

The background of the cover is a photograph of a modern, multi-story brick building with a grid-like facade of windows. In the foreground, there is a stone wall with a metal railing, and a person is riding a bicycle on a path. The text is overlaid on semi-transparent geometric shapes: a large olive green shape for the title and a smaller dark blue shape for the year.

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

INCLUANT LE RAPPORT
FINANCIER ANNUEL

iněa

FONCIÈREMENT ENGAGÉE

2021

Sommaire

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT 3

CAHIER STRATÉGIQUE 4

1 PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS 19

- 1.1 Le marché de l'immobilier d'entreprise en régions 20
- 1.2 Objectifs et stratégie 26
- 1.3 Description des activités 27


2 FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE 33

- 2.1 Synthèses des principaux risques 34
- 2.2 Gestion des risques 35
- 2.3 Gouvernance des risques 41

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 45

- 3.1 Présentation de la gouvernance 46
- 3.2 Rémunérations et avantages 63



4 PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 71

- 4.1 Démarche RSE 72
- 4.2 Suivi de la feuille de route RSE 2021-2025 72
- 4.3 Indicateurs EPRA  93

5 COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE 95

- 5.1 Analyse des comptes consolidés de l'exercice 96
- 5.2 Évolution et perspectives 100
- 5.3 Reporting EPRA au 31 décembre 2021 101
- 5.4 Analyse des comptes sociaux 103
- 5.5 Activité des filiales et des participations 104
- 5.6 Délais de paiement des fournisseurs et des clients 105

6 ÉTATS FINANCIERS 107

- 6.1 Comptes consolidés  108
- 6.2 Comptes sociaux  151
- 6.3 Résultat des 5 derniers exercices 176

7 CAPITAL ET ACTIONNARIAT 179


- 7.1 Actionnariat 180
- 7.2 Données boursières 184
- 7.3 Communication avec les actionnaires 185
- 7.4 Dividendes 186
- 7.5 Information sur le capital social 188

8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 197

- 8.1 Rapport du Conseil d'administration (partie Assemblée générale extraordinaire) à l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2022 198
- 8.2 Synthèse du texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée du 22 avril 2022 relevant des conditions d'une Assemblée générale extraordinaire 198
- 8.3 Ordre du jour 201
- 8.4 Textes des résolutions 203
- 8.5 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 217
- 8.6 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur la réduction de capital 219

9 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 221

- 9.1 Renseignements sur la Société 222
- 9.2 Contrat important 223
- 9.3 Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts 224
- 9.4 Contrôleurs légaux des comptes 226
- 9.5 Documents accessibles au public 226
- 9.6 Responsable du Document d'enregistrement universel 227
- 9.7 Table de concordance du Document d'enregistrement universel 227
- 9.8 Table de concordance avec les informations requises pour le rapport financier annuel et pour le rapport de gestion 230
- 9.9 Table de concordance thématique 232

Les éléments du rapport financier annuel sont clairement identifiés dans le sommaire à l'aide du pictogramme 



Document d'enregistrement universel 2021

Intégrant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 29 mars 2022 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 2021 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 121 679 811,01 euros (au 31 décembre 2021)

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

420 580 508 RCS Nanterre

INEA est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), leader du Green Building, spécialiste de l'immobilier 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 2021, la capitalisation boursière d'INEA ressort à 387 millions d'euros, sachant que son portefeuille livré et en cours de livraison se compose de 76 sites immobiliers neufs ou récents situés à 88 % en régions, au sein des principales métropoles.

Le présent Document d'enregistrement universel intègre le rapport financier annuel au titre de l'exercice 2021. Il est disponible sans frais sur simple demande auprès d'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 2020 figurent respectivement aux pages 106 et 148 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 145 et 170) du Document d'enregistrement universel de l'exercice 2020 déposé auprès de l'AMF le 1er avril 2021, sous le numéro D21-0247 ;
- les comptes consolidés et annuels 2019 figurent respectivement aux pages 98 et 141 (et les rapports d'audit correspondants – en pages 138 et 159) du Document de référence de l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2020, sous le numéro D20-0235.



Le message du Président

« À fin 2020, INEA était sortie renforcée de la crise. Malgré le contexte inédit de crise sanitaire, la performance financière et extra-financière était au rendez-vous, et la stratégie immobilière déployée par la Société depuis plus de 15 ans en régions révélait toute sa pertinence au regard des nouvelles tendances sociétales et des impératifs environnementaux.

En 2021, INEA réalise le meilleur exercice de son existence, marqué par une croissance opérationnelle forte et la poursuite de la revalorisation de son patrimoine. La performance réalisée en 2021 lui a permis d'atteindre tous les objectifs de son plan quinquennal annoncé début 2017. En 5 ans, INEA a doublé de taille, tout en améliorant sa rentabilité et en devenant un acteur leader du « green building » en France.

Forts de la réussite de ce premier plan quinquennal, nous nous projetons vers l'avenir avec l'ambition d'atteindre un patrimoine d'une valeur de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026. Un objectif que nous comptons atteindre notamment grâce à l'expérience acquise sur le marché des régions. »

Philippe Rosio
Président directeur général d'INEA



2021, EN UN COUP D'ŒIL



Green Corner (Villeneuve d'Ascq).

+ 11 %

La hausse
du chiffre d'affaires

+ 40 %

La croissance
du résultat net

2,70€

Le montant du dividende
par action proposé lors de
l'AG des actionnaires en
2022

135 M€

Le montant des
investissements,
soit 7 immeubles
de près de 50 000 m²

1,1 Md€

La valeur du patrimoine
au 31/12/2021



Porte de la soie (Lyon).

OBJECTIFS ATTEINTS!

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire, le marché des bureaux en régions a retrouvé des couleurs en 2021. La demande placée a augmenté de l'ordre de 40 % dans les principales métropoles hexagonales. Même tendance haussière pour les investissements. Fait nouveau, « le volume des VEFA en régions dépasse celui de l'Île-de-France, preuve de la confiance des investisseurs quant à la résilience des marchés régionaux et de leur volonté d'accompagner la dynamique et l'attractivité des métropoles ».*

INEA a pleinement profité du rebond. En dépit de la pandémie, la foncière a bouclé un exercice 2021 qui est le meilleur de son histoire. Le chiffre d'affaires du leader de l'immobilier de bureaux neufs en régions, avec 76 sites totalisant une surface locative de plus de 426 000 m², a atteint l'an dernier près de 52 M€, en augmentation de 11 % par rapport à celui de 2020, tandis que le résultat net récurrent par action progressait de 9 %.

Cette hausse s'explique par l'entrée en exploitation de 15 nouveaux immeubles entre 2020 et 2021, et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant. De son côté, le résultat net consolidé a bondi de 40 %, profitant de la poursuite de l'appréciation du patrimoine. L'actif net réévalué EPRA, quant à lui, bénéficie de ces bons résultats et s'affiche en hausse de 8 % par action.

La revalorisation du portefeuille d'INEA s'est accélérée au cours des cinq dernières années. Plusieurs raisons à

cela. D'abord, l'atteinte d'une taille critique ; ensuite, les atouts « verts » du patrimoine de la foncière : 72 % des immeubles de bureaux respectent la réglementation thermique RT 2012, et 92 % bénéficient de certifications de haut niveau (BREEAM et HQE) ; enfin, la maturité des marchés régionaux.

À la fin 2021, la foncière dispose d'un portefeuille d'1,1 Md€. De plus, elle assure depuis cinq ans une progression de son résultat net récurrent supérieure à 15 % par an en moyenne, et son loan to value** est inférieur à sa guidance de 50 %. Conclusion : INEA, leader du green building, a atteint les trois objectifs de son plan quinquennal 2017-2021 ! Ce qui l'a conduite à lancer fin 2021 un deuxième plan quinquennal, assorti d'un nouvel objectif ambitieux.

* Jean-Laurent de La Prade (BNP Paribas Real Estate Transaction France), *Immoweb*, 7 mars 2022.

** Rapport entre le montant de la dette utilisée et la valeur des actifs hors droits.

NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES

DES ENJEUX DE MARCHÉ BIEN IDENTIFIÉS

CROISSANCE 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, ETC.

OBJECTIF 2026

PATRIMOINE 2 MILLIARDS €

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 plus de **15 ans**
- Logique partenariale avec les promoteurs, agents, banques, prestataires...

Un patrimoine de qualité, neuf et performant

- Portefeuille : **1,1 Md€**
 - dont 200 M€ de projets à livrer d'ici 2024
- 83 %** bureaux, **17 %** parcs d'activité
- 88 %** des bureaux localisés dans les 10 premières métropoles régionales
- 7 ans** de moyenne d'âge
- 72 %** du parc bureaux RT 2012 ou équivalent (RT 2005 - 50 %)

Un profil financier solide

- Base locative solide : **65 %** des locataires ont un chiffre d'affaires > **100 M€**
- Un actionnariat diversifié et fidèle
- 60 % de l'endettement constitué d'emprunts green à impact : green loan, green bond, sustainability linked loan
- Maturité moyenne de la dette : **3,7 ans**
- Optimisation de l'effet de levier permis par le rendement des actifs : guidance LTV < **50%**

Une démarche RSE engagée

- Nouvelle feuille de route RSE pour 2021-2025
- Équipement des immeubles en capteurs de consommation d'énergie et d'eau / **432** capteurs
- Émission, en 2021, d'un green loan de **100 M€** qui porte les ambitions de la Taxonomie européenne et du Dispositif Éco-énergie tertiaire

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 DE BUREAUX

DANS LES PRINCIPALES MÉTROPOLES RÉGIONALES

Dynamique locative
Rendement attractif

NEUFS

Correspondant aux besoins des locataires et aux nouvelles normes environnementales

EN VEFA EN BLANC¹

Création de valeur

3
PILIERS

GÉRER

ACQUÉ-
RIR

VALO-
RISER

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

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Performance économique et financière

- Revenus locatifs nets : **38 M€** (+ 11 %)
- Rendement locatif potentiel : **6,9 %**
- Résultat net : **54,5 M€** (+ 40 %)
- ANR NRV (droits compris) : **494 M€** (+ 8 %)
- Dividende 2021 : **2,70 €/action** (rendement 5,9 %)
- Taux d'occupation (EPRA) : **91 %**
- Valeur du patrimoine : **1,1 Md€** (+ 67 % depuis 2017)

Impact environnemental

- 92 %** du parc de bureaux certifié (**91 %** atteignent les niveaux Very good ou Excellent)
- Consommation énergétique du patrimoine :
 - Inférieure de **39 %** à la moyenne française (98 kWh/m² contre 160 au niveau national)
 - Réduction de **37 %** de la consommation depuis 2013

Contribution au développement des grandes métropoles régionales

- Réponse aux **besoins en immobilier de bureaux neufs** 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
- Accessible par les transports en commun
- Équipé de parkings vélos (**80 %**)
- 80 %** des bureaux bénéficient d'espaces verts

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

Collectivités locales
État
Organismes de contrôle

Cyber Place (Rennes).

UNE ACTIVITÉ INTENSE

Arline Gaujal-Kempler, Directrice générale déléguée d'INEA, fait le point sur les investissements et l'activité locative en 2021.

Comment s'est déroulée l'année 2021 sur le plan de l'investissement ?

Dans un contexte de sortie de crise sanitaire, nous avons été particulièrement actifs, puisqu'INEA a investi au total 135 M€. Rappelons qu'en 2020, nous avons signé trois acquisitions pour un montant de 36,5 M€ seulement.

Et combien d'engagements pris en 2021 ?

Sept ! Six immeubles de bureaux – à Lille, Rennes, Bordeaux, Toulouse, Montpellier et Aix-en-Provence – et un bâtiment d'activité dans le quartier du Carré de soie, à Lyon. Deux de ces investissements concernent des immeubles récents, offrant donc un rendement immédiat ; les autres sont des VEFA. Ces acquisitions totalisent près de 50 000 m² et génèrent un rendement potentiel de 6,9 %. Elles sont assorties de certifications environnementales pointues. Par exemple, l'ensemble de bureaux Arko à Bordeaux Mérignac, qui respecte la RT 2012 - 40 %, est labélisé E+C-.

Quel est le bilan 2021 en matière de commercialisation ?

Nous avons connu l'an dernier une véritable dynamique sur le plan locatif, avec 61 400 m² commercialisés. Cela représente une progression de 13 % par rapport au volume de 2020. Concrètement, nous avons signé 85 baux, soit le double du nombre de baux conclus en 2020. Car, en 2021, ce sont les PME qui ont animé le marché locatif.

Cybersécurisé

L'immeuble Cyber Place, situé sur une ZAC à cheval entre Rennes et Cesson-Sévigné, a été une acquisition majeure d'INEA en 2021. Bénéficiant d'un aménagement spécifique qui répond aux recommandations de la Direction générale de la sécurité intérieure (DGSI), cet ouvrage de quelque 7 800 m² est donc parfaitement adapté aux besoins des entreprises qui évoluent dans le secteur de la cybersécurité. D'ailleurs, Cyber Place est déjà commercialisé quasiment aux deux tiers alors qu'il ne sera livré que fin 2023. C'est le premier immeuble de ce type dans le Grand Ouest, ce qui en fait un produit rare.



ARLINE GAUJAL-KEMPLER,
Directrice générale déléguée

L'ambition d'INEA est de conforter sa place de leader du green building. Karine Dachary, Directrice générale adjointe de la foncière, nous explique comment.



UN PROFIL TOUJOURS PLUS GREEN

« La dette green est passée de 50 à 60 % en 2021. »

KARINE DACHARY,
Directrice générale adjointe

En préambule, revenons sur 2021. Une année record pour INEA...

Effectivement. Outre les hausses de 40 % de son résultat net consolidé, de 11 % de son chiffre d'affaires [CA] et de 9 % de son résultat net récurrent EPRA, la foncière a enregistré une très forte revalorisation de son patrimoine, quasiment le double de celle constatée en 2020. Au cours du plan quinquennal 2017-2021, son CA aura donc progressé de 55 %, son résultat net récurrent de 74 % et son résultat net de 106 %. En cinq ans, INEA a doublé sa taille, tout en améliorant sa rentabilité et son profil green ! Son positionnement à la fois géographique et immobilier, et plus généralement son business model s'en trouvent confortés.

Comment le profil green de la foncière a-t-il été amélioré ?

INEA a poursuivi pendant les cinq dernières années sa politique d'acquisition d'immeubles performants sur le plan environnemental et affichant des certifications et labels de haut niveau. 92 % de son parc de bureaux est ainsi certifié. Dans le même temps, la foncière a levé de la dette verte dite à impact. Autrement dit, une dette dont le coût est en partie indexé sur des objectifs ESG, portant sur les actifs financés ou directement sur la foncière. Après un premier green bond de 100 M€ en 2018, INEA a levé deux green loans en 2020 et 2021, d'un montant respectif de 105 et 100 M€. Résultat : sa dette green est passée de 50 à 60 % en 2021. Début 2022, ce pourcentage atteint même 78 %, avec la signature de notre premier sustainability linked loan. INEA veut ainsi s'inscrire dans un cercle vertueux, en

finançant par de la dette à impact des immeubles qui répondent aux meilleurs standards environnementaux.

La foncière a annoncé vouloir consacrer 50 % de la réduction de marge obtenue à des projets de reforestation. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Effectivement, nous comptons réinvestir 50 % des économies d'intérêts générées chaque année sur ce type de financements. Nous pourrions ainsi compenser les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de nos immeubles. Concrètement, avec 50 000 euros, il est possible de planter en France dix hectares de forêt, soit une superficie permettant d'absorber quelque 2 000 tonnes de CO₂ par an. 2 000 tonnes de CO₂, c'est à peu près le volume annuel d'émissions de gaz à effet de serre de notre parc en exploitation.

INEA atteindra ainsi la neutralité carbone...

Oui. La consommation énergétique de notre parc immobilier est l'une des plus faibles du secteur : en 2021, elle était de 98 kWh/m², soit 39 % de moins que la moyenne nationale. C'est donc par la compensation désormais que nous devons atteindre la neutralité carbone, scopes 1 et 2*. Nous pensons y parvenir avant 2025.

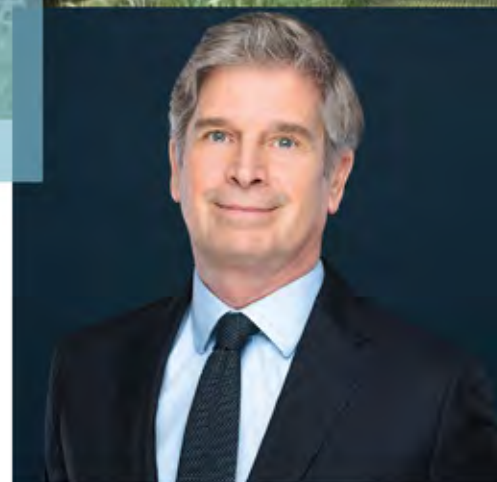
* Scope 1 : les émissions directes de gaz à effet de serre produites par l'entreprise ; scope 2 : les émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie.



Arko (Mérignac).

OBJECTIF : 2 MILLIARDS D'EUROS DE PATRIMOINE

Philippe Rosio, Président-Directeur général d'INEA, dévoile l'ambition de la foncière pour les cinq prochaines années.



L'objectif du plan quinquennal 2017-2021 d'INEA était d'atteindre un patrimoine d'1 milliard d'euros. Il a été rempli. Quid de l'avenir ?

Nous avons lancé un nouveau plan allant de 2022 à 2026, avec l'objectif cette fois de porter le portefeuille à 2 milliards d'euros d'ici fin 2026.

C'est ambitieux, car cette fois la marche est plus élevée...

C'est vrai, mais nous avons les moyens de notre ambition, si j'ose dire, après plus de 15 ans passés en régions. Un marché des régions qui a par ailleurs prouvé sa profondeur et sa résilience avec la crise sanitaire que nous venons de traverser.

Comment comptez-vous atteindre les 2 milliards ?

Nous avons déterminé trois axes pour accélérer notre croissance. Le premier est de renforcer notre présence sur notre principal marché : celui du bureau neuf dans les dix grandes métropoles régionales françaises. Le deuxième est de développer en régions notre filiale Flex Park, dont les actifs sont aujourd'hui essentiellement situés en région parisienne, pour profiter de l'attractivité de la logistique urbaine...

Et le troisième axe ?

Optimiser la prise de valeur attendue du patrimoine. Nous constatons qu'il existe une différence de 160 points de base entre le taux retenu par les experts à la fin 2021 pour valoriser le patrimoine d'INEA et le taux médian prime des bureaux en régions. Une réduction de cet écart de 25 voire de 50 points de base représenterait une prise de valeur substantielle ! À cela s'ajoutera la prise de valeur attendue d'un pipeline d'opérations de 200 millions d'euros en cours de construction et non encore expertisé... La création de valeur potentielle est donc significative.

En résumé, une croissance porteuse de création de valeur...

Nous en sommes convaincus.

Et avec un business model inchangé...

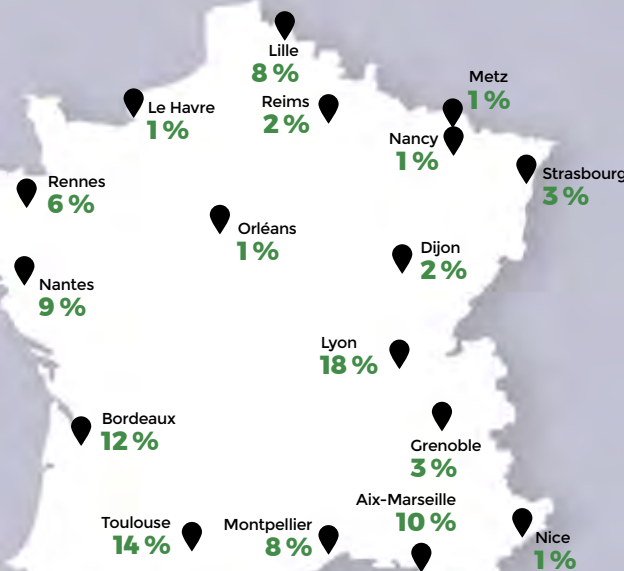
INEA intervient sur un marché attractif où la concurrence va s'accroître. Pour garder une longueur d'avance, nous allons faire évoluer son business model, sans pour autant le dénaturer. Et ce en aval, à travers des partenariats, comme en amont, en remontant la chaîne de valeur avec, quand l'opportunité se présentera, la maîtrise du foncier et la co-promotion.

« INEA dispose d'un réel avantage compétitif sur le plan environnemental. »

Quels sont les atouts, les forces d'INEA pour mener à bien ce nouveau plan quinquennal ?

