ayant une influence ou pouvant influencer sur les opérations de l'émetteur		
8.5	Sources de financement prévues pour les principaux investissements envisagés et charges majeures pesant sur les immobilisations corporelles les plus significatives	5.1.2	100
9	Environnement réglementaire	1.3.3.1 ; 2.2.2	26 , 33
10	Informations sur les tendances		
10.1	Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice	5.2.3	103
10.2	Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2 ; note 1 du 6.2.3	103 , 119
10.3	Impacts éventuels de la crise sanitaire Covid-19 en cours à date de publication	2.2.1	31
11	Prévisions ou estimations du bénéfice		
12	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1	Informations concernant les membres des organes de direction	3.1.2	45
12.2	Conflits d'intérêts, engagements relatifs aux nominations, restrictions aux cessions de participations dans le capital social de l'émetteur	3.1.2.3	55
13	Rémunération et avantages		
13.1	Rémunération versée et avantages en nature	3.2.1 ; 3.2.2 ; 3.2.3	64 , 67 , 69
13.2	Provisions pour pensions et retraites	3.2.1 ; 3.2.2 ; 3.2.3	64 , 67 , 69
14	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1	Date d'expiration des mandats et dates d'entrée en fonction	3.1.2.2	47
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur	3.2.4 ; 9.2	70 , 220
14.3	Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations	3.1.1 ; 3.1.3.2	44 , 60

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019		Document d'enregistrement universel – Section	Page
14.4	Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1	44
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	3.1.2	45
15	Salariés	3.1.2.3 ; 3.2	55 , 64
15.1	Nombre de salariés	3.1.2.3	55
15.2	Participations au capital et stock-options		
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		
16	Principaux actionnaires	7.1.1	182
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	7.1.1.1	183
16.2	Droits de vote des principaux actionnaires excédant leur quote-part du capital	7.1.1.1 ; 7.1.1.2	183 , 184
16.3	Contrôle direct ou indirect	7.1.1.1 ; 7.1.1.2 ; 7.1.2.3	183 , 184 , 186
16.4	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.1.2.4	186
17	Transactions avec des parties liées	3.2.4 ; note 24 du 6.1.5 ; 9.2	70 , 151 , 220
18	Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur	6.1 ; 6.2	114 , 155
18.1	Informations financières historiques		
18.2	Informations financières intermédiaires et autres		
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	6.1.6 ; 6.2.5	152 , 175
18.4	Informations financières pro forma	n.a	
18.5	Politique de distribution de dividendes	7.4.2	192
18.6	Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	2.2.2	33
18.7	Changements significatifs de la situation financière	5.2.3	103
19	Informations supplémentaires		
19.1	Capital social	7.5.1	194
19.1.1	Montant et caractéristiques	7.1 ; 7.5.1	182 , 194
19.1.2	Actions non représentatives du capital	7.5.4	196
19.1.3	Actions auto-détenues	7.1 ; 7.5.6 ; 7.5.7	182 , 199 , 200
19.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	néant	
19.1.5	Droit ou obligation attachée au capital autorisé		
19.1.6	Capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord		
19.1.7	Historique du capital social	7.5.2	194
19.2	Acte constitutif et statuts	9.1.1.3 ; 9.1.2 et suiv.	218 , 218
19.2.1	Objet social	9.1.1.5	218
19.2.2	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.6	219
19.2.3	Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	9.1.4.2	219
20	Contrats importants (autres que les contrats conclus dans le cadre des affaires)	9.2	220
21	Documents disponibles	9.5	224

9.8 TABLES DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET POUR LE RAPPORT DE GESTION

9.8.1 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent Document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

N°	Éléments requis	Paragraphes / Pages
1.	Comptes annuels	6.2 / p. 155 et suiv.
2.	Comptes consolidés	6.1 / p. 114 et suiv.
3.	Rapport de gestion (informations minimales au sens de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF)	Cf. table de concordance du rapport de gestion au 9.8.2 / p. 228.
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	9.6 / p. 225 et suiv.
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés	6.2.5 / p. 175 et suiv. 6.1.6 / p. 152 et suiv.