En premier lieu, notre très bonne connaissance des marchés régionaux ; ensuite, notre capacité de sourcing ; enfin, notre expertise en matière de commercialisation. Plus généralement, nous évoluons sur des marchés régionaux sains et en plein développement. En 2021, le volume d'investissement sur le marché des bureaux neufs en régions a progressé de 23 %, pendant que la demande placée bondissait de 40 %. Il existe un déficit d'offre neuve ! J'ajoute qu'INEA, en phase avec les évolutions sociétales actuelles, dispose d'un réel avantage compétitif sur le plan environnemental, puisqu'à fin 2021, ses immeubles de bureaux respectent déjà à près de 90 % le seuil 2030 du Dispositif Éco-énergie tertiaire. Ce qui en fait un leader du green building. Avec persévérance et cohérence, et forts de nos convictions, nous atteindrons l'objectif des deux milliards !

Répartition du patrimoine bureaux (en valeur)



LE PATRIMOINE D'INEA EN CHIFFRES

— AU 31 DÉCEMBRE 2021

1 090 M€
Valeur du patrimoine

426 342 m²
Surface locative

6,9 %
Rendement potentiel

7 ans
Moyenne d'âge
des immeubles

17 %
Part du patrimoine en
structure bois massif :
12 sites, 25 immeubles

92 %
Part du parc de
bureaux certifié

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

72 %
Part des bureaux
respectant la RT 2012
ou équivalent

87 %
Part des bureaux
répondant déjà au
seuil 2030 du Dispositif
Éco-énergie tertiaire

98 kWh/m²

Consommation énergétique 2021 (39 % inférieure à la moyenne française publiée par l'Observatoire de l'immobilier durable)



- 1 Philippe Rosio
- 2 Arline Gaujal-Kempler
- 3 Pierre Adier
- 4 Ferdinand Brunet
- 5 Cécile de Guillebon
- 6 Arnault Dumont
- 7 Thierry Vallet
- 8 Valérie Guillen
- 9 Olivier Le Bougeant
- 10 Alessandra de Picciotto
- 11 Dominique Potier Bassoulet
- 12 Jean-Pierre Quattrhomme

UNE GOUVERNANCE EXPÉRIMENTÉE

Nombre
d'administrateurs
12

La composition des instances de gouvernance d'INEA n'a pas évolué au cours de l'année 2021.

Pourcentage d'indépendants
75 %

La société a de nouveau pu s'appuyer sur la solide expérience de ses 12 administrateurs en matière d'immobilier et de finance, avec un taux d'assiduité aux réunions de 94 %.

Répartition H | F
58 % | 42 %

Six administrateurs ont un mandat qui arrivera à expiration lors de la prochaine assemblée générale ; il sera proposé aux actionnaires de renouveler ces mandats pour une nouvelle période statutaire de trois ans.

Âge moyen
54 ans

Les informations détaillées sur la composition et les travaux réalisés en 2021 par le Conseil d'administration et le Comité d'audit sont disponibles au chapitre 3 du document d'enregistrement universel 2021.

Taux de participation
94 %

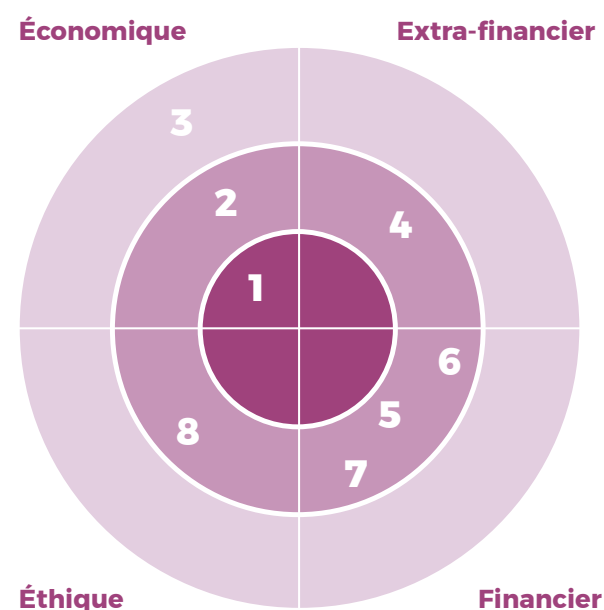
RÉÉVALUATION DES FACTEURS DE RISQUE

Chaque année, INEA procède à la réévaluation des principaux risques auxquels la foncière est exposée dans le cadre de son activité. Il a été tenu compte dans cette analyse de la persistance de l'épidémie de Covid-19.

Comme en 2020, INEA n'a pas constaté d'impact direct lié à la pandémie. Les qualités intrinsèques de son patrimoine – telles son implantation en régions et la solidité des locataires – ont constitué la meilleure protection face aux conséquences économiques de l'épidémie à court et moyen terme. La valeur de ses actifs s'est même fortement appréciée en 2021 du fait de l'attractivité renforcée des territoires régionaux.

Corollaire de cette attractivité, la foncière a constaté une forte augmentation de la pression concurrentielle en 2021 sur les marchés où elle opère. Dans la matrice ci-dessous, qui recense les huit principaux risques auxquels elle est exposée et leur probabilité d'occurrence, le niveau d'intensité du risque d'acquisition (n° 6) a donc été relevé.

L'évaluation qualitative de l'impact potentiel des risques et la description des dispositifs mis en place par INEA pour s'en prémunir figurent au chapitre 2 du document d'enregistrement universel 2021.



CARTOGRAPHIE des principaux risques spécifiques à INEA

- 1 Cyclicité du marché immobilier
- 2 Innovation
- 3 Risque de contrepartie
- 4 Risque climat
- 5 Baisse du taux d'occupation
- 6 Risque d'acquisition
- 7 Hausse des taux d'intérêt
- 8 Corruption

- Risque élevé
- Risque modéré
- Risque faible



Évolution d'INEA, de l'indice EPRA Europe et de l'indice Euronext SIIC France en dividendes réinvestis depuis le 31/12/2020 (base 100 au 31/12/2020)

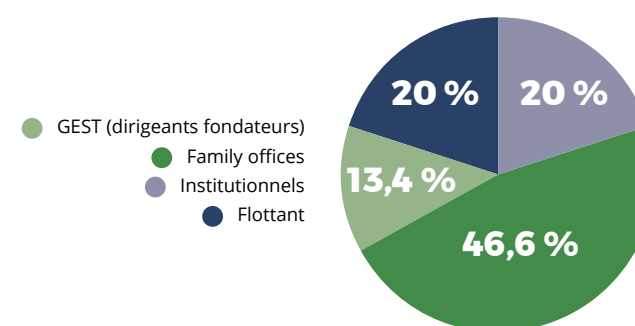
FICHE SIGNALÉTIQUE

Nombre d'actions
au 31/12/2021 :
8 455 859

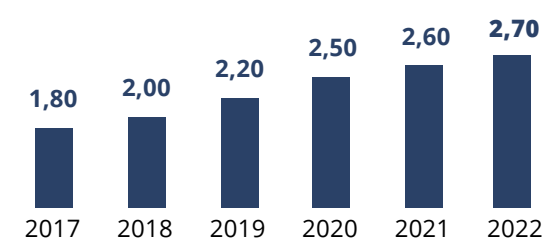
Capitalisation au
31/12/2021 :
391 M€

Code ISIN : FR0010341032
Mnémonique : INEA
Code Reuters : INEA.PA
Code Bloomberg : INEA FP
Marché : Euronext Paris –
Compartment B

Actionnariat d'INEA au 31/12/2021



Évolution du dividende (dividende versé €/action)



PERFORMANCE BOURSIÈRE

Comme en 2020, le titre INEA a réalisé en 2021 une meilleure performance que celle des indices EPRA Europe et Euronext SIIC France : dividende réinvesti, sa croissance a été de près de 25 % sur l'année, contre 18 % pour l'EPRA Europe et 9,6 % pour l'Euronext SIIC France.

Le titre a clôturé 2021 à 45,8 €. L'actif net réévalué NRV par action s'élève, quant à lui, à 58,5 €, en hausse de 8 %. La décote est de 22 %.

Grâce aux excellents résultats enregistrés en 2021, la foncière poursuit sa politique attractive en matière de distribution. Lors de l'Assemblée générale 2022, elle proposera aux actionnaires de voter un dividende par action de 2,70 €, soit une augmentation de 4 % par rapport au dividende servi l'an dernier et un rendement de 5,9 % sur le cours de Bourse au 31 décembre 2021.

Au cours du plan quinquennal 2017-2021, le dividende par action a progressé en moyenne de 10 % par an, procurant un rendement moyen de 5,4 %. Il s'agit, sur cette période, de la meilleure performance parmi les foncières françaises de bureaux cotées.

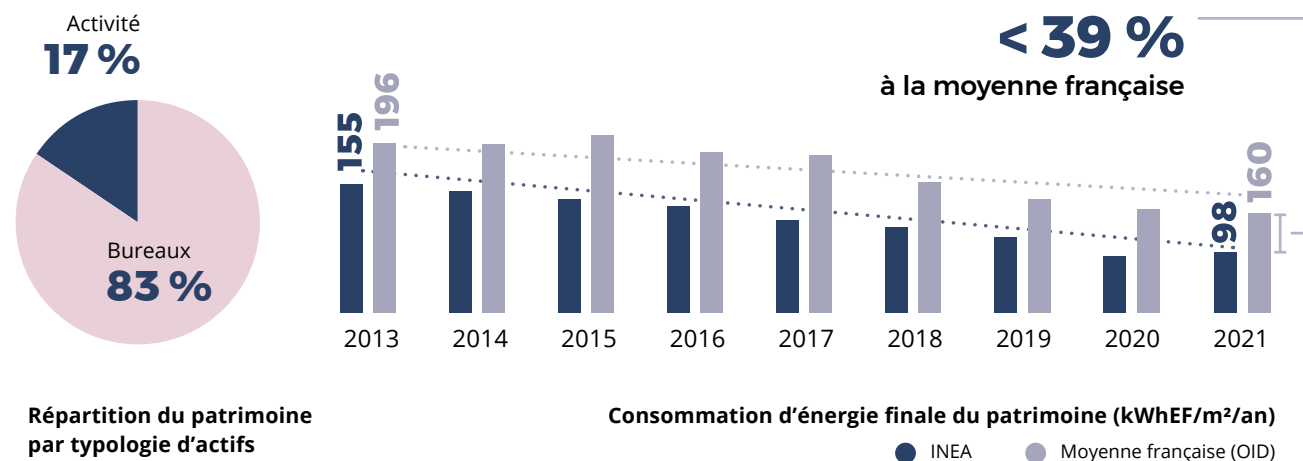
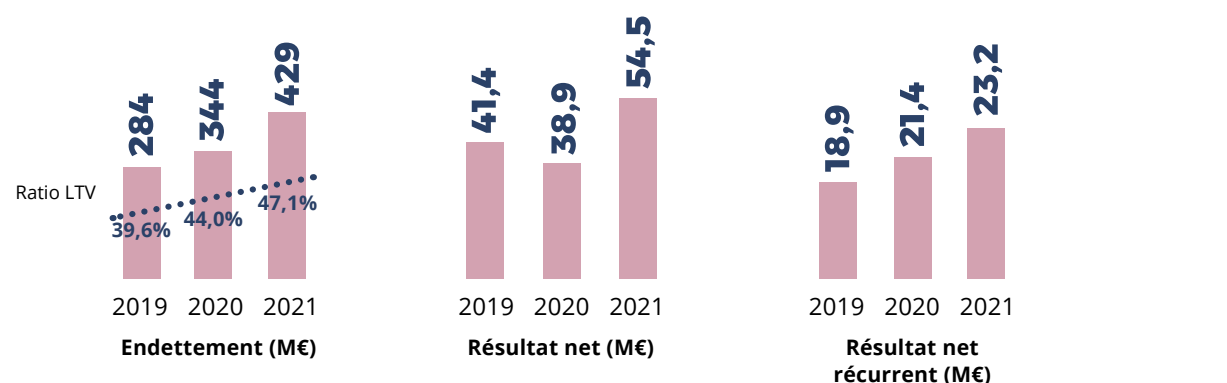
Si l'on ajoute ce rendement moyen aux 4,5 % de croissance moyenne de l'ANR, on obtient un « total return » (ou une rentabilité totale) pour l'actionnaire de 10 % par an en moyenne pendant le plan quinquennal 2017-2021.

RÉSULTATS 2021

En milliers d'euros	2021	2020	Variation
Chiffre d'affaires	51 905	46 728	+ 11 %
Résultat net récurrent (EPRA)	23 213	21 389	+ 9 %
Solde net des ajustements de valeur des immeubles	31 344	17 377	+ 80 %
Résultat net	54 499	38 891	+ 40 %
EPRA ANR NRV	494 026	457 475	+ 8 %
EPRA ANR NTA	453 388	420 908	+ 8 %
EPRA ANR NDV	456 705	421 212	+ 8 %

Nombre d'actions	2021	2020	Variation
Composant le capital au 31 décembre	8 455 859	8 455 859	+ 0,0 %
Hors auto-détenues	8 445 505	8 444 095	+ 0,0 %
Moyen pondéré hors auto-détenues	8 445 505	8 444 095	+ 0,0 %

Données par action	2021	2020	Variation
Résultat net	6,45	4,61	+ 40 %
Résultat net récurrent (EPRA)	2,75	2,53	+ 9 %
EPRA ANR NRV	58,5	54,2	+ 8 %
EPRA ANR NTA	53,7	49,8	+ 8 %
EPRA ANR NDV	54,1	49,9	+ 8 %
Dividende au titre de l'exercice, soumis à l'approbation de l'Assemblée générale en 2022	2,70	2,60	+ 4 %



DATES CLÉS & FAITS MARQUANTS

2021

2020

- Succès du plan quinquennal 2017-2021.
- Valeur du patrimoine : 1,1 Md€.
- Nouveau green loan de 100 M€ aligné sur le Dispositif Éco-énergie tertiaire et la Taxonomie européenne.
- INEA devient l'un des leaders du green building et change d'identité visuelle.

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

2018

2019

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

- Augmentation de capital de 96 M€.
- La valeur du patrimoine d'INEA s'élève à 874 M€.
- Le marché des bureaux en régions confirme sa maturité avec 3,5 Mds€ investis.

2017

2016

- 654 M€ en patrimoine.
- Premier plan quinquennal : objectif d'1 Md€ d'ici fin 2021.
- Le marché des bureaux en régions monte en puissance et passe la barre des 2,5 Mds€ investis.

- INEA formalise sa démarche RSE et se dote d'une feuille de route opérationnelle à horizon 2020.
- Augmentation de capital de 25 M€.
- Levée d'un premier crédit corporate de 60 M€.

2011

2013

2015

- Le patrimoine dépasse les 400 M€ (dont 332 M€ en exploitation).

- 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'Ensoleillé, près de 7 000 m²).

- Nomination de Karine Dachary au poste de Directrice générale adjointe (en charge des finances et de la RSE).
- La valeur du patrimoine atteint 500 M€.

2010

2006

- Augmentation de capital de 30,5 M€ sous forme d'ABSA (augmentation de capital avec bons de souscription d'actions).
- Le marché des bureaux en régions passe la barre du milliard d'euros investis.

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



1

PRÉSENTATION DU GROUPE ET DE SES ACTIVITÉS

1.1	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS	20	1.2	OBJECTIFS ET STRATÉGIE	26
1.1.1	Contexte économique	20	1.2.1	La stratégie	26
1.1.2	Volume d'investissement	20	1.2.2	Les objectifs financiers et extra-financiers	26
1.1.3	Taux de rendement « Prime »	23	1.3	DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	27
1.1.4	Une hausse de la demande placée	24	1.3.1	Organigramme	27
1.1.5	Une offre en baisse	25	1.3.2	Patrimoine immobilier	27
1.1.6	Perspectives	25	1.3.3	Régime SIIC	30

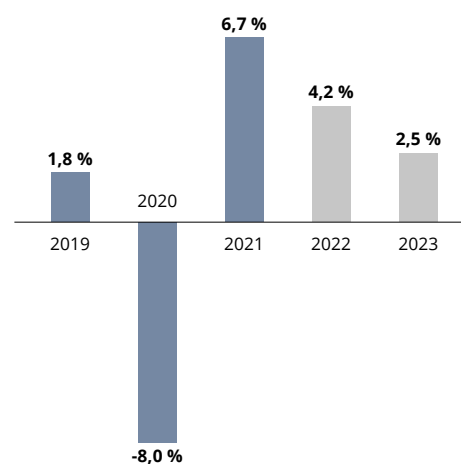
1.1 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN RÉGIONS

1.1.1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Comme 2020, l'année 2021 a été marquée par l'incertitude d'un point de vue économique et sanitaire, oscillant entre restrictions de déplacements, couvre-feux, mais également l'espoir associé au début de la vaccination contre la COVID 19 et à la perspective d'une sortie prochaine de crise.

Après un recul de 8% en 2020, le PIB s'affiche en hausse de près de 7%, un record puisque la France n'avait pas connu une telle croissance depuis près de 50 ans. Et les perspectives pour 2022 et 2023 sont positives.

CROISSANCE DU PIB ET PERSPECTIVES



Cette croissance s'accompagne d'une tension inflationniste, toutefois encore modérée. De l'ordre de 1% sur la période 2010-2019, l'inflation s'est élevée à 2,8% en 2021.

Enfin, le chômage a connu une baisse spectaculaire en 2021, atteignant son plus bas niveau depuis 2008 (7,4%).

1.1.2 VOLUME D'INVESTISSEMENT

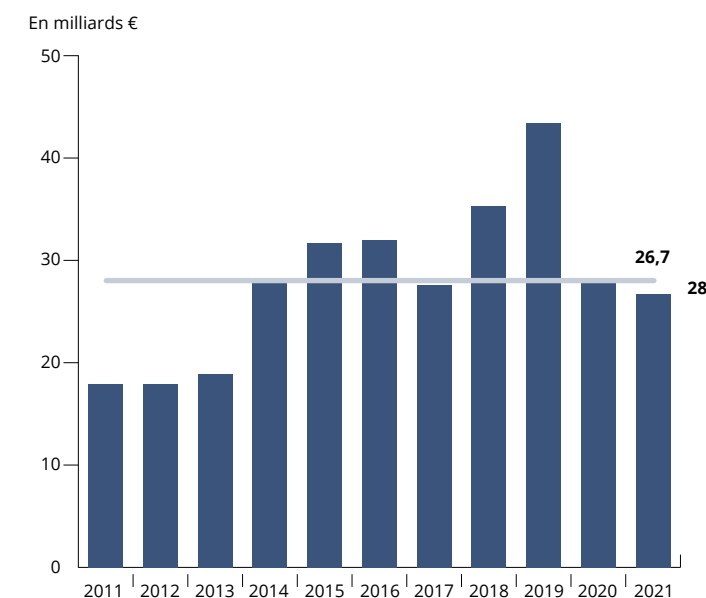
En immobilier d'entreprises, l'année 2021 a été bien différente de 2020.

Alors qu'en Ile-de-France, les investisseurs ont été plus sélectifs dans leurs critères d'investissement, en régions, grâce à un marché locatif plus résilient et des taux de rendement plus attractifs, ils ont continué à se positionner sur des actifs de plus grande envergure et sur des VEFA en blanc.

Ce mouvement s'accompagne d'une exigence croissante de la part des utilisateurs quant à la qualité des actifs :

- Centralité et connectivité,
- Qualité technique afin de garantir une flexibilité d'utilisation,
- Qualité de services,
- Qualité environnementale pour répondre aux normes ESG.

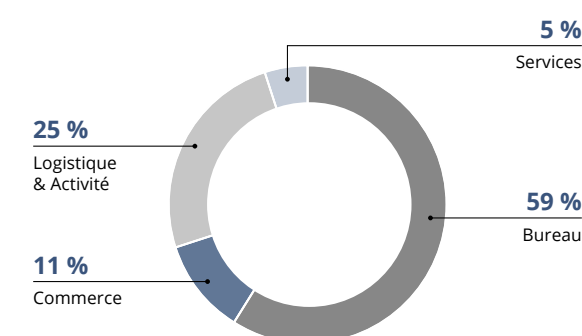
VOLUME D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022).

26,7 milliards d'euros ont été investis en 2021 en France dans l'immobilier d'entreprise, un volume en baisse de 8%. Les bureaux sont restés la typologie privilégiée des investisseurs avec 15,7 milliards d'euros, soit 59% des investissements. Mais le secteur de la logistique et de l'activité a également été très en vue, représentant un quart des investissements, soit une hausse de 55% sur un an. Cette évolution répond à la fois à un besoin de diversification de certains investisseurs ainsi qu'au boom du e-commerce.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS EN FRANCE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS



Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022).

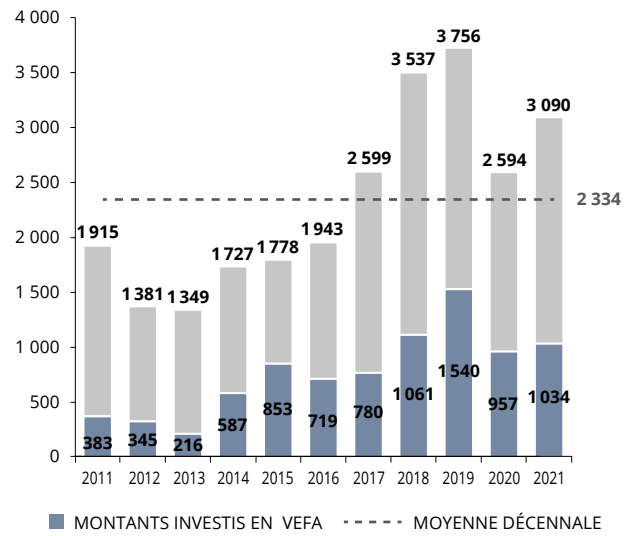
En 2021, l'investissement en immobilier d'entreprises en régions s'est montré à la fois solide et attractif avec un nombre croissant d'opérateurs.

Avec plus de 3,1 milliards d'euros investis dans les régions, 2021 affiche la 3ème meilleure performance de l'histoire après 2018 et 2019 et une progression de 23% par rapport à 2020.

Cet engouement des investisseurs pour les régions s'explique par :

- des marchés locatifs solides, sains et pérennes, affichant notamment des taux de vacance souvent inférieurs à 5%,
- des taux de rendement qui, malgré une réelle compression à l'œuvre, restent attractifs,

VOLUME D'INVESTISSEMENT DANS LES BUREAUX EN RÉGIONS

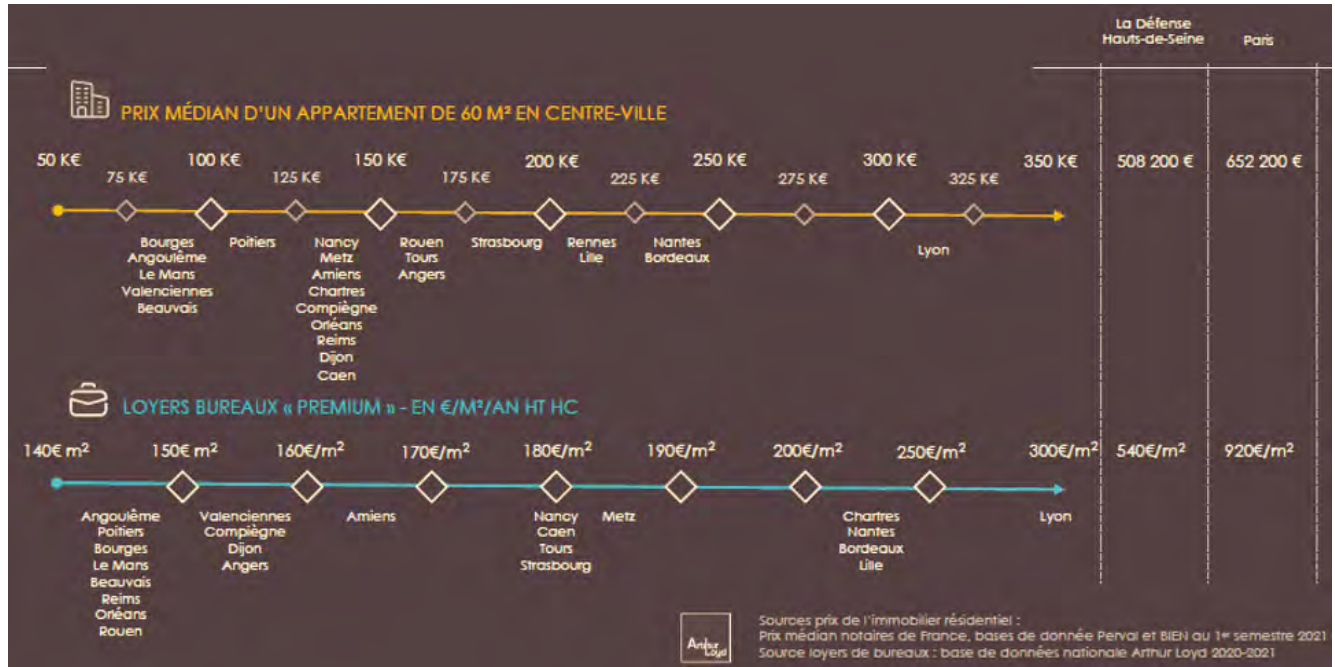


Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022).

La crise sanitaire a mis en lumière les avantages de la vie en régions :

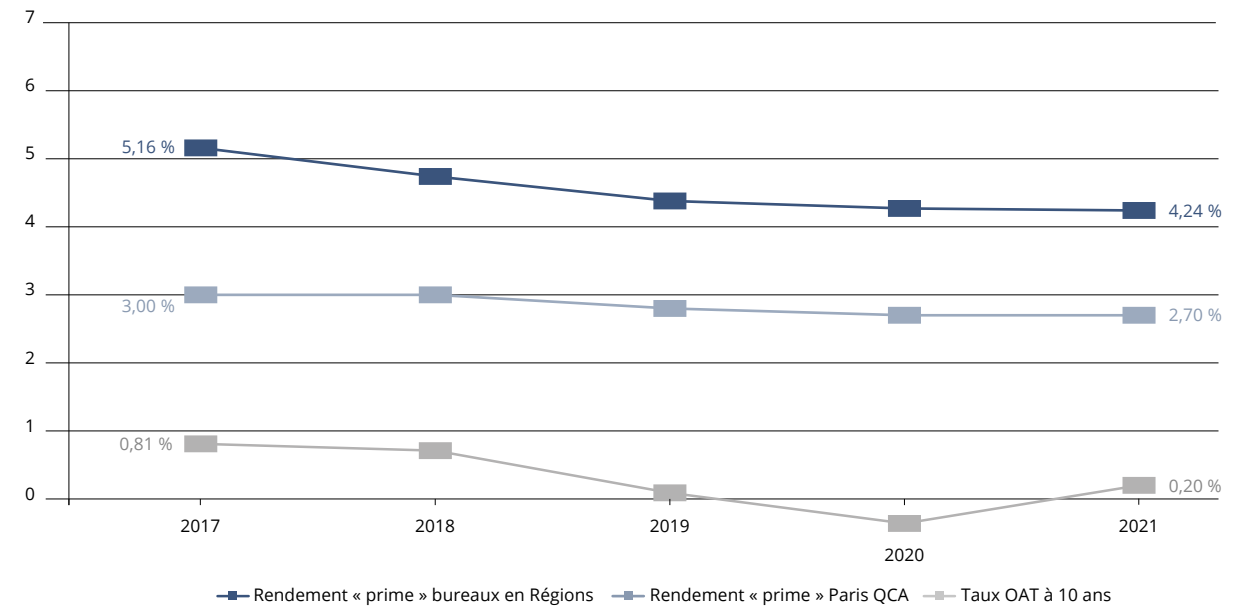
- Pour les ménages d'abord, dont le logement est le premier poste de dépenses.
Alors qu'à Paris le prix d'un appartement de 60 m² s'élève en moyenne à 650 k€, en régions, il varie entre 75 k€ à Valenciennes et 325 k€ à Lyon : 2 à 9 fois moins cher. S'installer en régions, c'est retrouver du pouvoir d'achat et une meilleure qualité de vie.
- Pour les entreprises ensuite, dont la location de bureaux représente le second poste de charges après les salaires.
Alors qu'à Paris le loyer annuel prime s'élève à 920 €/m², en régions, il varie entre 140 €/m² à Orléans et 300 €/m² à Lyon : 3 à 7 fois moins cher. Le redéploiement des entreprises sur le territoire national peut à l'évidence permettre de répondre aux aspirations actuelles des salariés tout en réalisant des économies substantielles.

En moyenne, tant pour les entreprises, que pour les familles, les coûts de l'immobilier peuvent être divisés par 6 en région !



1.1.3 TAUX DE RENDEMENT « PRIME »

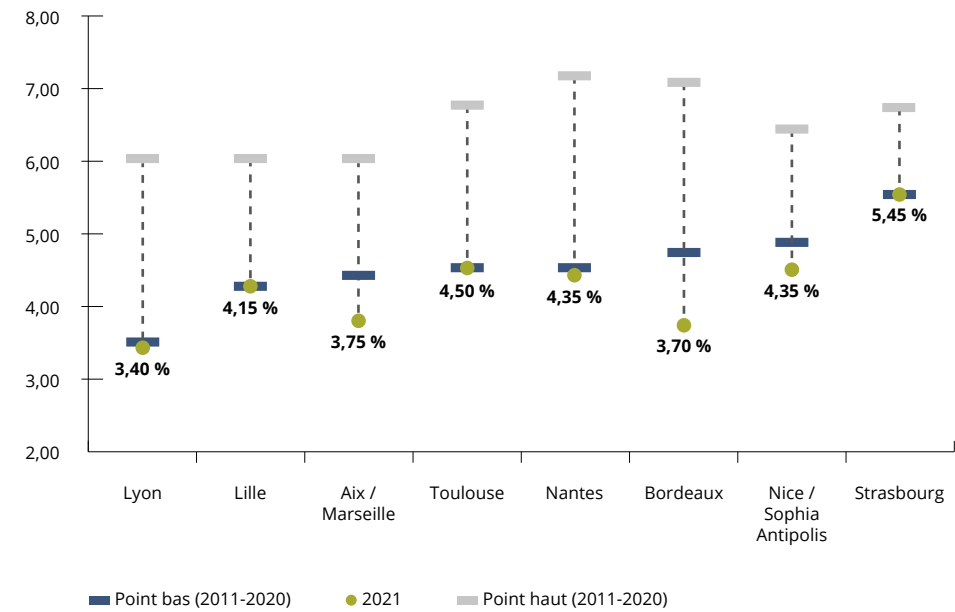
Alors que le taux prime des bureaux reste stable sur 12 mois à Paris (2,70%), il se comprime encore dans les principales métropoles régionales, atteignant un niveau de 4,24% fin 2021.



Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022).

En régions, la crise sanitaire n'a pas affecté la tendance globale de baisse des taux de capitalisation prime.

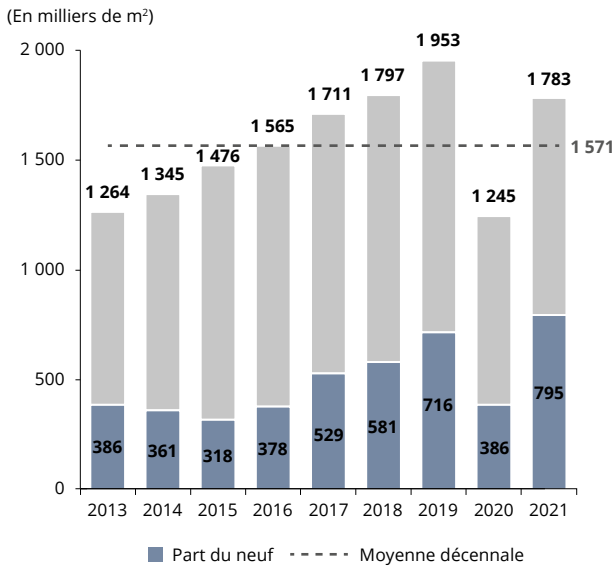
2021 acte ainsi une nouvelle compression : dans les 8 principales métropoles régionales, les taux prime oscillent entre 3,4 % et 5,5 %.



Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022).

1.1.4 UNE HAUSSE DE LA DEMANDE PLACÉE

Plus de 1 780 milliers de m2 ont été commercialisés en régions en 2021, soit une hausse de 43% par rapport à 2020.



Source : BNP Paribas Real Estate

La part du neuf a représenté 45% de la demande placée en 2021, démontrant l'intérêt croissant des preneurs pour les actifs de bureaux neufs.

Le marché locatif en région a confirmé son caractère sain et pérenne :

- Les transactions ont concerné tous les types de surfaces, y compris les surfaces supérieures à 1.000 m² qui avaient fait défaut en 2020,
- Elles ont porté sur le neuf comme sur le seconde main, même si la progression des volumes pris à bail est nettement plus marquée dans le neuf (+106%) que dans l'ancien (+15%),
- Toutes les métropoles régionales ont connu un marché locatif dynamique, supérieur à la moyenne des dix dernières années,
- Enfin le taux de vacance est resté inférieur à 6% en régions, sauf à Lyon (6,4%).

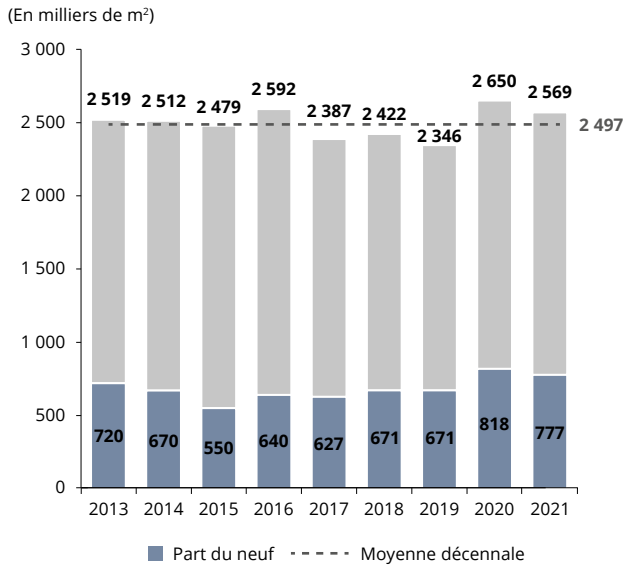
Métropole	Taux de vacance
Lyon	6,4%
Lille	6,0%
Toulouse	5,7%
Aix / Marseille	5,4%
Bordeaux	5,1%
Nantes	4,5%
Rennes	5,0%
Strasbourg	4,7%
Nice / Sophia	4,5%
Montpellier	3,5%

Source : BNP Paribas Real Estate, Investissement en France (28 janvier 2022)

1.1.5 UNE OFFRE EN BAISSSE

La pénurie d'immeubles neufs et les fondements sains du marché locatif en région a attiré de nouveaux investisseurs et fidélisé les acteurs déjà présents, qui n'hésitent pas à se positionner en blanc sur des actifs en VEFA, principalement des bureaux en zone prime sans risque locatif. Toutefois, et du fait du renforcement de la demande en régions, l'offre maîtrisée baisse de 3% (5% sur le neuf).

OFFRE DISPONIBLE EN REGIONS (EN MILLIERS DE M²)



Source : BNP Paribas Real Estate

1.1.6 PERSPECTIVES

Alors qu'en 2000, les régions représentaient 6% des volumes investis en France, en 2021, ils représentent près de 20%. Ramenés en m², ils ont représenté 42% des m² investis en France. Tant sur la demande placée que sur l'investissement (en m²), les régions rattrapent le marché francilien. Le marché régional est devenu mature.

L'activité enregistrée début 2022 confirme les tendances 2021, avec notamment une progression des transactions en VEFA.

Par ailleurs, la progression des valeurs locatives devrait s'aligner au niveau de l'inflation pour au moins 2-3 ans. A court terme, la croissance de l'ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires) devrait être proche de 4%.

En 2022, la demande placée en région devrait avoisiner les 2 millions de m² et les dépasser en 2023.

1.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

1.2.1 LA STRATÉGIE

Active depuis plus quinze ans sur le marché de l'immobilier de bureaux neufs en région, INEA a constaté très tôt le potentiel de développement des grandes métropoles régionales et perçu leurs besoins de renouvellement et de modernisation du parc immobilier. Avec la décentralisation, l'amélioration des infrastructures de transport, l'expansion des lignes TGV, la hausse des prix de l'immobilier parisien et l'essor du digital, ces grandes villes sont devenues au fil des années de plus en plus attrayantes 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.

La crise de la Covid-19 a accentué les tendances sociétales à l'oeuvre : attractivité des territoires régionaux, décentralisation, besoin en immobilier flexible et performant sur le plan environnemental.

Depuis sa création, INEA a misé sur la constitution d'un patrimoine neuf, adapté à tous les modes de travail (y compris flex buildings, coworking, ou plus simplement espaces collaboratifs, modulables, connectés, accessibles), et répondant aux exigences environnementales. Ses immeubles sont à taille humaine, dotés de terrasses et d'espaces extérieurs, en un mot compatibles avec la nouvelle donne.

À fin 2021, INEA dispose de plus de 75 sites tertiaires implantés dans les 10 principales métropoles régionales : Lyon, Lille, Aix/Marseille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg.

Ses immeubles sont neufs – 7 ans d'âge en moyenne –, respectent les normes environnementales les plus récentes – 72 % respectent *a minima* la RT 2012 ou équivalent – et consomment nettement moins que la moyenne du parc français de bureaux (- 40 % – voir Chapitre 4).

Ils sont la meilleure preuve de l'ambition d'INEA : proposer dans les principales métropoles régionales des produits immobiliers de qualité, répondant aux exigences environnementales et sociales, et à même de se valoriser dans le temps pour soutenir la performance financière de la Société.

1.2.2 LES OBJECTIFS FINANCIERS ET EXTRA-FINANCIERS

2021 marque la fin du premier plan quinquennal de la foncière, annoncé début 2017.

Les bons résultats dégagés au cours des cinq dernières années ont permis à INEA d'atteindre tous les objectifs de ce plan :

- une valeur de patrimoine de 1,1 milliards d'euros, supérieure à l'objectif du milliard ;
- une croissance de son résultat net récurrent de 15 %/an en moyenne sur la période 2018-2021(hors résultat des sociétés mises en équivalence, le fonds Bagan Immo Régions dans lequel INEA avait investi ayant été liquidé dans cet intervalle) ;
- et un ratio loan-to-value inférieur à 50% (guidance donnée en 2019).

INEA a doublé de taille en cinq ans, sans sacrifier sa rentabilité ni son engagement RSE.

Elle est devenue dans cet intervalle l'un des leaders du Green Building en France, en avance sur la toute nouvelle réglementation française (Dispositif éco-énergie tertiaire). Les engagements pris dans sa nouvelle feuille de route RSE 2021-2026 sont destinés à maintenir un haut niveau d'exigence en matière de performance extra-financière (voir Chapitre 4).

L'expérience acquise en régions depuis plus de 15 ans et les fondements sains de ce marché nourrissent l'ambition d'INEA, qui envisage de doubler de nouveau sa taille sur les cinq prochaines années. INEA vise ainsi une valeur de patrimoine de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026 :

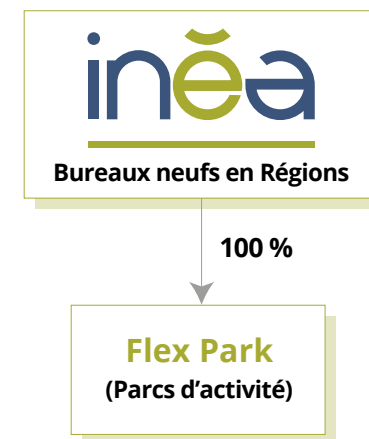
- en renforçant sa présence sur son principal marché, celui des bureaux neufs dans les 10 principales métropoles régionales ;
- en développant sa filiale FLEX PARK en régions, pour profiter de l'attractivité de la logistique urbaine ;
- et en concrétisant la prise de valeur attendue de son patrimoine, notamment de son pipeline d'opérations encore en cours de construction et non expertisées à date.

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 15 % du patrimoine global d'INEA.



1.3.2 PATRIMOINE IMMOBILIER

1.3.2.1 Description du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, le portefeuille d'INEA en exploitation et en cours de construction est constitué de 76 sites composés d'immeubles neufs ou récents, situés à 90 % en régions, au sein des principales métropoles.

Au 31 décembre 2021, ce patrimoine offre une surface locative de 426 345 m². Sa valeur d'expertise droits compris s'élève à 1.090 millions d'euros.

84 % du portefeuille (358.135 m²) est livré et comptabilisé au bilan d'INEA ou d'une de ses filiales, les 16 % restants (68.210 m²) correspondant à 10 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 13,5 millions d'euros en valeur et de 5.685 m² en surface.

Le loyer moyen du patrimoine livré s'établit à 147 euros/m², avec une différenciation marquée selon la typologie des actifs (165 euros/m² pour les bureaux et 96 euros/m² pour les locaux d'activités).

Le rendement potentiel du patrimoine livré s'établit à 7,1 %.

I - Immeubles en exploitation figurant en immobilisations au Bilan

Opérations	Nombre de sites	Usage	Livraison	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2021		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
Patrimoine détenu par INEA	61			276 384	646 924	44 876	162	6,9%
Patrimoine détenu par Flex Park	7			81 748	91 956	7 642	93	8,3%
PATRIMOINE EN EXPLOITATION	68			358 132	738 880	52 518	147	7,1%

En 2021, neuf nouveaux immeubles de bureaux sont entrés en exploitation pour une surface totale de 50.175 m² (détail au paragraphe 6.1.5 du présent document, dans la note 1 « Présentation générale et faits marquants » des notes annexes aux états financiers consolidés 2021, à laquelle il est fait renvoi exprès (page 113 et suiv. des présentes)).