9.8.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE GESTION (INCLUANT LE RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE)

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion, selon les dispositions du code de commerce applicables aux sociétés anonymes à conseil d'administration.

Il est précisé que le rapport sur le gouvernement d'entreprise est présenté au sein d'une section spécifique du rapport de gestion.

N°	Éléments requis	Textes de référence	Paragraphes / Pages
1.	Situation et activité du groupe		
1.1	Situation de la société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires.	Articles L. 232-1, II, 1° ; L. 233-6 et L. 233-26 du code de commerce	5.1 ; 5.4 ; 5.5 / p. 98 , 109 , 110
1.2	Indicateurs clefs de performance de nature financière	Article L. 232-1, II, 4° du code de commerce	5.3 / p. 104
1.3	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société et du groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Article L. 232-1, II, 4° du code de commerce	4 / p. 73
1.4	Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Articles L. 232-1, II, 1 et L. 233-26 du code de commerce	6.1.5 (note 25) / p. 151
1.5	Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Article L. 233-13 du code de commerce	7.1 ; 7.5 / p. 131 , 194
	Succursales existantes	Article L. 232-1, II, 3° du Code de commerce	5.5.2 / p. 110
1.7	Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Article L. 233-6 al. 1 du Code de commerce	5.5.1 ; 6.2.3 / p. 110 , 159
1.8	Aliénations de participations croisées	Articles L. 233-29, L. 233-30 et R.233-19 du code de commerce	5.5 / p. 110

1.9	Évolution prévisible de la situation de la société et du groupe et perspectives d'avenir	Articles L. 232-1,II,1° et L. 233-26 du code de commerce	5.2.1 ; 5.2.2 / p. 103 , 103
1.10	Activités en matière de recherche et de développement	Articles L. 232-1,II,2 et L. 233-26 du code de commerce	5.4.5 / p. 109
1.11	Tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.	Article R. 225-102 du code de commerce	6.3 / p. 179
1.12	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Article D. 441-4 du code de commerce	5.6 / p. 111
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	Articles L. 511-6 et R. 51 1-2-1-3 du code monétaire et financier	5.4.6/ p.109
2. Contrôle interne et gestion des risques			
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée (y compris les risques extra-financiers)	Article L.232-1,II,5° du code de commerce	2.2 / p. 31
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Article L. 22-10-35, 1° du code de commerce	2.2.4 / p. 37
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la société et par le groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Article L. 22-10-35, 2° du code de commerce	2.3.2 / p. 38
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Article L. 232-1,II,6° du code de commerce	2.2.5 / p. 38
2.5	Dispositif anti-corruption	Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »	2.2.4 / p. 37
2.6	Plan de vigilance et compte rendu de sa mise en œuvre effective	Article L. 225-102-1,I, du code de commerce	3.1.2.3 ; 3.2 / p. 55 , 64
3. Rapport sur le gouvernement d'entreprise			
Informations sur les rémunérations			
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Article L. 22-10-8, I., alinéa 2 du code de commerce Article R. 22-10-14 du code de commerce	3.2.1, 3.2.2 / p. 67 , 67
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Article L. 22-10-9, I., 1° du code de commerce Article R. 22-10-15 du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Article L. 22-10-9, I., 2° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	Article L. 22-10-9, I., 3° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Article L. 22-10-9, I., 4° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 5° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société	Article L. 22-10-9, I., 6° du code de commerce	3.2, 3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 64 , 67
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Article L. 22-10-9, I., 7° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris de la manière dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Article L. 22-10-9, I., 8° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du code de commerce	Article L. 22-10-9, I., 9° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64 , 67

3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	Article L. 22-10-9, I., 10° du code de commerce	3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64, 67
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	Article L. 22-10-9, I., 11° du code de commerce	3.1.2.3 / p. 55
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Article L. 225-185 du code de commerce Article L. 22-10-57 du code de commerce	3.2; 3.2.1 ; 3.2.2 / p. 64, 64, 67
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Articles L. 225-197-1 et L. 22-10-59 du code de commerce	3.2.1 / p. 64