II - Immeubles en cours de construction ou d’acquisition

Le patrimoine en cours de construction d'INEA, pour lequel un engagement a été signé, est constitué au 31 décembre 2021 de 10 opérations situées à Lyon, Toulouse, Bordeaux, Rennes, Montpellier et Aix-en-Provence.

Opérations	Nombre de sites	Usage	Livraison	Surface (m²)	Valeur brute (k€)	Au 31/12/2021		
						Loyer (k€HT/an)	Loyer (€/m²)	Rdt potentiel
PATRIMOINE À LIVRER	10			68 210	197 830	12 371	181	6,3%

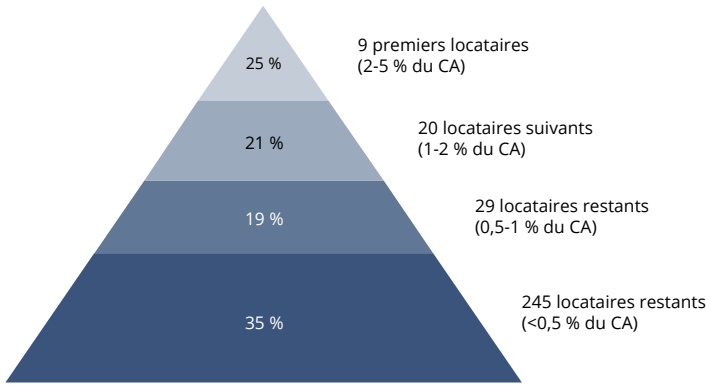
Ces immeubles, dont la livraison s’étalera entre début 2022 et fin 2024, sont en cours de commercialisation. Ils représentent un investissement total de 198 millions d’euros.

1.3.2.2 Description de la situation locative

Les loyers et charges facturés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à 51 905 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

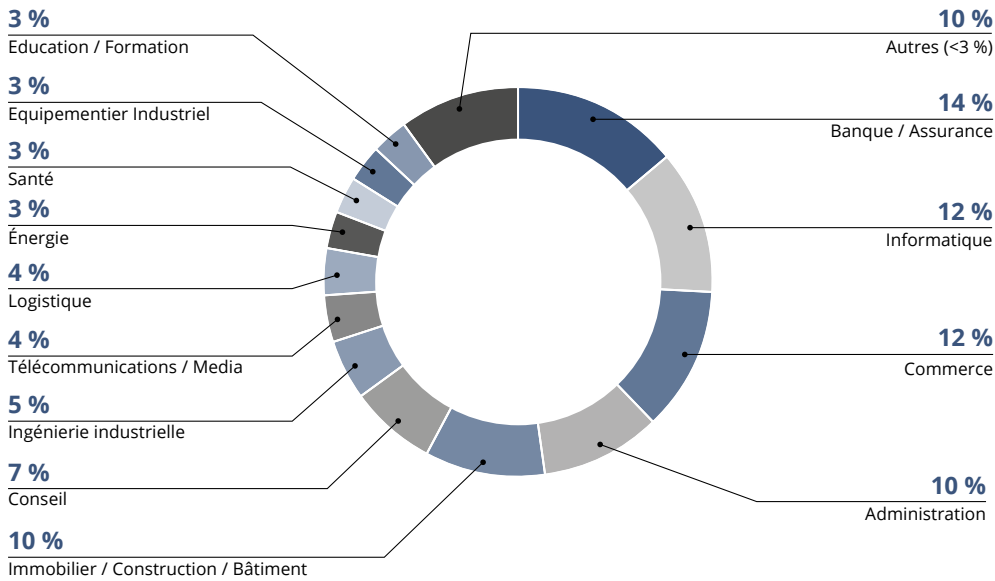
Au 31 décembre 2021, les 29 plus importants locataires représentent 46 % des loyers :



Les principaux locataires à la clôture de l'exercice 2021 sont mentionnés ci-dessous, étant précisé qu'aucun locataire ne représente plus de 5 % des recettes locatives attendues annualisées :



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

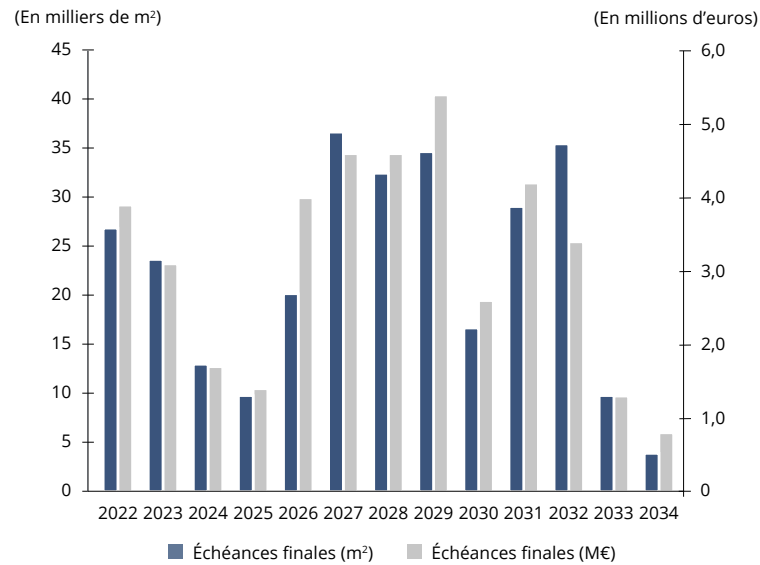
Conformément aux stipulations des baux, les (gros) travaux sont, le cas échéant, pris en charge par la Société. Néanmoins compte tenu de la stratégie d'investissement d'INEA, ces travaux sont exceptionnels pour des immeubles neufs ou récents souvent couverts par une garantie décennale. Ainsi en 2021, ils ont représenté 0,3 % de la valeur du patrimoine.

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.

Près de 60 % du montant des loyers des baux signés par INEA sont de type « long », c’est-à-dire ont une durée d’engagement ferme supérieure à 6 ans. Près de 65 % d’entre eux sont signés avec des filiales de grands groupes privés ou publics.

ÉCHÉANCIER D’EXTINCTION DES BAUX



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 2021 à laquelle il est fait renvoi exprès (page 128 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 2021 (page 128).

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 38 ci-après.



FACTEURS DE RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

2

2.1	SYNTHÈSES DES PRINCIPAUX RISQUES	34
2.2	GESTION DES RISQUES	35
2.2.1	Risques opérationnels	35
2.2.2	Risques réglementaires et juridiques	37
2.2.3	Risques associés à la politique de financement et aux activités financières	39
2.2.4	Risques extra-financiers	40
2.2.5	Assurance et couverture des risques	41
2.3	GOUVERNANCE DES RISQUES	41
2.3.1	Organisation du contrôle interne	41
2.3.2	Procédures de contrôle interne	42

2.1 SYNTHÈSES DES PRINCIPAUX RISQUES

Lors de sa séance du 21 septembre 2021, le Comité d'Audit de Foncière INEA a procédé, avec la Direction générale, à la réévaluation des risques auxquels la Société est exposée dans le cadre de son activité.

Conformément aux recommandations de l'AMF, il a été tenu compte du contexte de persistance de l'épidémie de Covid-19, avec une attention particulière portée aux sujets suivants :

- la description des conséquences de la crise sur l'activité de la Société ;
- la réalisation de tests de dépréciation ;
- les informations spécifiques à fournir au titre de la continuité d'exploitation et du risque de liquidité ;
- des points d'attention particuliers sur les contrats de locations (notamment en cas d'aménagements de loyers accordés par INEA en sa qualité de bailleur dans le contexte de la Covid-19).

Même si l'incertitude sur la prolongation de la crise sanitaire demeure, rendant délicat tout travail d'évaluation et de prévision, la visibilité sur ce sujet a été jugée meilleure que l'an dernier.

Le tableau synthétique ci-dessous fait état des principaux risques auxquels INEA est exposée. Ceux-ci sont classés par catégorie (nature) et par probabilité d'occurrence selon la grille suivante :

TABEAU DE SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE SPÉCIFIQUES A INEA

Risque élevé

Risque modéré

Risque faible

RISQUE	CATÉGORIE	ÉVALUATION 2020	TENDANCE OBSERVÉE	ÉVALUATION 2021	DESCRIPTION
Cyclicité des marchés immobiliers	Économique	<div></div>	→	<div></div>	Risque de dépréciation de la valeur du patrimoine inhérent à la cyclicité des marchés immobiliers, soumis à fluctuation des prix et des valeurs locatives selon la conjoncture économique, le niveau des taux d'intérêt, et l'évolution du rapport entre l'offre et la demande
Innovation	Économique	<div></div>	↑	<div></div>	Risque d'inadéquation de l'offre immobilière proposée aux nouveaux besoins des utilisateurs (performance environnementale, adaptation des espaces aux nouveaux modes de travail, etc.)
Risque de contrepartie	Économique	<div></div>	→	<div></div>	Du fait d'une organisation externalisée, risques liés à la relation avec les prestataires / partenaires (dépendance, sourcing, remontée de l'information, qualité, fidélisation, etc.)
Risque Climat	Extra-financier	<div></div>	↑	<div></div>	Exposition du patrimoine aux conséquences du changement climatique (températures plus élevées, vent, neige, précipitations, etc.) et hausse de la pression réglementaire
Baisse du taux d'occupation	Financier	<div></div>	→	<div></div>	Risque à la fois exogène (conjoncture économique, vitalité des marchés locatifs) et endogène (stratégie d'acquisition d'immeubles en VEFA / risque de non commercialisation du patrimoine en cours de construction)
Acquisition	Financier	<div></div>	↑	<div></div>	Risque de surestimer le prix d'un immeuble acquis en VEFA (parfois dans des zones tertiaires en devenir)
Hausse des taux d'intérêts	Financier	<div></div>	↑	<div></div>	Risque de remontée des taux d'intérêts long terme, dans un contexte de financement de la croissance de la Société en partie par le recours à l'endettement
Corruption	Éthique	<div></div>	→	<div></div>	Du fait d'une organisation externalisée, risque potentiellement accru (plus de prestataires, chaînes de validation / décision plus courtes)

Une augmentation du risque n'implique pas nécessairement un changement de catégorie

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 35 des présentes.

L'analyse des risques liés aux opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats est détaillée au paragraphe 5.2.2 page 100 du présent document.

2.2 GESTION DES RISQUES

Les principaux risques spécifiques à INEA exposés dans le tableau de synthèse de la page précédente sont mis en exergue **en italique et en gras** dans les développements suivants.

2.2.1 RISQUES OPÉRATIONNELS

Risques liés à l'environnement économique

En tant qu'opérateur immobilier, INEA est soumise au risque structurel de ***cyclicité des marchés immobiliers***. 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 immobilière.

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

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

L'épidémie Covid-19 et ses conséquences économiques à court et moyen termes est un facteur d'aggravation de ces risques inhérents à l'activité immobilière. Ainsi en 2020, l'activité locative avait chuté de plus de 35% en moyenne en France, laissant présager un déséquilibre entre l'offre et la demande immobilière à moyen terme, ce qui aurait pu entraîner les loyers et les valeurs vénales des biens immobiliers à la baisse.

Mais l'activité immobilière, notamment en régions, s'est bien reprise en 2021. Les volumes d'investissement et les transactions locatives sont en hausse (voir partie 1.1). Le spectre des faillites d'entreprises s'est éloigné et les entreprises ont retrouvé le chemin de la croissance. INEA fait néanmoins le constat, comme les professionnels du secteur, que les grandes entreprises ont peu animé le marché locatif, différant encore leurs projets immobiliers faute de visibilité sur l'amélioration de leur situation commerciale, ou sur les impacts des nouveaux modes de travail (télétravail, flex-office, conditions sanitaires au bureau, etc.).

La Direction a jugé, comme en 2020, que la qualité de sa base locative et la typologie des immeubles de son patrimoine sont les meilleures protections face au risque de cyclicité :

- la base locative du patrimoine est robuste et offre des garanties de sécurisation des revenus :
 - 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,
 - peu de locataires œuvrent dans des secteurs d'activité qui ont été directement impactés par les mesures sanitaires mises en place en 2020 et 2021. Ainsi comme en 2020, INEA a encaissé 99% des loyers qu'elle a facturés en 2021.
- la typologie d'immeubles proposée par INEA à ses locataires s'avère adaptée aux nouvelles contraintes :
 - en régions, les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail sont plus courts qu'en Ile-de-France, et l'environnement humain est moins dense, ce qui rend moins nécessaire le recours au télétravail,
 - les immeubles d'INEA sont à taille humaine (quelques étages), agrémentés d'espaces extérieurs et de plateaux facilement aménageables pour s'adapter à tous les modes de travail.

La crise de la Covid-19 a mis en lumière l'attractivité des régions et la pertinence du *business model* de la Société.

Le patrimoine d'INEA a ainsi continué à s'apprécier en 2021, tant à périmètre constant qu'au niveau des actifs expertisés pour la première fois. Le taux moyen de capitalisation retenu par les experts a continué à se compresser ; il est de 5,87 % au 31 décembre 2021 contre 6,14 % douze mois plus tôt.

La Direction n'a donc pas conclu à une aggravation du ***risque de cyclicité des marchés immobiliers***, qui reste néanmoins à un niveau "élevé" dans sa revue annuelle. INEA reste en effet attentive à l'évolution de la situation macroéconomique. Elle note en particulier qu'un risque existe sur son patrimoine en développement. En effet, les immeubles qu'acquiert INEA sont généralement des 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 Direction générale d’INEA, qui suit également trimestriellement l’évolution du taux d’occupation de son patrimoine et du taux de pré-commercialisation de ses immeubles en cours de construction, a analysé cet indicateur clé afin d’adapter sa politique d’investissement en conséquence et déterminer s’il convenait ou non de réduire le programme d’acquisition. La Société n’a pas envisagé de stopper les investissements « en blanc » pour aller vers des produits plus sécurisés, le temps de commercialiser le pipeline d’opérations.

Risque d’acquisition

En 2021, INEA est restée très active sur le marché de l’investissement, avec plus de 135 millions d’euros de nouveaux engagements.

Fidèle à sa stratégie d’investissement, elle a pris majoritairement position sur des acquisitions d’immeubles en VEFA, en ciblant des zones d’implantation à fort potentiel de développement situées dans les nouvelles zones tertiaires à proximité des centres-villes, dites périurbaines, des principales métropoles régionales. Outre deux immeubles de bureaux déjà en exploitation et situés à Toulouse (quartier Balma) et Lille (Villeneuve d’Ascq), INEA a ainsi acquis en VEFA cinq immeubles à Mérignac, Rennes (quartier Cesson-Cevigné), Aix-en-Provence, Montpellier et Lyon (parc d’activité acquis par la filiale Flex Park dans le quartier Carré de Soie).

Bien sûr, INEA s’appuie sur son expérience de plus de 15 ans dans les marchés régionaux et également sur un réseau de *brokers* expérimentés, implantés dans les régions (BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, etc.), pour articuler des prix d’acquisition qui lui semblent justes au vu des données de marché. Et avec la croissance de la Société et la hausse de la part de son patrimoine en exploitation, le ***risque d’acquisition*** tend mécaniquement à se marginaliser.

Mais la Société a noté en 2021 une forte augmentation de la pression concurrentielle, liée à l’accroissement des volumes d’investissement en régions (voir Chapitre 1.1 ci-avant). Il en résulte une tension à la hausse sur les prix, matérialisée par des taux de capitalisation en baisse sur tous les marchés principaux en régions. La Direction a donc acté lors de sa revue annuelle des risques un rehaussement du niveau du ***risque d’acquisition*** de "faible" à "modéré".

Risque d’innovation

La crise Covid-19 a accéléré les changements parfois structurels déjà à l’œuvre dans le secteur de l’immobilier, 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.

Sans passer au tout télétravail, les entreprises sont nombreuses à avoir acté en 2021 pour leurs salariés une dose de télétravail hebdomadaire.

L’évolution des espaces de travail est désormais lancée : le bureau de demain doit proposer une configuration favorisant l’échange, la sociabilisation, la créativité et le travail en équipe, dans le respect des nouvelles normes sanitaires. L’enjeu pour les entreprises sera d’adapter leur outil de travail et leur mode de fonctionnement pour faire du bureau un lieu d’échange attractif pour leurs salariés et assurer le maintien de la cohésion des équipes.

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) comme européen (Taxonomie européenne). Le risque d’obsolescence des actifs immobiliers est accru.

Malgré la tendance observée d’aggravation de ce ***risque d’innovation*** pour le secteur, la Direction d’INEA l’a maintenu au niveau "modéré" en ce qui la concerne, jugeant que sa stratégie d’investissement répond à ces nouveaux enjeux.

En effet, ses actifs neufs intègrent *de facto* les dernières réglementations en matière environnementale et leur agencement est en phase avec les pratiques d’aménagement plébiscitées par les utilisateurs. Les actifs de bureaux acquis par INEA sont ainsi toujours assortis de certifications environnementales (Breeam, E+C-, HQE, etc.), et intègrent des équipements de mobilité douce (bornes de recharge pour véhicules électriques, emplacements sécurisés pour vélos). A fin 2021, près de 90% du parc bureaux d’INEA respecte déjà les seuils 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire.

En outre les immeubles d’INEA proposent des plateaux ouverts, conçus pour être divisibles et s’adapter à tous types d’aménagement souhaités par les futurs locataires. Ils sont ainsi compétitifs tant sur le marché locatif que sur le marché de l’investissement (liquidité).

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 (reconduit en 2019 pour cinq ans), 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 (ce qui lui a d’ailleurs permis de ne pas être confrontée pendant l’épidémie à la gestion du risque social). 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 de son coté sur des prestataires externes spécialisés. En 2020, GEST a renforcé son effectif dédié à la gestion d’INEA en recrutant deux nouveaux collaborateurs, une analyste financier et un asset manager.

Cette organisation tend à aligner les intérêts de l’équipe dirigeante et ceux des actionnaires (GEST étant actionnaire d’INEA à hauteur de 13 %).

En revanche, elle 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.

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 de Foncière 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. En 2020, INEA a renforcé ses outils digitaux en se dotant d’un logiciel d’*asset management* lui permettant d’accéder en temps réel et de façon automatique aux données locatives et patrimoniales contenues dans les outils de ses *property managers*. Elle a également fait l’acquisition d’un logiciel lui permettant de fluidifier et de sécuriser les échanges entre ses équipes immobilières et ses *property managers* dans le cadre des redevances de charges et de l’établissement des budgets immeubles.

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 lors de sa revue annuelle des risques un maintien du ***risque de contrepartie*** au niveau "faible".

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 corrélatrice 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 attendue. Étant responsable de 30 % des émissions de gaz à effet de serre, le secteur du bâtiment ne peut échapper à un renforcement des contraintes environnementales afin que les objectifs nationaux que s’est fixés la France dans le cadre de sa stratégie bas carbone soient atteints.

La publication du tout nouveau « Dispositif Eco-énergie tertiaire » début janvier 2021 est ainsi une bonne nouvelle pour les foncières, qui se voient contraintes de respecter à horizon 2030, 2040 et 2050 des objectifs de consommation d’énergie maximale pour leurs immeubles.

INEA a largement anticipé cette évolution vers un immobilier durable et efficient :

- en misant dès sa création sur l’acquisition d’immeubles neufs, répondant aux derniers standards environnementaux (72 % des bureaux respectent la norme RT 2012 ou équivalent) ;
- en étant pionnière en matière de construction décarbonée (premier investisseur dans une opération tertiaire en structure bois massif en France dès 2011) ; et

- en s'astreignant à mesurer et analyser la performance énergétique de son parc immobilier (généralisation de l'installation de capteurs de consommation, systématisation des démarches de certification environnementales).

Avec 98 kWh d'énergie finale consommée par m² en 2021, le parc de bureaux d'INEA est ainsi déjà en phase avec l'évolution de la réglementation environnementale : il consomme 40% de moins que le parc français audité par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), et près de 90 % des immeubles de bureaux d'INEA respectent déjà les objectifs 2030 du récent Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (« Décret Tertiaire »). Le patrimoine d'INEA est donc protégé d'une éventuelle baisse de valeur liée à ces nouvelles contraintes réglementaires (voir le Chapitre 4 des présentes pour plus d'informations à ce sujet).

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 (pour lesquelles elle mandatera son équipe d'avocats spécialisés selon la nature du contentieux).

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.

La seule action judiciaire en cours, qu'elle a elle-même introduite en demande de mise en conformité des bâtiments livrés au CCTP ou à défaut de dommages-intérêts dans le cadre de l'opération Montpellier Espace Concorde, a vu son dénouement en 2020 avec un jugement favorable à INEA, confirmé en appel et non contesté par la partie adverse, aboutissant à l'enregistrement d'un produit dans les comptes 2020.

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 1^{er} 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, 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.

Il est indiqué que l'article 16 de la loi de finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 a relevé de 60 à 70 % le seuil de distribution de la plus-value d'annulation de titres constatée lors d'une opération de fusion réalisée entre sociétés relevant du régime des SIIC placée sous le bénéfice du régime de faveur. Il est rappelé que cette plus-value d'annulation est exonérée d'IS à condition qu'elle soit redistribuée, sous respect du seuil visé ci-avant, avant la fin du deuxième exercice qui suit la réalisation de la fusion. Le nouveau seuil de 70 % s'applique à compter des exercices clos le 31 décembre 2020.

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

Risque de hausse des taux d'intérêt

L'année 2021 a été marquée par une légère remontée des taux d'intérêt long terme. Alors que l'OAT à 10 ans (obligations du Trésor) oscillait entre -0,37% et -0,23% en début d'année, dans la continuité de 2020, elle est repassée en territoire positif pour clore l'exercice à 0,20%.

L'annonce d'un plan de relance massif aux Etats-Unis et le retour brutal de l'inflation (7% aux Etats-Unis et 3 à 5% en Europe selon les pays), principalement liée à l'explosion des prix de l'énergie et à la désorganisation des chaînes logistiques au plan mondial, entraînent une remontée progressive mais marquée des taux d'intérêt long terme.

Ce contexte pourrait être préjudiciable à INEA, qui finance sa croissance en partie par le recours à l'endettement.

Néanmoins ce risque est tempéré par la politique active menée par la Société en matière de couverture:

- 26% de la dette utilisée au 31 décembre 2021 est contractée à taux fixe ,
- et la dette à taux variable fait l'objet d'une politique de couverture du risque de taux par la mise en place de CAP ;
- aboutissant ainsi au 31 décembre 2021 au fait que 77 % de la dette d'INEA est sécurisée et ne peut subir de variation de son coût.

Une hausse de 1 % de l'E3M n'aurait ainsi qu'un impact de 514 milliers d'euros sur les charges financières de la Société en base annualisée.

La Direction générale revoit trimestriellement le profil de sa dette et la maturité de sa couverture de taux afin de maintenir une protection efficace contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

La Direction a ainsi acté lors de sa revue annuelle des risques un maintien du **risque de hausse des taux d'intérêt** au niveau "modéré".

Risque de liquidité

INEA est en croissance continue depuis sa création il y a plus de quinze ans. Pour financer son développement, elle a eu recours à des augmentations de capital successives et à la levée de ressources bancaires et obligataires.

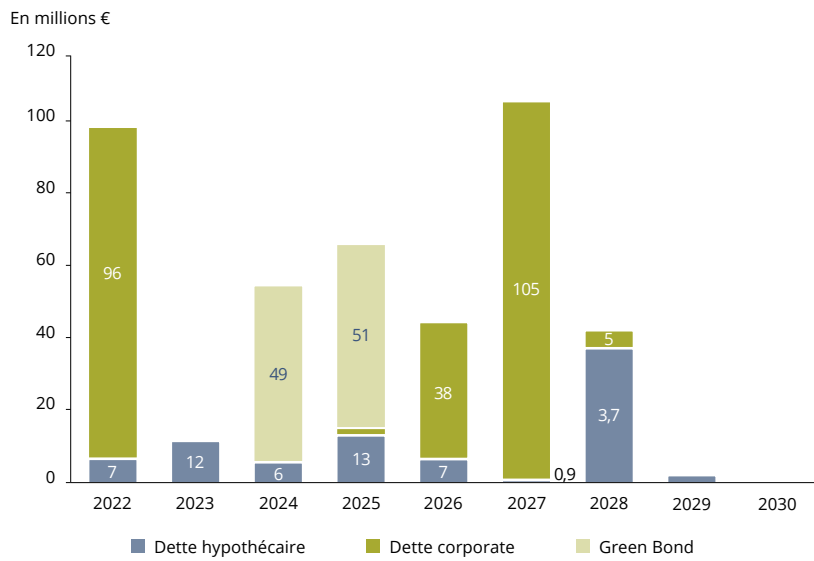
Son profil d'endettement a évolué au cours des années ; historiquement de nature hypothécaire, il est désormais majoritairement sans garantie (crédit *corporate* et emprunts obligataires remboursables *in fine*). L'accès à ce type de ressources est signe de maturité pour INEA, qui peut désormais bénéficier de sources de financement diversifiées.

La Société se prémunit contre le risque de liquidité en maîtrisant son niveau d'endettement. Au 31 décembre 2021, le ratio LTV s'élève à 47,1 %, et la Direction générale s'est fixée comme objectif de ne pas dépasser le seuil de 50 %, gage de prudence par rapport au covenant bancaire de 55 %.

La Direction générale veille en outre à étaler les échéances de remboursement de ses dettes, de manière à ne pas constituer une échéance dont le montant trop significatif lui ferait courir un risque de renouvellement.

Elle anticipe souvent de plusieurs mois les échéances de remboursement significatives. Ainsi la seule échéance significative de remboursement qui apparaît en juillet 2022 dans l'échéancier de la dette au 31 décembre 2021 ci-dessous, correspondant au remboursement du crédit *corporate* de 100 millions d'euros contracté par INEA en 2017, a été traitée fin 2021 et a abouti en mars 2022 à la signature d'un nouveau crédit corporate de type SLL (Sustainability Linked Loan). Il n'y a donc plus à ce jour d'échéance de remboursement significative avant 2024.

ÉCHÉANCIER D'AMORTISSEMENT DE LA DETTE TIRÉE



Au cours de l'exercice 2021, INEA a levé un nouveau crédit corporate (Green Loan) de 100 M€ contracté auprès d'un pool bancaire de 3 banques.

Il s'agit d'un financement à impact aligné avec la taxonomie européenne et les objectifs du Dispositif éco-énergie tertiaire : une réduction de la marge sera appliquée par les banques si les actifs financés présentent une performance énergétique supérieure de 10 ou 20% par rapport au niveau exigé par le Dispositif éco-énergie tertiaire en 2030.

À fin décembre 2021, 60 % de la dette d'INEA est « verte », assortie de critères RSE engageants.

Le coût de l'endettement global d'INEA continue de baisser (2,01 % contre 2,07 % fin 2020), tout en restant couvert à près de 80 % contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. La maturité de la dette, comme de la couverture de taux, est de 3,7 ans.

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 2021 page 125 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 2021 précités figurant en page respectivement 122 et 138 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 2021 figurant en page 138 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.

2.2.4 RISQUES EXTRA-FINANCIERS

Risque climat

La multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes au cours des dernières années pose de manière nouvelle la question des conséquences du changement climatique sur l'industrie immobilière. L'attention était jusqu'ici portée sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, et doit aujourd'hui s'étendre à la question de la résilience des patrimoines immobiliers, soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes et hausse progressive de la température.

Les propriétaires immobiliers doivent anticiper les impacts potentiels sur leur patrimoine de tels phénomènes, qu'ils soient d'ordres physique (dégradations, dégâts) ou fonctionnel (conditions d'occupation dégradées).

Début 2021, INEA s'est engagée sur une nouvelle feuille de route RSE à horizon 2025, qui intègre notamment les nouveaux enjeux de neutralité carbone, en réponse au risque Climat (cf. Chapitre 4 – Performance extra-financière).

A ce titre, elle vise désormais la neutralité carbone sur les scopes 1 & 2 à horizon 2025 (et non plus 2030, son objectif initial communiqué fin 2021).

Il est fait renvoi pour plus d'informations à ce sujet au Chapitre 4 des présentes page 71 et suiv.

Corruption

La Charte éthique mise en place par INEA en 2018 avec l'aide d'un cabinet conseil a pour finalité la lutte contre toute tentative de corruption. Elle définit les principes et valeurs auxquels la Société et son Groupe adhèrent dans la conduite de leurs affaires (intégrité, loyauté, transparence, concurrence déloyale et responsabilité) et requièrent de leurs parties prenantes. 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.

La Charte éthique a été actualisée en 2021 pour tenir compte des dernières réglementations législatives (lutte anti-corruption, procédure de lanceur d'alerte, etc.).

La Direction générale d'INEA organise régulièrement des ateliers pratiques à l'attention de ses collaborateurs pour illustrer les principes qu'applique la Société et inviter ces derniers à se conformer à leur tour à cette Charte.

Aucune affaire de corruption n'a été signalée en 2021.

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) est complété par une politique de couverture des risques au travers du programme d'assurance souscrit par INEA. Cette dernière a conclu des contrats-cadres d'assurance Groupe de type « Multirisques Immeubles » placés auprès d'une compagnie d'assurances de premier plan – AXA – (via les services de courtage d'assurance du cabinet Théorème). Ces contrats garantissent la Société contre les dommages qui seraient occasionnés à ses actifs immobiliers (incendie, explosions, dégâts des eaux, tempête, grêle, vol, actes de vandalisme, attentats, bris de glace, bris de machines, catastrophes naturelles, pertes de loyers, dans la limite de 3 ans). 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.

La Société est également assurée au titre de sa responsabilité civile (susceptible d'être mise en jeu en tant que [co]propriétaire).

INEA estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

L'assurance « Multirisques Immeubles » a été activée au cours de l'exercice 2021 suite à un incendie qui a endommagé partiellement l'un de ses immeubles. L'indemnité reçue couvre entièrement les frais de démolition / reconstruction à neuf des bâtiments sinistrés, mais également les pertes d'exploitation liées à l'impossibilité d'exploiter les locaux sinistrés durant les travaux.

La Société (incluant son groupe) n'a subi aucune perte significative non assurée en 2021.

Assurances Société

En prévention du risque susceptible d'être encouru du chef de faits relevant de la responsabilité soit des dirigeants d'INEA, soit de ses mandataires sociaux non-dirigeants (outre l'effet défavorable sur la Société, son image et le cas échéant sa capacité financière), la société gestionnaire d'INEA a mis en place une assurance traditionnelle couvrant toute éventuelle action en responsabilité intentée contre ces derniers (comme indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise page 58 des présentes). Ce risque est jugé cependant faible compte tenu du degré de qualification et de compétences du *management* et des membres du Conseil d'administration.

Le risque de dépendance à des « Hommes clés » est géré de deux façons :

- 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
- par la mise en place d'une organisation interne visant à pérenniser les équipes en place. Les deux dirigeants de la Société, Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler, ont à cœur de poursuivre le pilotage de la foncière qu'ils ont créée pour la porter toujours plus haut. En outre, l'organisation de la Direction générale et des pôles d'exécution repose, depuis l'origine, sur la constitution de binômes fonctionnant en étroite et parfaite collaboration, dans la perspective d'alléger, en cas de départ d'un des dirigeants, les conséquences de ce retrait et permettre à l'autre manager exécutif de maintenir la Direction opérationnelle (dans l'attente le cas échéant de la composition d'une nouvelle équipe codirigeante).

En tout état de cause, la qualité du portefeuille en exploitation et en cours de construction est un gage de résilience (la survenance de la crise en a témoigné), même en cas de retrait concomitant des dirigeants.

INEA est couverte (moyennant une assurance cybersécurité) contre les menaces numériques grandissantes (fraude, détournement de fonds, usurpation d'identités) qui pèsent sur l'organisation et les circuits informatiques de toutes les entreprises et plus spécialement en temps de crise. Elle a procédé à une revue des outils de protection de ses réseaux qu'elle juge satisfaisants, n'ayant eu à déplorer aucune tentative de fraude en 2021.

2.3 GOUVERNANCE DES RISQUES

2.3.1 ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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 63 des présentes). Elles sont 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.

C'est le pôle Finance qui assure l'organisation du contrôle interne et de la surveillance des risques. 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.

Pour l'exercice 2021, INEA n'a pas déploré de contrôles internes inconsistants, ni de fraudes et cybercriminalité. L'approche d'automatisation du contrôle interne, amorcée au cours des années précédentes, et qui a montré son efficacité dans le contexte inédit de 2020, a permis de garantir 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).

Il est à noter que suite à l'évaluation externe des travaux du Comité d'audit et du Conseil d'administration, réalisée par le cabinet indépendant EGC Partners en 2020, la Direction générale, appuyée par le pôle Finance, avait proposé aux Administrateurs de renforcer les travaux du Comité d'audit en programmant à compter de l'exercice 2021 une troisième séance annuelle consacrée à l'approfondissement de la revue du contrôle interne et à des réflexions et échanges sur des thèmes plus transversaux (en complément de ses missions actuelles). Cette proposition a été approuvée par le Conseil d'administration lors de la séance du 15 février 2021 (voir Chapitre 3) et la première réunion du Comité d'Audit dédiée à la revue du contrôle interne s'est tenue le 21 septembre 2021.

2.3.2 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Rappelons que le dispositif de contrôle interne comptable et financier couvre l'ensemble des activités de la Société et l'ensemble des filiales du périmètre de consolidation et que la Société applique le référentiel de contrôle publié par l'AMF le 22 juillet 2020 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 »).

Le pôle Finance a effectué, en lien avec les risques attachés à l'environnement économique (décrits au paragraphe 2.2.1 page 35 ci-dessus), ses procédures et *reporting* (sans les interrompre pendant les périodes de confinement appliquées par le gouvernement) sur les différentes phases de son activité (investissement/désinvestissement, financement, gestion locative, frais généraux, expertise du patrimoine, etc.). Il s'est appuyé d'une part, sur une comptabilité analytique permettant d'affiner ses analyses sur ses immeubles et d'autre part, sur sa gamme d'outils informatiques que la Société ne cesse de compléter pour améliorer la fiabilité de ses remontées (et traitements) d'informations :

- logiciel de modélisation de la dette ;
- logiciels d'*asset management* permettant :
 - l'un, de charger quotidiennement les données locatives contenues dans les logiciels de ses *property managers*, pour les restituer sous forme ergonomique favorisant les analyses croisées et les *reporting*,
 - l'autre, d'organiser un circuit dématérialisé et sécurisé de validation des redditions de charges locatives, des plans de CAPEX et des budgets charges des immeubles.

Grâce aux circuits de validation programmés ("workflow"), le pôle Finance peut contrôler l'avancée des principaux process 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).

Rappelons que le processus de l'information comptable et financière de la Société émane d'un 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 saisit (à l'aide de logiciels de comptabilité générale et de comptabilité analytique intégrés) les données chiffrées et informations transmises par la Société de manière exhaustive et régulière, 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, 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.

Le Comité d'audit, à réception des projets des comptes et des informations utiles y attachées, audite à son tour (dans le cadre de sa mission légale) 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).

Il s'appuie, dans le cadre de ses investigations, sur le Guide AMF (en faisant des « croisements entre les principes généraux de gestion des risques et de contrôle interne » édictés dans le Guide et les pratiques d'INEA).

Le rapport émis par les Commissaires aux comptes (à son attention exclusivement) 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), constitue 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).

Notons qu'à l'aune de la crise de coronavirus, la qualité de jugement et d'estimation du Comité d'audit conjuguée à la pertinence des propositions établies par le *management* sur des hypothèses réfléchies tenant compte des impacts réalisés et/ou potentiels de l'épidémie, a permis à la Société de communiquer au marché et aux investisseurs une information pertinente et prudente, donc suffisante et fiable.

Le collège des Commissaires aux comptes, auditeurs des comptes, d'INEA exerce un rôle dans le contrôle interne 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).

Enfin, la récente obligation mise à leur charge 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.

À l'occasion de ses diligences sur les comptes de l'exercice 2021 (effectuées dans des délais satisfaisants et en tout cas préalables à la communication au marché des résultats et des comptes) le collège des Commissaires aux comptes n'a pas détecté d'anomalies significatives (fraudes, erreurs) au titre de l'exercice 2021 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, labels, 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.



GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3

3.1 PRÉSENTATION DE LA GOUVERNANCE	46	3.2 RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES	63
3.1.1 Code de gouvernement d'entreprise	46	3.2.1 Mandataires sociaux exécutifs (dirigeants)	63
3.1.2 Composition du Conseil d'administration	47	3.2.2 Mandataires sociaux non exécutifs (Administrateurs), membres du comité d'audit et censeur	65
3.1.3 Préparation et organisation des travaux	59	3.2.3 Comité d'audit	67
3.1.4 Évaluation annuelle du Conseil et du Comité	61	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 d'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)	68
		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 2021 (article L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	69

Les informations contenues dans le présent chapitre 3, pages 46 à 69, 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 régime de gouvernement d'entreprise édicté par le Code AFEP-Medef de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées actualisé en dernier lieu en 2020, (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 27.1 du Code AFEP-Medef) les recommandations de ce code qui ont été écartées au titre de l'exercice 2021 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 2021

Disposition écartée	Explications
Réunion du Conseil (une fois par an hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs) - Recom. 11.3	Les administrateurs ne jugent pas cette réunion utile, n'hésitant pas à communiquer directement entre eux si besoin est par téléphone ou mail en dehors de la Direction générale.
Échelonnement des mandats sociaux - Recom. 14.2	Les mandats ont une durée de 3 ans inférieure à la durée (préconisée sous cette recommandation) maximale de 4 ans ce qui permet une consultation fréquente de l'Assemblée sur le choix des mandataires, rendant non opportun dans ces conditions d'appliquer le principe de l'échelonnement des mandats.
Comité spécialisé (des rémunérations) - Recom. 18	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 sont rémunérés par GEST au titre de leur mandat social exercé au sein de ladite société).
Comité de sélection ou des nominations de membres du Conseil et des dirigeants mandataires sociaux - Recom. 17	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.
Succession des dirigeants mandataires sociaux - Recom. 17.2.2	Le Conseil ayant discuté de cette thématique estime opportun de s'y pencher à nouveau au terme de la période concernée par l'objectif de développement pris par la Société (rentabilité et taille du patrimoine à fin 2021).
Obligations de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux - Recom. 23	Le Conseil n'a pas jugé utile de fixer une quantité minimum d'actions du fait que la plupart des mandataires sociaux sont déjà actionnaires directement ou indirectement via une personne morale ou physique qu'ils représentent.

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), et un censeur.

Le Comité d'audit est composé de 4 membres.

Éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur général (articles L225-37-4 et L22-10-10 du Code de commerce)

Néant (les pouvoirs du Directeur général correspondent aux pouvoirs qui lui sont impartis par la loi et par les statuts de la Société, notamment sous l'article 24 de ceux-ci auquel il est fait renvoi exprès).

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)



Jean-Pierre
Quatrhomme
(Allianz Value Pierre)



Ferdinand Brunet
(Cargo Investment
B.V.)



Thierry Vallet
(MACIF)



Pierre Adier
(SIPARI)


58 % / 42 %
Répartition
Hommes / Femmes

54 ans
Âge moyen

94 %
Taux de présence
au conseil

75 %
d'administrateurs
indépendants

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 : 62 ans
Nationalité : Française
1^{re} nomination : AG du 18/11/2014
Échéance du mandat d'Administrateur : AGO 2023
Domicile : 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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)

En tant que représentant d'une personne morale :

- Président de la SAS Flex Park (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 AM (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 Villebon, 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 : 71 ans
Nationalité : Française
1^{re} nomination : AG du 18/11/2014
Échéance du mandat d'Administrateur : AGO 2023
Domicile : 21, avenue de l'Opéra 75001 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- 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)


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 (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 : 60 ans
Nationalité : Française
1^{re} nomination : AG du 12/06/2019
Échéance du mandat d'Administrateur : AGO 2022
Domicile : 20, Chaussée de la Muette 75016 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Administratrice indépendante de Peref
- 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

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 consultante 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 : 57 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

**Échéance
du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2024

Domicile :

78, avenue Raymond
Poincaré 75116 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- Administratrice indépendante de Paref (SIIC France)
- Trésorière du Cercle des Femmes de l'Immobilier

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 INDÉPENDANTE

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 : 48 ans

Nationalité :

Franco-Suisse

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

**Échéance
du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2022

Domicile :

101a, route de
Florissant 1231
Conches (GE)

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- Gérante de Banoka SARL (Luxembourg)
- Administratrice de Cofis Holding SA (Genève)
- Vice-Présidente et administratrice de Fransad Gestion 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 ARNAULD DUMONT)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Arnauld 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 : 50 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

**Échéance
du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2022

Domicile :

6, rue
de St-Petersbourg
75008 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- 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 évolue au sein du groupe BNP Paribas Banque Privée France depuis février 2011 en tant que responsable de l'équipe Key Clients. Au sein du groupe BNP Paribas depuis plus de 20 ans, elle a également travaillé au sein de la banque d'investissement et de financement et au sein de la branche Métier Derives actions du groupe.

Âge : 62 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 16/05/2018

**Échéance
du mandat
d'Administrateur :**

AGO 2023

Domicile :

9, rue Cernuschi
75017 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- Présidente de Arabelle Investissements (SICAV – France)
- Co-gérante de Figoli (SARL – France)
- Administratrice de VALTITRES (SICAV 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



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 : 47 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance
du mandat

d'Administrateur :
AGO 2022

Domicile :

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

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

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

- Néant



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. Il est par ailleurs Directeur des Investissements Immobiliers du Family office Cargo Investment B.V. depuis 2017.