Informations sur la gouvernance

3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Article L. 225-37-4, 1° du code de commerce	3.1.2.2 / p. 47
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Article L. 225-37-4, 2° du code de commerce	3.2.4 ; 9.2 / p. 70, 220
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Article L. 225-37-4, 3° du code de commerce	3.2.5 ; 7.5.5 / p.71, 196
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Article L. 225-37-4, 4° du code de commerce	3.1.2. / p. 45
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil	Article L. 22-10-10, 1° du code de commerce	3.1.2 / p. 45
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Article L. 22-10-10, 2° du code de commerce	3.1.3 / p. 55
3.21	Eventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur Général	Article L. 22-10-10, 3° du code de commerce	3.1.2 / p. 45
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Article L. 22-10-10, 4° du code de commerce	3.1.1 / p. 44
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Article L. 22-10-10, 5° du code de commerce	9.1.7 / p. 220
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes - Mise en oeuvre	Article L. 22-10-10, 6° du code de commerce	3.2.4 / p. 70
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange : <ul style="list-style-type: none"> • structure du capital de la société ; • restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions, ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 ; • participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 ; • liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci - mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier ; • accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote ; • règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société ; • pouvoirs du conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions ; • accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts ; • accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange. 	Article L. 22-10-11 du code de commerce	3.2.5 ; 7.5.8 / p. 71, 200

4. Actionnariat et capital		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Article L. 233-13 du code de commerce 7.1.1.1 ; 7.1.1.2 ; 7.5.1 ; 7.5.2 / p. 183 , 184 , 194 , 194
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Articles L. 225-211 et R. 225-160 du code de commerce 7.5.6 / p. 199
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Article L. 225-102, alinéa 1er du code de commerce 3.1.2.3 ; 7.1.1.2 / p. 55 , 184
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	Articles R. 228-90 et R. 228-91 du code de commerce 7.5.3.2 ; 7.5.4 / p.194 , 196
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Article L. 621-18-2 du code monétaire et financier 7.1.3 / p. 187
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Article 243 bis du code général des impôts 7.4 .1 / p. 192
5. Information RSE de la Société (performance extra-financière)		
5.1	Informations relatives aux questions environnementales et aux informations en matière de durabilité (enjeux de durabilité comprenant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise)	Article L232-1,II,4° et L232-6-3 I,2e alinéa du code de commerce 4.1 ; 4.2 ; 4.2.1 / p. 172 , 74 , 75
5.2	Indicateurs clefs de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société	Article L.232-1,II,4° du code de commerce 4.3 / p. 91
6. Autres informations		
6.1	Informations fiscales complémentaires	Articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts 5.4.4 / p. 109
6.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	Article L. 464-2 du code de commerce 9.2.2 / p. 33

9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE

Table de concordance thématique permettant d'identifier dans le présent URD ou dans le rapport financier annuel les informations dont l'inclusion emporte dispense de diffusion séparée (conformément aux dispositions des articles 222-3 et 222-9 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

Rubriques	Paragraphes	Pages
Descriptif du programme de rachat d'actions	7.5.6.2	199
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	3 ; 7.5.5 ; 7.5.8	43 , 196 , 200
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	6.2.5	175

Photo de couverture : Cyberplace, Rennes.

Crédits photos : Alsei Entreprise, Aventim, Booké, Arthur Burt/Kardham, INEA, InSitu & MR3a, Dimitri Lamour, LCR Architectes, Arnaud Loubry, MyPhotoAgency, Pierreval, Delphine Prevot, SerenySun, DR.
Conception & réalisation : Nostromo/Isabelle Pepin (Cahier stratégique), Labrador (URD)



ineă

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

Siège administratif

21 avenue de l'Opéra, 75001 Paris
420 580 508 RCS | Nanterre | www.fonciere-inea.com

Société anonyme au capital de 156 003 141,19 euros