Âge : 31 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance
du mandat

d'Administrateur :
AGO 2022

Domicile :

Hemonystraat 11,
1074 BK Amsterdam
(Pays-Bas)

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- Chargé d'affaires senior chez Meanings Capital Partners
- Directeur des Investissements Immobiliers chez Cargo Investment B.V.

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

- Senior Associate chez Patrizia Immobilien



ALLIANZ VALUE PIERRE (REPRÉSENTÉE PAR JEAN-PIERRE QUATRHOMME)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Jean-Pierre Quatrhomme est diplômé de l'Université de Paris XII, titulaire d'un DESS de fiscalité appliquée (1983) et d'un DESS de Juriste d'entreprise (1981). Entre 2007 et 2012, il a exercé la fonction de Directeur du Développement à l'Activité Patrimoine au Pôle Distribution Allianz. Il est depuis mars 2012 Président-Directeur général de la société de Gestion de Portefeuille Immovalor Gestion, agréée par l'AMF.

Âge : 63 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 12/06/2019

Échéance
du mandat

d'Administrateur :
AGO 2022

Domicile :

1, cours Michelet
Cs 30051
92076 Paris
La Défense Cedex

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

- Président-Directeur général de la SGP Immovalor Gestion
- Administrateur de l'ASPIM
- Membre de l'Institut des Avocats de Conseil Fiscaux

MANDATS ET FONCTIONS EXPIRÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

- Président de SGP Immovalor Gestion



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 15 ans.

Âge : 56 ans

Nationalité :

Française

1^{re} nomination :

AG du 18/11/2014

Échéance
du mandat
d'Administrateur :

AGO 2023

Domicile :

182, avenue de
France

75013 Paris

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

En tant que personne physique :

- Vice-Président du Conseil d'administration et Vice-Président du Comité de surveillance de la CRCFF (IGRS – CFF)
- Gérant d'Etoile Lauriston (SARL unipersonnelle, CFF)

En tant que représentant de personnes morales (CFF) :

Gérant associé des sociétés françaises suivantes :

- Aguesseau Immobilier (SNC)
- Barrois La Reynie (SCI)
- Berry Vendomois (SCI)
- Sipari Volney (SNC)
- Montjoie St Denis (SCI)
- Sofoneg
- Sofipar

Gérant des SCI françaises suivantes :

- Sipari Velizy Ensp St Cyr
- Sipari Velizy Gendarmerie Beaufort
- Sipari Velizy Gendarmerie Chalonnes
- 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
- Vendôme investissements
- Duchesse d'Harcourt

Président et 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 :

- Membre du Conseil de surveillance de Staminées II (SAS – CFF)

En tant que représentant de personnes morales :

- Administrateur Foncière Atland (SA)
- Administrateur au Conseil d'administration de la SA Majestall 1
- Gérant associé de SCI Trésor République



MACIF (REPRÉSENTÉE PAR THIERRY VALLET)

ADMINISTRATEUR INDÉPENDANT

BIOGRAPHIE RÉSUMÉE

Ancien de l'ISG et diplômé du 3^e 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, devenu Aéma en 2021.

Âge : 52 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 2023

Domicile :

2-4, rue de Pied de
Fond 79000 Niort

MANDATS ET FONCTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS AU SEIN DU GROUPE

- Membre du Comité d'audit d'INEA

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	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

Le Conseil d'administration, ayant pour objectif d'appliquer le principe directeur de la recommandation numéro 7 du Code AFEP-Medef, qui est la mixité hommes/femmes, est composé de sept hommes et de cinq femmes dont les fonctions actuelles (ou échues), mentionnées dans les tableaux ci-dessus, donnent un éclairage sur la diversité du Conseil en termes d'âges, qualifications et expérience professionnelle outre les compétences immobilières et/ou financières que chacun apporte à la gouvernance d'INEA.

Rappelons que la Société a toujours pratiqué cette politique de mixité au sein de la Direction générale (composée d'un homme et de deux femmes).

La Direction générale a manifesté à son tour une attention constante au respect du principe de parité pour maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration dont la part d'administratrices se stabilise à 41,6% (à rapprocher du quota de 40 % requis par la loi).

La moyenne d'âge de l'équipe ressort à 54 ans à la clôture de l'exercice 2021 (aucun administrateur n'ayant dépassé 75 ans).

Tous les administrateurs sont de nationalité française (suisse également pour Alessandra de Picciotto).

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

Expiration de six mandats sociaux lors de l'Assemblée de 2022 et du mandat du Censeur – Proposition de renouvellement

Six mandats d'administrateurs arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire : celui de Mesdames Alessandra de Picciotto et Cécile de Guillebon, de Messieurs Olivier Le Bougeant, Arnault Dumont (pour ADL Consulting elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment) et également celui de Allianz Value Pierre (dont le représentant actuel, Jean-Pierre Quatrhomme, sera remplacé par Christian Cutaya). Le Conseil d'administration, lors de sa séance du 9 février 2022, faisant office de comité de nomination, a décidé aux termes de ses échanges de proposer aux actionnaires de reconduire ces six administrateurs dans leurs fonctions, pour une nouvelle durée de trois ans, soulignant les bénéfices en termes de cohésion, de qualités personnelles, de compétences et d'indépendance de jugement (tous en effet étant qualifiés d'administrateurs indépendants selon l'évaluation annuelle dédiée à cette thématique et rapportée au paragraphe ci-dessous).

Le mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto expire également lors de la prochaine Assemblée. Il sera demandé à cette dernière de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de trois ans.

La biographie (résumée) de ces derniers est communiquée en page 48 et suiv.des présentes. Il y est fait renvoi exprès.

S'agissant de Monsieur Christian Cutaya, celui-ci est né le 29 décembre 1972 à Antony. De nationalité française, 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 est depuis décembre 2021 Directeur général délégué de la Société de Gestion de Portefeuille Immovalor Gestion, agréée par l'AMF.

Indépendance des membres du Conseil d'administration

L'examen de « l'indépendance ou non » des membres du Conseil d'administration est mené par le Conseil au visa de la règle édictée à l'article 9.2 du Code AFEP-Medef, aux termes de 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 9.5 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).

Selon la règle de l'article 9.6 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 9.7 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.

Lors de sa séance du 9 février 2022, le Conseil d'administration a maintenu sa précédente appréciation quant au taux d'indépendance de 75% de ses 12 membres, au travers des 9 administrateurs suivants : Dominique Potier Bassoulet, Valérie Guillen, Alessandra de Picciotto, Cécile de Guillebon, Thierry Vallet (pour la Macif), Olivier Le Bougeant, Jean-Pierre Quatrhomme (et Christian Cutaya, qui remplacera ce dernier à l'issue de la prochaine Assemblée générale en tant que représentant d'Allianz Value Pierre), Arnault Dumont (pour ADL Consulting, elle-même représentant LaTricogne Capital) et Ferdinand Brunet (pour Cargo Investment).

Les 3 autres administrateurs restants, à savoir Philippe Rosio, Arline Gaujal-Kempler et Pierre Adier, ont été estimés de facto « non indépendants ».

S'agissant des 9 Administrateurs indépendants

Cas des Administrateurs non-actionnaires de la Société

- Dominique Potier Bassoulet : le Conseil a constaté 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), étant rappelé que Dominique Potier Bassoulet n'a pas été confrontée, lors des propositions d'investissements soumises au vote du Conseil au cours des séances tenues en 2021, 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 9.5 (précité) du Code Afep-Medef.

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

- Alessandra de Picciotto est représentante de deux sociétés actionnaires, BANOKA et Diabolo Holding, lesquelles détiennent, en concert avec l'actionnaire Fedora et Mme Augenblick, 26,3 % du capital et 26,2 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2021.
- Thierry Vallet est représentant permanent de la Macif, société à la fois administrateur d'INEA et actionnaire de celle-ci à raison de 10,6 % de son capital et 13,05 % de ses droits de vote au 31 décembre 2021.
- Olivier Le Bougeant est représentant d'un actionnaire personne morale (la société Globalprime Invest SA) qui détient 3,0 % du capital et 1,8 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2021.
- Arnault Dumont est représentant de la société ADL Consulting, laquelle représente un actionnaire, la société LaTricogne Capital qui détient 3 % du capital et 3,7 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2021.
- Ferdinand Brunet est représentant de la société Cargo Investment, qui détient 4,6 % du capital et 2,8 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2021.
- Jean-Pierre Quatrhomme (et Christian Cutaya qui lui succèdera) est représentant de la SCI Allianz Value Pierre, qui détient, avec une autre SCI de la société Immovalor Gestion, 4,5 % du capital et 3,0 % des droits de vote d'INEA au 31 décembre 2021.

Lors de la séance d'évaluation organisée en février 2022, les 5 premiers membres ci-dessus ont été qualifiés « d'indépendants » par le Conseil pour des motifs identiques à ceux ayant présidé à leur nomination il y a trois ans et qui ont pu être confirmés au visa de leur comportement depuis.

Les échanges ont permis de dégager :

- 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 qui priment sur leur qualité de représentant d'actionnaire de la Société (étant précisé que 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),

- leurs prises de décisions au sein du Conseil, intervenant en toute liberté et objectivité, selon leur propre jugement et conformes 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),
- le fait qu'aucune situation de conflit d'intérêts avéré ou potentiel (ou de risque de conflit) n'ait été identifiée par le Conseil au cours de l'exercice 2021 et consignée dans le procès-verbal y attaché et qu'aucun administrateur n'ait 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 représentait (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).

La situation du prochain représentant de Allianz Value Pierre (Christian Cutaya) a été examinée au regard des critères AFEP-Medef. Son indépendance a été retenue du fait qu'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. Après échange avec ce dernier, il n'a pas été relevé qu'il puisse détenir ou servir des intérêts privés influençant son objectivité dans l'exercice de ses prochaines fonctions au sein d'INEA.

S'agissant des 3 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 cinq ans et exercent en outre un mandat social exécutif au sein de la société GEST (fournisseur significatif de la Société via un contrat de prestations de services).

Pour Pierre Adier (représentant la société SIPARI), la qualification d'indépendance est exclue au motif qu'il est le représentant d'un « groupe bancaire significatif de la Société et de son Groupe ».

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 ;
- la Société, n'ayant pas de salarié, n'est pas tenue aux obligations légales d'introduction au sein du Conseil de membre représentant les salariés ni concernée par le plan de vigilance (prévu par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce) ;
- les administrateurs respectent (notamment en application de l'article 5.6 du Règlement intérieur de la Société et de l'article 19.4 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 19.2 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, représentants d'actionnaires de la Société, est communiquée ci-dessus (page 57) ;
- 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 2021) de 5 343,64 euros,
 - une assurance « Responsabilité Civile des Dirigeants étendue aux Mandataires Sociaux » (RCMS) (auprès de la compagnie d'assurances AIG), 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 2021) de 21 165,85 euros TTC (refacturée à INEA).

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 dans le tableau ci-dessus page 48 et suiv. 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) mentionnées dans ledit Règlement et qui consistent à :

- informer le Conseil de cette situation (dès qu'il en a connaissance) ;
- 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 n'avoir été saisie du chef d'une telle situation, par aucun des membres du Conseil, au cours de l'exercice 2021 et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de conflits d'intérêts entre les membres du Conseil d'administration, les membres du Comité spécialisé (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 ; et
- 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, aussi bien aux représentants permanents des personnes morales administrateurs qu'aux administrateurs personnes physiques. Il précise les modalités de fonctionnement du Conseil et du Comité d'audit, en complément des règles légales, réglementaires et statutaires. 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).

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 soumis aux administrateurs lors de la dernière séance de l'année civile précédente (qui se tient généralement en décembre). Ce calendrier peut évoluer dans le courant de l'année pour tenir compte, le cas échéant, d'éventuels empêchements, l'objectif étant de réunir la totalité de l'effectif à chaque séance. A l'issue de chaque séance du Conseil d'administration, la date de la séance suivante est également rappelée pour être validée par tous, ou le cas échéant revue.

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.

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 onzième recommandation du Code AFEP-Medef, il est précisé que le Conseil a tenu séance quatre fois en 2021 avec un taux de participation de 94 % et un vote unanime des membres (sauf le cas échéant abstention légale) en faveur des décisions soumises à leurs suffrages :

- séance du 15 février 2021 (en présence de 11 membres sur les 12 que compte le Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes -censeur excusé-), tenue en visioconférence et portant notamment sur : les résultats de l'exercice 2020 (et compte-rendu du Comité d'audit et des Commissaires aux comptes) ; l'arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2020 ; la décision sur la proposition de dividende; la revue annuelle du fonctionnement du Conseil d'administration et du Comité d'audit ; l'examen annuel des conventions réglementées; la politique de rémunération des mandataires sociaux (exécutifs ou non) et la répartition des rémunérations des administrateurs (ex jetons de présence) pour l'exercice 2021 (sous réserve de leur vote en Assemblée) ; une nouvelle ligne de financement ; le positionnement « Leader du Green building » de la Société ; la nouvelle identité visuelle d'Inéa ; le Document d'enregistrement universel relatif à l'exercice 2020 ;
- séance du 27 juillet 2021 tenue par visioconférence en effectif complet et en présence des Commissaires aux comptes (censeur excusé), afin de statuer notamment sur la présentation et l'arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2021 et le rapport financier semestriel ; le suivi des opérations en cours ;
- séance du 12 octobre 2021 en présence de 10 administrateurs sur 12 (censeur excusé), pour examiner le suivi des investissements et des financements, et statuer sur les arbitrages et la stratégie ;
- séance du 7 décembre 2021 en effectif complet (censeur excusé), dont l'ordre du jour portait sur le calendrier juridique prévisionnel 2022, le suivi des opérations immobilières et de financement en cours, l'atterrissage 2021.

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) les missions définies à l'article L. 823-19 du Code de commerce dont il rend compte régulièrement au Conseil d'administration.

Composition du Comité d'audit

Le Comité d'audit est composé des 4 membres suivants- administrateurs en propre ou représentants d'une personne morale administrateur: Madame Dominique Pottier Bassoulet (Présidente, dont le mandat a été renouvelé l'an dernier), Messieurs Thierry Vallet, Olivier Le Bougeant et Ferdinand Brunet.

Leur mandat a 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).



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 2021

Suivant les préconisations du consultant extérieur indépendant qui avait mené en 2020 l'évaluation externe du Conseil d'administration et de son Comité d'audit, une troisième séance du Comité d'Audit a été instaurée en 2021 (la dixième recommandation du Code AFEP-Medef n'en préconisant que deux). Cette séance supplémentaire est destinée à aborder des thématiques plus transverses que celles liées à l'arrêté des comptes.

Le Comité d'audit d'INEA a ainsi siégé trois fois en 2021 :

- le 8 février 2021, pour la revue des comptes annuels de l'exercice 2020, qui ont été arrêtés le 15 février 2021 par le Conseil d'administration ;
- le 26 juillet 2021, pour la revue des comptes semestriels au 30 juin 2021, qui ont été arrêtés le 27 juillet 2021 par le Conseil d'administration ;
- le 21 septembre 2021, pour une revue complète du contrôle interne et une actualisation des risques financiers et extra-financiers.

En outre, tous les membres du Comité d'audit d'INEA sont conviés chaque semestre 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. Ils peuvent, dans le cadre de ces réunions qui interviennent en juin et en décembre de chaque année, 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 sa séance du 8 février 2021, en présence de tous ses membres et des Commissaires aux comptes, le Comité d'audit a effectué son audit habituel en matière de vérification de la fiabilité et de la clarté des informations destinées aux actionnaires et au marché.

Après avoir examiné en premier lieu les conclusions de la réunion d'expertise du 10 décembre 2020 tenue avec les experts BNP Paribas Real Estate Valuation France et Crédit Foncier Expertise et souligné la poursuite de la création de valeur sur le patrimoine, le Comité a ensuite audité, pour son suivi du processus d'élaboration de l'information financière, la présentation des comptes au 31 décembre 2020 :

- comptes de résultats et ratios analytiques,
- bilan consolidé et situation financière,
- actif net réévalué,
- parcours boursier.

Le Comité d'audit a pris acte du compte-rendu des travaux des Commissaires aux comptes (qui concernent les processus clé de Foncière INEA) sur lesquels il s'appuie dans sa mission d'audit, ce compte-rendu mentionnant que les comptes sociaux et consolidés de l'exercice 2020 avaient été établis (comme les années précédentes) en conformité avec les bonnes pratiques et les dispositions législatives, réglementaires ou statutaires en vigueur. Au vu dudit compte-rendu, le Comité d'audit a pu ainsi constater qu'il n'avait pas été relevé de déficiences majeures ou de faiblesses significatives dans le système de contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Il a noté en outre la confirmation émanant des Commissaires aux comptes (i) d'avoir pu mener leurs travaux (en cours d'achèvement à la date de la réunion susvisée) en toute indépendance en s'arrêtant en particulier sur les évaluations des immeubles, les loyers et créances, les dettes, instruments dérivés et comptabilité de couverture et (ii) d'être en mesure de certifier les comptes sans réserve.

Enfin, le Comité d'audit a relevé le bon suivi par la Société des créances douteuses.

Au terme de sa réunion, le Comité d'audit a échangé sur l'évolution de ses missions et l'élargissement des travaux du Comité d'audit ; il a pris connaissance de l'étude « Agenda 2021 du Comité d'audit -Etude KPMG janvier 2021 ».

Lors de la séance du 26 juillet 2021, le Comité d'audit a, dans le cadre de sa revue habituelle des comptes semestriels arrêtés au 30 juin 2021, fait un compte rendu de la réunion de travail intervenue le 24 juin 2021 sur les valeurs d'expertises en présence des experts immobiliers et des commissaires aux comptes. Le Comité d'audit souligne l'amplification de la création de valeur sur le patrimoine dans un contexte de crise COVID.

Enfin la nouvelle séance annuelle du Comité d'audit (qui porte ses réunions à trois par an), tenue le 21 septembre 2021 avec un effectif au complet, a été consacrée à l'examen des 4 points suivants :

- revue globale des process INEA
- revue annuelle des risques
- benchmark des comités d'audit
- actualisation de la Charte éthique

A chaque fois, la Présidente du Comité d'audit, selon son mode de fonctionnement, a transmis ses avis et recommandations verbalement au Conseil.

3.1.4 ÉVALUATION ANNUELLE DU CONSEIL ET DU COMITÉ

Le Conseil d'administration (en application de la dixième recommandation du Code AFEP-Medef) a procédé comme chaque année à une évaluation complète de son mode de fonctionnement et de son organisation, en y consacrant, un point à l'ordre du jour de sa séance du 9 février 2022. Avant d'entamer les débats, il a été rappelé aux membres du Conseil les préconisations issues de l'évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil réalisée l'an dernier par la société EGC Partners.

Les échanges se sont organisés autour des trois objectifs mentionnés à l'article 10.2 du Code AFEP-Medef, en lien par ailleurs avec la situation sanitaire (poursuite en 2021 de l'épidémie Covid-19 survenue en 2020) et les différentes mesures prescrites par les autorités gouvernementales pour enrayer le coronavirus (dont le confinement qui a empêché certaines réunions du Conseil de se tenir "physiquement").

Le Conseil d'administration a :

- examiné la manière dont le Conseil a fonctionné tout au long de l'année 2021, au visa en outre des pistes d'amélioration suggérées lors de la tierce-évaluation ;
- vérifié que les questions importantes ont été convenablement préparées et débattues ;
- apprécié la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil.

Dans ce cadre de discussion, les administrateurs ont exprimé un avis unanime sur l'ensemble de l'organisation et des rouages du Conseil d'administration dont l'évaluation s'avère très performante.

Ils ont renouvelé leur entière satisfaction s'agissant de l'envoi anticipé et du contenu de la documentation attachée aux décisions à prendre en séances (y compris dans les périodes marquées par le confinement), de l'établissement des ordres du jour des réunions et de la bonne tenue de celles-ci, de la richesse des échanges avec la Direction générale, du bon choix et de l'étendue des sujets traités (sujets stratégiques, opérationnels et sujets attachés au contrôle et à la maîtrise des risques).

Les administrateurs ont considéré que les séances du Conseil étaient suffisamment équilibrées, en termes de nombre et de durée, pour mener à bien l'ensemble des revues sur ces différentes matières.

De manière plus générale, ils ont jugé que les débats, encouragés par le Président au sein du Conseil, se sont déroulés de manière transparente et approfondie. Ils ont souligné le travail de réflexion efficace mené en amont (avant chaque séance) par chaque administrateur, aboutissant lors des séances à des échanges nourris assis sur une connaissance des dossiers et de la stratégie d'INEA.

Chacun des mandataires a 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, une réelle motivation et 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.

Les administrateurs ont souligné enfin que les recommandations du tiers-évaluateur EGC Partners ont été prises en compte dès le début de l'année 2021, notamment l'instauration d'une troisième séance annuelle du Comité d'audit. A ce titre, les informations reçues après cette troisième séance, notamment la formalisation de la revue annuelle des risques spécifiques à l'activité de la Société, ont apporté un éclairage supplémentaire en vue des décisions y attachées.

En conclusion, le consensus qui se dégage (au visa des procès-verbaux des séances de l'année 2021 actant de décisions toutes prises à l'unanimité (sauf abstention légale) des membres du Conseil d'INEA, est un marqueur du fonctionnement efficace de ce dernier.

Le Conseil d'administration (lors de sa séance du 9 février 2022) a également ouvert des débats afin d'évaluer le mode de fonctionnement et l'organisation du Comité d'audit. Un consensus s'est rapidement dégagé sur la qualité de l'information transmise par le Comité d'audit dans son secteur d'intervention (contrôles affinis 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).

De son côté, le Comité d'audit a salué l'excellente collaboration avec la Direction générale et les équipes des experts-comptables et Commissaires aux comptes, qui lui fournissent sans délai toutes les informations demandées nécessaires à la menée à bien de ses investigations. Ces dernières se déroulent dans une relation régulière d'échanges constructifs -chacun se sentant concerné par cette thématique de l'environnement du risque et son contrôle-. Les membres du Comité d'audit ont tous souligné la pertinence de la troisième réunion annuelle, qui permet d'échanger sur des thèmes transverses en dehors des périodes de revue des comptes.

Pour l'exercice 2021, le Comité d'audit n'a déploré aucun obstacle dans sa mission ni détecté de faille dans la prévention des risques importants pour INEA ni d'anomalie dans la gestion des affaires de la Société.

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 votées en raison du contexte d'épidémie de coronavirus (Covid-19) par les autorités légales et réglementaires aux termes desquelles les règles de réunion et de délibération de l'Assemblée générale du 12 mai 2021 ont été adaptées (comme pour l'Assemblée de 2020) en vue de freiner le coronavirus. Les déplacements et rassemblements qui étaient fortement déconseillés quand ils n'étaient pas interdits ont donné lieu à une participation des actionnaires à l'assemblée par la voie de la procuration donnée au Président ou au moyen du vote à distance -la précédente Assemblée ayant donné lieu à une diffusion en direct-.

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).

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)

INEA, en conformité de l'article L22-10-8 du Code de commerce, expose ci-après sa politique de rémunération concernant ses (deux) seuls mandataires sociaux exécutifs, confirmant 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 Directeur général délégué, 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 8.5 « Rapport spécial des Commissaires aux comptes » page 217 du présent Document d'enregistrement universel, GEST SAS facture des rémunérations à INEA en contrepartie des différentes prestations de services qu'elle lui rend. GEST SAS dédie à la gestion d'INEA un effectif de 7 salariés en plus des deux dirigeants. 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 ressortent au titre des deux derniers exercices à :

- exercice 2021 : 4 832 291 euros ;
- exercice 2020 : 4 537 569 euros.

La Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2022 à ses mandataires sociaux exécutifs la politique de rémunération décrite ci-dessus, qui a été confirmée par le Conseil d'administration du 9 février 2022. Elle est jugée conforme à l'intérêt social et fondée sur la volonté affichée d'une transparence totale sur le coût de la gestion et sur une exonération de tout passif social au niveau d'INEA, toutes deux conjuguées à l'exigence mise sur le prestataire GEST (ces trois axes concourant au succès de la stratégie commerciale de la Société et de sa pérennité).

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 12 mai 2021, il n'a été versé et/ou attribué au titre de l'exercice 2021 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 Directeur général délégué, ni pour leur fonction d'Administrateur (ex « jetons de présence » qu'ils refusent systématiquement). Ils n'ont reçu, es-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 2022.

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 2021

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 12 mai 2021, 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 2022

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 concernant le Président- Directeur général, Monsieur Philippe Rosio, dont il ressort pour l'exercice 2022 , à raison de son mandat de Président-Directeur général, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments 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), étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2022 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 au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 12 mai 2021, 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 Directeur général délégué pour l'exercice 2022

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 concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, dont il ressort pour l'exercice 2022, à raison de son mandat de Directeur général délégué, l'absence de tout versement et /ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments 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), étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2022 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 : 10/06/2020								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos								
Arline Gaujal-Kempler		✓		✓		✓		✓
Directeur général délégué								
Début mandat : 10/06/2020								
Fin mandat :								
AGO appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice clos								

Foncière INEA n'ayant aucun personnel salarié, aucune somme n'a été provisionnée en 2021 à titre de pension, retraite, ou à titre de quelconques engagements ou d'autres avantages.

3.2.2 MANDATAIRES SOCIAUX NON EXÉCUTIFS (ADMINISTRATEURS), 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 9 février 2022, la Société continuera d'appliquer à compter de l'exercice 2022 à ses mandataires sociaux non exécutifs (à raison de leur mandat social) cette politique de rémunération arrêtée sur la base d'une enveloppe comparable (au titre des mandats d'administrateur) à celle votée lors des années passées, en y intégrant une somme destinée à rémunérer (décision prise à ce sujet en mai 2021) l'ensemble des membres du Comité d'audit.

Cette politique est jugée conforme à l'intérêt social et aux règles éthiques qu'INEA s'est fixée. Justement 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 le montant total maximum est soumis à l'aval de l'Assemblée annuelle), n'affecte pas la stratégie de la Société ni sa performance et sa pérennité de la Société.

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, selon les critères de répartition suivants :

- date d'arrivée au Conseil pour les nouveaux membres (principe de proratisation) ;
- versements 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) ;
- avec 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 2021) ; et
- prélèvement sur cette rémunération (soumise au vote des actionnaires) d'une somme destinée aux membres du Comité d'audit (avec une part plus importante pour sa Présidente) – cette rémunération de chacun des membres du Comité d'audit restant conditionnée à leur présence effective aux réunions du Comité.

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 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 :

TABEAU N° 3 (RECOMMANDATION AMF) : TABLEAU SUR LES 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 2021		Montants versés au titre de l'exercice 2020	
	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations	Rémunération (ex « Jetons de présence »)	Autres rémunérations
Mandataires sociaux non dirigeants				
Macif (Daniel Fruchart) jusqu'au 10 juin 2020 date de sa démission de représentant permanent de Macif	n.a	n.a	750 € (pour Comité d'audit) 1 950 € (pour Conseil d'administration)	néant
Macif (Thierry Valet) à compter du 10 juin 2020 date de sa nomination comme représentant permanent de Macif	13 200 €	n.a	9 750 €	n.a.
Sipari (Pierre Adier)	11 700 €	néant	9 750 €	néant
	2 500 € (pour Comité d'audit) 8 775 € (pour Conseil d'administration)	néant	750 € (pour Comité d'audit) 11 700 € (pour Conseil d'administration)	néant
Dominique Potier Bassoulet				
Valérie Guillen	11 700 €	néant	11 700 €	néant
Cécile de Guillebon	11 700 €	néant	11 700 €	néant
Alessandra de Picciotto	11 700 €	néant	9 750 €	néant
ADL Consulting (Arnault Dumont)	11 700 €	néant	11 700 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	10 275 €	néant	11 700 €	néant
Allianz Value Pierre (Jean-Pierre Quattrhomme)	8 775 €	néant	7 800 €	néant
Olivier Le Bougeant	13 200 €	néant	11 700 €	néant
Renato Picciotto	néant	néant	néant	néant
TOTAL	115 225 €	NÉANT	110 700 €	NÉANT

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

Le Conseil d'administration, conformément aux articles L. 22-10-8, L. 22-10-9 et L. 22-10-34 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 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 2022, savoir :

Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non-dirigeants – censeurs et membres du Comité d'audit compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 L22-10-34 du Code de commerce, le versement aux mandataires sociaux non dirigeants, au titre de l'exercice 2021 , effectué conformément à la politique de rémunération les concernant votée par l'Assemblée générale du 12 mai 2021 , d'une (seule et unique) rétribution (ex « jetons de présence ») au titre de leur mandat social d'un montant total de 124 000 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 les membres du Comité d'audit ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leur fonction de membre du Comité d'audit (la Présidente du Comité d'audit ayant reçu une part plus importante en raison de sa fonction de Président du Comité d'audit) 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 – censeur et membres du Comité d'audit compris – pour l'exercice 2022

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 L22-10-34 du Code de commerce, la politique de rémunération établie par le Conseil d'administration pour l'exercice 2022 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 (i) 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 chacun des membres du Comité d'audit percevra une rémunération supplémentaire fixée selon les principes susvisés (la Présidente du Comité d'audit percevant une part plus importante en raison de sa fonction de président du Comité d'audit). »

Projet de résolution concernant l'allocation d'une rémunération aux mandataires sociaux non-dirigeants y compris aux membres du Comité d'audit à raison de leur mandat social au titre de l'exercice 2022

Comme annoncé ci-dessus dans le cadre de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants (membres du Comité d'audit 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 2022, pour un montant total de 124 000 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 aux membres du Comité d'audit pour leur fonction au sein de ce comité).

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 2021	Exercice 2020
Dominique Potier-Bassoulet (Président à compter du 28/04/2020)	2 500 €	750 € (Présidente)
Macif (Daniel Fruchart) (Président jusqu'au 28/04/2020)	néant	750 € (Président)
Macif (Thierry Vallet) depuis le 28/04/2020	1 500 €	néant
Olivier Le Bougeant	1 500 €	néant
Cargo Investment B.V. (Ferdinand Brunet)	1 500 €	néant

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 D'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)

3.2.4.1 Conventions poursuivies au cours de l'exercice 2021

En application de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce nous vous signalons que les conventions ci-dessous mentionnées avec GEST et Flex Park (déjà approuvées par les actionnaires) ont été poursuivies au titre de l'exercice 2021 (et font l'objet de résolutions soumises au vote de la prochaine Assemblée).

3.2.4.1.1 Conventions avec GEST

3.2.4.1.1.1 Présentation de la société GEST

INEA a conclu un contrat de gestion administrative et immobilière avec la société GEST, société par actions simplifiée domiciliée 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers (479 349 516 RCS Nanterre), dont Philippe Rosio est Président et Arline Gaujal-Kempler Directeur général et qui est détenue à 100 % par les sociétés patrimoniales de ces derniers. Au 31 décembre 2021, GEST détient individuellement 6,8 % du capital et 8,3 % des droits de vote d'INEA et, en concert avec sa filiale à près de 100 % GEST INVEST, 13,4 % du capital et 16,2 % des droits de vote d'INEA.

Ce contrat a pour objet de confier à la société GEST différentes prestations de services correspondant à la gestion administrative d'INEA et 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.

Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2021 (figurant en page 146 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet d'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 de management et de gestion administrative conclu le 1er février 2005 entre les sociétés GEST et INEA a été tacitement reconduit (avenants compris) une première fois le 1er janvier 2014 dans les mêmes conditions que précédemment pour une nouvelle durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2018 et une deuxième fois (dans des conditions identiques) le 1er janvier 2019 pour une nouvelle durée expirant le 31 décembre 2023.

Dans le cadre de ce 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

(en milliers d'euros)	2021	2020
Management fees	3 074	2 611
Performance fees	1 758	1 926
TOTAL GEST	4 832	4 537

3.2.4.1.1.4 Conséquences liées à la cessation du contrat conclu entre la société GEST et INEA

Lors de l'arrivée du contrat à son terme et dans l'hypothèse où il ne serait pas renouvelé par INEA, 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° de la rémunération effectivement due au titre des 24 derniers mois précédant la fin du contrat. INEA, en conformité avec la réglementation AMF, a communiqué en page 36 (chapitre 2.2.1) du Document d'enregistrement universel sur le risque attaché à ce contrat.

3.2.4.1.1.2 Convention liée à la refacturation dans le cadre du plan d'attribution d'actions gratuites

3.2.4.1.1.2.1 Objet

INEA et GEST ont conclu le 10 décembre 2019 (pour une durée ferme et irrévocable expirant le 31 décembre 2026) un contrat de refacturation des coûts supportés par INEA au titre d'un total de 35 000 Actions Gratuites INEA (AGA) sur une durée de 6 ans, attribuées aux salariés de GEST par le Conseil d'administration d'INEA en date du 23 juillet 2019 (sur autorisation la 17^e résolution de l'Assemblée générale du 12 juin 2019). Rappelons que ce contrat porte sur les frais d'acquisition des titres et autres frais indirects éventuels. Il est fait renvoi aux informations fournies sous la note 23 « Informations relatives aux parties liées » des notes annexes aux états financiers consolidés 2021 (figurant en page 146 du Document d'enregistrement universel) et également au site internet d'INEA www.fonciere-inea.com (Porte-Documents).

3.2.4.1.1.2.2 Facturation

Au 31 décembre 2021, INEA a facturé un total de 209 599 euros au titre des frais liés à l'attribution en janvier 2021 d'un total de 5.416 AGA aux salariés de GEST.

Il est rappelé qu'il a été constitué une provision pour risques et charges financières d'un montant de 1 107 milliers d'euros dans les comptes sociaux (correspondant au nombre total d'Actions Gratuites prévues valorisées au cours de bourse du 31 décembre 2021), compensée intégralement par un produit du même montant, correspondant à la refacturation à GEST.

3.2.4.1.2 Convention avec Flex Park

Convention liée à l'octroi d'une garantie intra-groupe

A l'occasion de la vente le 23 décembre 2020 de l'immeuble « Romainville », INEA s'est portée caution de sa filiale Flex Park (dont INEA est Présidente) au bénéfice de la société INNOVSPACE ROMAINVILLE (Société Civile de Construction vente, sise 251 boulevard Pereire 75017 Paris, 832 105 464 RCS Paris) dans le cadre d'une Garantie autonome à première demande d'un montant maximal de 16.948.972,80 € (« la GAPD »).

Ce cautionnement intra-groupe (qui évitait les frais d'une GAPD bancaire externe) a donné lieu à la conclusion d'une convention de rémunération, sur la base d'un taux de 0,35% l'an, ayant donné lieu, au titre de l'exercice 2021, à une facturation d'intérêts pour un montant de 60 145 euros.

Aucune nouvelle convention n'est intervenue au cours de l'exercice 2021 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.

Il est rappelé que 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.

Enfin le Conseil d'administration, lors de sa séance du 9 février 2022, dans le cadre de sa procédure d'évaluation des conventions identifiées comme portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, a vérifié 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 2021 (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 195) et 7.5.5 (page 190 et suiv.) du Document d'enregistrement universel auxquels il est fait renvoi exprès.



PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4

4.1 DÉMARCHE RSE	72	4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025	72
		4.2.1 Synthèse des engagements	73
		4.2.2 Avancement par axe	73
		4.3 INDICATEURS EPRA	93

4.1 DÉMARCHE RSE

La démarche RSE vise à considérer la performance globale d'une société sous trois angles - économique, social et environnemental - avec un objectif éthique commun : responsabiliser les entreprises vis-à-vis de l'impact environnemental et humain de leurs activités.

La mise en oeuvre d'une démarche RSE équilibrée doit permettre d'impacter de manière favorable l'environnement tout permettant l'amélioration de la performance financière de la société.

Dans cette optique, le secteur de l'immobilier est particulièrement scruté, notamment sur le volet environnemental, lui qui émet plus de 30% des émissions de gaz à effet de serre en France chaque année. Même si les acteurs immobiliers sont désormais nombreux à élaborer des stratégies RSE, le cadre réglementaire évolue rapidement pour accélérer la prise de conscience de l'urgence climatique et forcer les entreprises de l'immobilier à assumer leur responsabilité à cet égard. Ainsi depuis quelques années, les réglementations en matière environnementale s'étoffent, au niveau national (RE 2020, Dispositif Eco-Energie Tertiaire notamment) comme au niveau européen (récente Taxonomie européenne).

INEA porte dans son ADN le souci d'un immobilier durable. Sa première feuille de route RSE déployée en 2016 pour cinq ans lui a permis de devenir l'un des leaders du Green Building en France (il est fait renvoi exprès au Chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2020 pour l'exposé du bilan de cette première feuille de route RSE).

Début 2021, INEA a mis à jour la cartographie de ses parties prenantes et sa matrice de matérialité des enjeux RSE (disponibles pages 75 et 76 du Document d'enregistrement universel 2020), et publié une nouvelle feuille de route RSE à horizon 2025, portant de nouveaux engagements ambitieux.

INEA entend rendre compte chaque année dans son Document d'enregistrement universel de l'avancée de cette feuille de route et plus globalement de sa performance extra-financière.

4.2 SUIVI DE LA FEUILLE DE ROUTE RSE 2021-2025

Fruit d'un travail approfondi entre les équipes internes, nos principaux partenaires et l'appui d'un cabinet externe spécialisé, la feuille de route RSE d'INEA élaborée début 2021 s'articule autour de 3 axes, déterminés en cohérence avec la mission que s'est donnée la Société :

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



Chaque axe d'engagement contient ces 3 engagements principaux, dont le respect passe par la réalisation d'actions précises, assorties d'objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs.

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	Financer des hectares de forêts

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

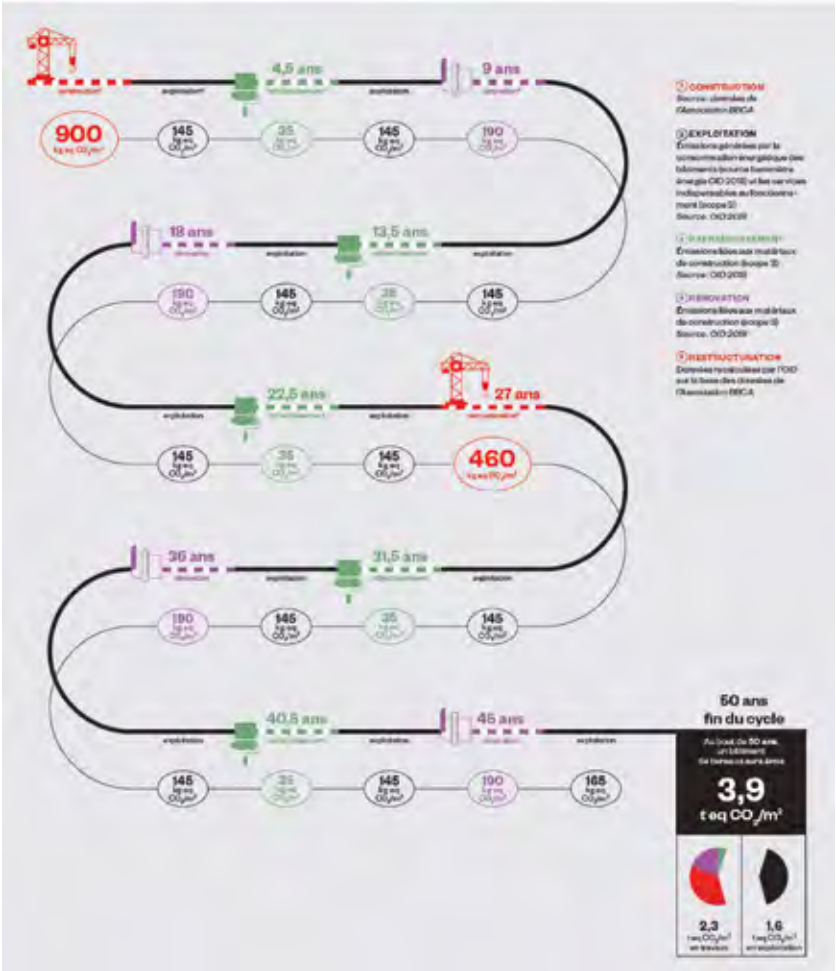
Dans le secteur de l'immobilier, l'année 2021 aura été marquée par la multiplication des avancées réglementaires françaises et européennes sur de nombreuses thématiques:

- Les seuils en valeur absolue du Dispositif Eco-énergie tertiaire (DEET) ont été publiés; allié à la Taxonomie européenne, ce dispositif permet désormais de définir ce qu'est un immeuble tertiaire « vert ».
- L'entrée en vigueur des nouveaux DPE et la loi Climat et Résilience annoncent la fin des passoires thermiques dans le secteur résidentiel.
- Les décrets associés à la RE 2020 - dont le dernier en date du 3 mars 2022 concernant les immeubles tertiaires courants - fixent des niveaux d'exigence de performance énergétique et environnementale élevés pour la construction neuve.
- Enfin l'entrée en vigueur des exigences de niveau 1 du règlement UE 2019/2088 dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)* impose aux acteurs financiers de publier leur politique de diligence relative aux impacts de leurs décisions d'investissement sur les enjeux ESG.

Les nouveaux enjeux du secteur immobilier sont désormais clairs : sobriété énergétique, conception et construction bas carbone, et adaptabilité des bâtiments à l'accroissement des températures et aux fortes chaleurs.

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

L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) - dont INEA est membre depuis 2016 - a réalisé une évaluation globale du poids carbone d'un bâtiment de bureaux tout au long de son cycle de vie.



Source : Observatoire de l'Immobilier Durable

En synthèse, le poids carbone total d'un immeuble de bureaux sur l'ensemble de son cycle de vie (50 ans) peut se répartir ainsi :

- 60% des émissions de GES (gaz à effet de serre) sont liées à la construction et aux travaux de rénovation qui surviennent tout au long de la vie de l'actif
- 40% des émissions de GES sont liées à l'exploitation du bâtiment (consommation énergétique, maintenance, traitement des déchets, etc.)

Grâce aux qualités intrinsèques des bâtiments neufs de son parc et les actions déployées pour leur gestion - notamment le monitoring des consommations mis en place dès 2016 -, INEA a abouti à un niveau de consommation énergétique, et donc d'émission de GES, très performant : ainsi, la consommation moyenne du parc immobilier d'INEA (scopes 1&2) a été de 98 kWh/m² en 2021, 40 % de moins que la moyenne nationale calculée par l'OID. La performance est donc réelle sur les scopes 1&2, correspondant globalement à l'exploitation des bâtiments.

Le scope 3 lui comptabilise notamment les émissions de GES liées à la construction des immeubles. INEA « hérite » en quelque sorte du stock de GES émis lors de la construction par les promoteurs qui lui vendent les opérations. N'ayant pas directement la main sur le processus de construction des immeubles qu'elle achète, il est primordial pour INEA de pouvoir peser en amont sur les choix des promoteurs, en tenant compte dans son analyse de l'investissement de critères RSE, notamment :

- Les matériaux utilisés (béton décarboné, bois, etc.),
- Les labellisations environnementales prévues,
- Les engagements du constructeur en matière de chantier propre, d'origine des matériaux, etc.

Pour INEA, l'obtention de labels ou certifications environnementales (type BBKA, HQE, BREEAM ou E+C-) est aujourd'hui le meilleur gage de limitation de l'empreinte carbone d'une construction.

Demain, l'entrée en vigueur de la réglementation thermique RE 2020 (1er juillet 2022 pour les bureaux) sera un nouveau cadre très efficace pour contraindre les promoteurs à une certaine frugalité carbone. En effet, la RE 2020 prend en compte à la fois la performance thermique – comme la précédente réglementation RT 2012 – mais aussi l'impact carbone des constructions. Pour les constructeurs, il faudra donc optimiser les deux aspects, thermique et environnemental : une structure béton, par exemple, aura un impact carbone plus lourd qu'une structure bois.

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

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
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	100%
	Part des acquisitions bas carbone (E+C-, bois, etc.)	30%
B. Arbitrer ou rénover	Non quantifiable	n.a
C. Augmenter la part de financements Green	Part de la dette green	78%

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

En 2021, INEA s'est engagée sur l'acquisition de 7 nouveaux immeubles pour près de 50 000 m² (dont un parc d'activité de 10 871 m²) à livrer entre 2023 et 2024 pour la plupart, à l'exception de deux actifs acquis achevés. Tous ces nouveaux investissements en bureaux respectent a minima le niveau thermique RT 2012, la plupart battant ce niveau de 20 à 40%.

Acquisitions 2021	Livraison prévisionnelle	Surface (m²)	Norme	Labels & Certifications
ARKO - Bordeaux	2023-2024	9 315	RT 2012 -40%	BEPOS & E+C-
Cyberplace - Rennes	2023	6 473	RT 2012 -20%	Breeam Good
Nexus - Montpellier	2024	8 510	RT 2012 -20%	Breeam Very Good
Atravaia - Aix-en-Provence	2024	5 015	RT 2012 -20%	Breeam Very Good
ID Balma - Toulouse	2015-2017	5 334	RT 2012	
Green Corner - Lille	2019	3 074	RT 2012 -42%	
Porte de la Soie - Lyon (activité)	2023	10 871	n.a	Breeam Good

Des acquisitions labélisées bas carbone

La stratégie d'investissement d'INEA repose depuis sa création sur l'acquisition d'immeubles neufs en régions. Ainsi, son patrimoine est composé d'actifs respectant très majoritairement les normes environnementales les plus récentes.

27 % des immeubles de bureaux d'INEA ont obtenu un label construction bas carbone (BBC, BBKA ou E+C-)

33 % bénéficient d'une certification environnementale construction d'un niveau égal ou supérieur à Very Good (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).

Ainsi, 55 % du patrimoine d'INEA bénéficie aujourd'hui d'un label ou d'une certification attestant d'une construction bas carbone.

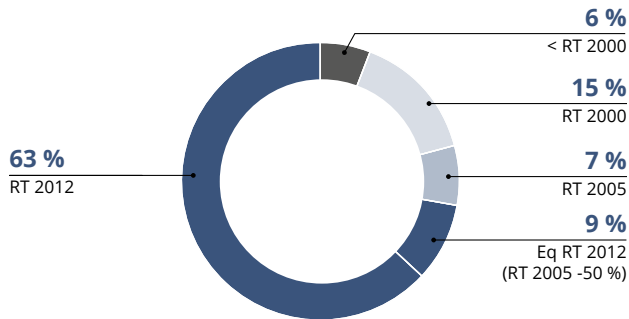
Depuis quelques années, INEA négocie en amont avec les promoteurs l'obtention d'un label ou d'une certification construction.

Ainsi, à l'exception d'un immeuble à Lille, depuis 2019 tous les immeubles de bureaux livrés bénéficient d'un label ou d'une certification environnementale construction.

Il est intéressant de souligner que les 7 sites livrés au cours de l'année 2021 (6 immeubles de bureaux et un parc d'activité) surperforment la réglementation RT 2012 de 25% en moyenne. Ils sont dotés pour la plupart de labels ou de certifications (construction) attestant de la qualité intrinsèque du bâti.

Immeubles livrés en 2021	Année d'achèvement	Surface (m²)	Norme	Labels & Certifications
Well'Com - Nantes	2021	8 237	RT 2012 -16%	Breeam Very Good
Hypérion - Bordeaux	2021	3 648	RT 2012 -23%	Breeam Very Good
Treetek - Lille	2021	6 069	RT 2012 -43%	E+C-
Window - Rennes	2021	5 141	RT 2012 -15%	Breeam Very Good
Métrologic - Grenoble	2021	4 852	RT 2012 -33%	Breeam Very Good
Terrain des Soeurs - Lyon	2021	4 887	RT 2012 -45%	E+C-
Innovespace - Romainville (Flex Park)	2021	8 936	n.a	Breeam Good

RÉPARTITION DU PATRIMOINE BUREAUX PAR NORMES ENVIRONNEMENTALES



Un patrimoine bureaux essentiellement RT 2012

72 % des bureaux d'INEA respectent les contraintes de la norme thermique RT 2012 ou équivalent (RT 2005-50%), qui impose une limite de consommation énergétique forte.

Ces immeubles affichent in fine une performance meilleure de 25% par rapport à la norme RT 2012 ; dit autrement ils sont RT 2012-25%.

24% d'entre eux sont également labélisé E+C-. Ce label – initié par l'Etat pour expérimenter les contours de la RE 2020 – porte à la fois sur le bilan énergétique de l'ensemble des usages d'un immeuble mais également sur les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie.

b) Arbitrer ou rénover

Arbitrages

L'arbitrage est un levier possible pour sortir de son patrimoine le stock de GES lié à la construction d'un immeuble, ce stock étant alors transféré au nouveau propriétaire de l'immeuble. Ce levier restera marginal dans la stratégie carbone d'INEA, qui, conformément à sa politique d'arbitrage qui prévaut depuis sa création, n'arbitre qu'un à deux immeubles par an.

Rénovations

Comme démontré dans l'analyse de l'OID présenté en page 74, le cycle de vie d'un immeuble de bureaux intègre en théorie plusieurs phases de travaux plus ou moins lourds :

- des travaux légers dits de rafraichissement tous les 4-5 ans (en moyenne),
- puis des travaux plus importants de restructuration au bout de 27 ans en moyenne.

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

La Société n'a ainsi dépensé que 12,4 M€ en travaux sur les 4 dernières années (soit 3,1 millions d'euros par an en moyenne), soit 1,4% de la valeur du patrimoine livré :

- 59%, soit plus de 7 M€ ont correspondu à des rénovations lourdes, sur un nombre très limité d'actifs non neufs mais extrêmement bien situés. 90% de ces dépenses ont concerné 4 immeubles, avec une création de valeur très conséquente à la clé. Les rénovations menées avaient pour objectif de remettre le niveau de prestations aux standards locatifs actuels mais également d'améliorer la performance énergétique.

En k€	Travaux	Expertise avant travaux	Expertise 2021	Var.
Nantes - Nantil	3 559	14 000	23 860	9 860
Montpellier - Mistral	1 669	7 800	15 400	7 600
Le Havre – SPB	1 047	9 250	9 960	710
Montpellier – Espace Concorde	305	12 740	13 200	460
Total	6 580	43 790	62 420	18 630

- 25% des travaux engagés sur les 4 dernières années, soit près de 3 M€, ont correspondu à des changements de climatisations. Plus de 75% des travaux se concentrent sur 6 actifs. En moyenne, les travaux de remplacement de climatisations sur les 4 derniers exercices ont coûté 0,8 M€ par an.
- 10%, soit près de 1,3 M€ ont été investis en travaux d'agencement (cloisonnement, remplacement de la moquette, peinture, sols, etc.), nécessaires au départ de locataires, en vue de la relocation.
- enfin les 6% restants, soit 0,7 M€, correspondent à divers petits travaux d'entretien.



Une rénovation d'envergure en 2021 : Le Mistral à Montpellier

L'immeuble situé Place de la comédie à Montpellier et construit dans les années 1950 avait déjà fait l'objet d'une rénovation lourde dans les années 1990. Il est resté occupé depuis sa création jusqu'en 2020 par la direction régionale d'EDF. Le départ du locataire fin 2020 a rendu possible la réalisation de travaux de rénovation.

En 2021 l'immeuble a donc bénéficié d'une rénovation conséquente, de l'ordre de 3 M€ (décaissés au 31 décembre 2021 à hauteur de 1,7 M€) et a pu être reloué en totalité à une grande entreprise française de premier plan.

Fin 2021, l'expertise réalisée par BNP Paribas Valuation France - tenant compte des travaux en cours et du bail signé - a porté la valeur de l'actif à 15,4 M€ (contre 7,8 M€ avant travaux), soit une création de valeur de 7,6 M€.

Dans le cadre de la rénovation, l'exigence environnementale a été prise en compte et l'immeuble est désormais certifié Breeam RFO (Refurbishment and Fit-Out). Il bénéficiera également d'une certification Wiredscore, label international attestant de la connectivité des immeubles.

C) Augmenter la part de dette Green

Depuis 2018, INEA a levé 475 M€ de dettes vertes sous différentes formes :

Dettes vertes	Montant	Réalisation	Engagements environnementaux	Reporting annuel vérifié
Green Bond	100 M€	2018	Consommation énergétique Certification Accessibilité	✓
Green Loan	105 M€	2020	Consommation énergétique Taxonomie européenne	✓
Green Loan	100 M€	2021	Seuil 2030-20% du DEET Taxonomie européenne Reforestation	✓
SLL	170 M€	2022	Consommation énergétique Economie circulaire	✓

En 2018, la Société levait son 1er financement vert sous la forme d'un Green Bond de 100 millions d'euros destiné à l'acquisition d'immeubles de bureaux neufs en régions ayant un impact positif en termes de développement durable.

En 2020, La Société contractait un second financement vert de 105 millions d'euros, qui prenait cette fois-ci la forme d'un Green Loan. Il s'agissait alors du premier Green Loan du secteur de l'immobilier à porter les ambitions de la Taxonomie européenne. Il était en effet doté d'un mécanisme de réduction de la marge appliquée par les banques dans le cas d'atteinte de performances énergétiques et carbone en ligne avec les ambitions de la Taxonomie européenne (notamment le respect du label E+C-).

En 2021, INEA a signé son 2ème Green Loan à impact d'un montant de 100 M€, aligné avec la Taxonomie européenne mais également les objectifs du Dispositif éco-énergie tertiaire. Ce Green Loan, inédit dans le secteur des foncières cotées, comprend un mécanisme d'incitation de l'emprunteur à être encore plus vertueux : en effet, une réduction de la marge sera appliquée par les banques si les actifs financés présentent une performance énergétique supérieure de 10 ou 20% par rapport au niveau exigé par le Dispositif éco-énergie tertiaire d'ici 2030. INEA s'engage par ailleurs à réinvestir une partie de l'économie potentielle réalisée via ce mécanisme dans des projets de reforestation. Tout comme le Green Loan 2020, ce crédit à impact a atteint le meilleur niveau possible (« meilleures pratiques identifiées par V.E. ») sur les 4 piliers des Green Loan Principles.

À fin 2021, la dette d'INEA (tirée ou non) s'élève à 537 millions d'euros dont 305 millions d'euros de financement green, soit 57 %.

Ce pourcentage a été porté à 78 % en mars 2022, après la signature d'un nouveau financement "vert" de 170 M€ qui a pris la forme d'un Sustainability Linked Loan (SLL), aligné avec les cinq grands principes des Sustainability-Linked Loan Principles. A la différence des Green Loans dont les critères sont fléchés sur les actifs financés, les objectifs environnementaux du SLL ont été fixés à un niveau corporate (groupe consolidé).

Les critères ESG retenus concernent la poursuite de l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine de la Société, et l'économie circulaire, avec une nouvelle ambition axée sur la gestion des déchets des immeubles du parc :

Indicateurs	Référence	2022	2023	2024	2025
Indicateur 1 : Consommation énergétique du portefeuille (Kwhcf/m²)	116 (2019)	<110	<107	<104	<100
Indicateur 2 : Part des déchets enfouis	25% (2021)	23%	20%	18%	15%

L'année de référence retenue pour la consommation énergétique est 2019, afin d'éviter de potentiels biais de comparaison liés aux données de consommation 2020 et 2021, qui ont pu être impactées à la baisse par les restrictions de déplacement et les confinements liés à la crise sanitaire de la COVID-19.

Pour la Société, ces crédits "verts" à impact sont un moyen efficace de concrétiser les engagements annoncés, dans un cadre transparent et audité. Les critères green retenus au fil des différents crédits intgrent les évolutions du cadre réglementaire et l'apparition de nouveaux enjeux ESG.

De surcroit, la Société compte utiliser ces crédit verts à impact pour atteindre la neutralité carbone sur les scopes 1&2 d'ici 2025 (contre 2030 visé précédemment). Elle estime en effet qu'en réinvestissant dans des projets de reforestation l'économie de frais financiers résultant des mécanismes de baisse de marge en cas d'atteinte des critères RSE, la quantité de CO₂ stockée correspondra largement au solde des émissions de GES liées à l'exploitation de son parc immobilier (solde qu'il sera difficile d'abaisser encore vu le niveau de performance déjà atteint).

Avec la signature du SLL intervenue début 2022, la Société a d'ores et déjà atteint et dépassé son objectif de 70 % de la dette Green à horizon 2025.

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

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
A. Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine	Evolution de la consommation énergétique	98 Kwhcf/m²
B. Amener la totalité du patrimoine à respecter le Dispositif éco-énergie tertiaire	Part du patrimoine qui respecte les objectifs 2030	87%

a) Affiner l'analyse des consommations énergétiques du patrimoine

Depuis 2016 INEA a équipé progressivement son patrimoine de capteurs permettant la relève en temps réel des données de consommation électrique et en eau.

Ainsi à date, plus de 430 capteurs (électricité et eau) ont été installés sur les immeubles en exploitation du patrimoine.

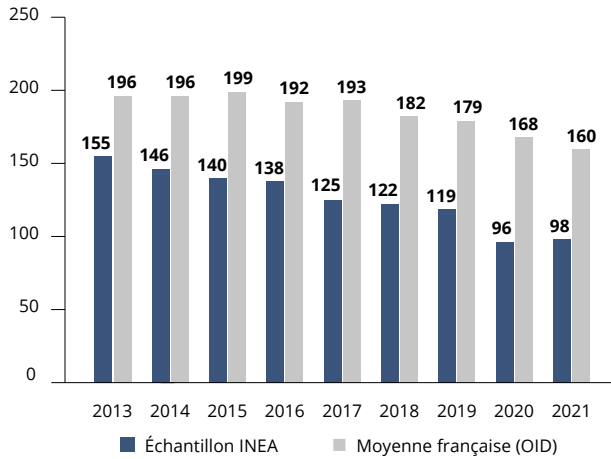
Au 31 décembre 2021, la Société a pu collecter des données fiables sur 44 bâtiments. Ces données représentent les consommations énergétiques de plus de 80% du patrimoine en exploitation et dont l'occupation a été normale en 2021 : immeubles occupés (taux d'occupation supérieur à 50% sans rotation de locataires sur la période pour éviter des consommations anormales en période d'installation) et présents en patrimoine toute l'année (immeubles cédés exclus de l'échantillon final).

Analyse des données de consommation du patrimoine en 2021

Consommation en énergie finale

Rappel : 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).

ÉVOLUTION COMPAREE DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE FINALE (KWHEF/M²/AN)

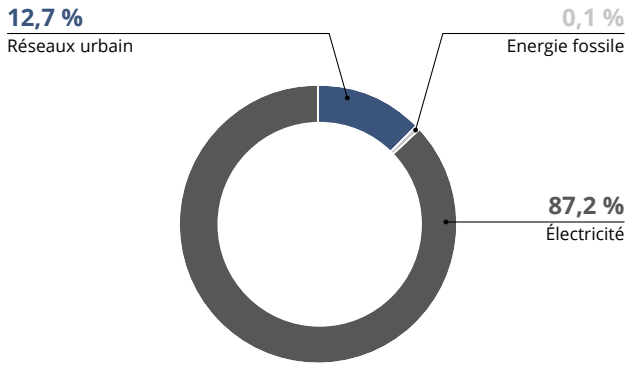


La consommation en énergie finale est l'indicateur utilisé dans le cadre du Dispositif Eco-énergie tertiaire.

L'ensemble des contrats d'électricité en place pour les espaces qu'INEA gère en direct (parties communes des immeubles et lots vacants) ont été souscrits via des contrats « verts », c'est-à-dire que la production de l'énergie électrique achetée est garantie issue d'une source à la fois renouvelable et inépuisable.

La consommation moyenne en 2021 s'est élevée à 98 kwhcf/m², en baisse de 17,6 % par rapport à 2019 (année de référence avant impacts Covid-19). Ce niveau de consommation est inférieur de 40% à la moyenne nationale calculée par l'OID.

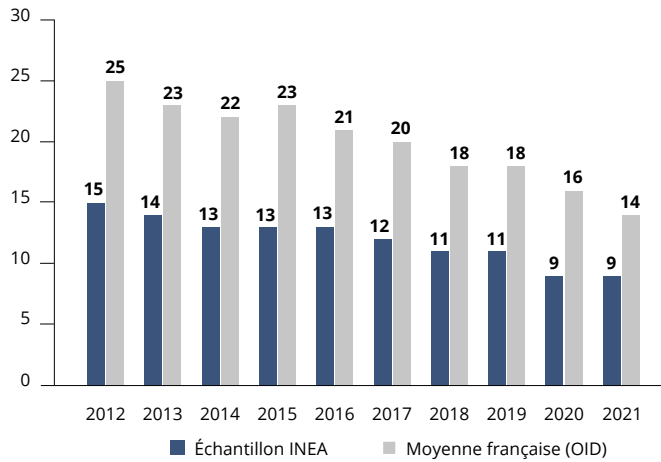
REPARTITION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES



Émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre (GES), directement corrélées aux consommations d'électricité, s'élèvent à 9 kg eq CO₂/m². En baisse régulière depuis 2012 (- 40 %), elles sont déjà au niveau fixé pour 2030 par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

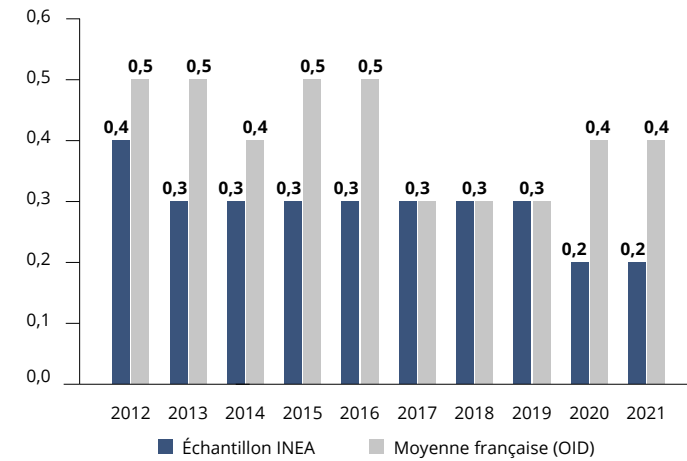
ÉVOLUTION COMPAREE DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (KG EQ CO2/M²/AN)



Consommation d’eau

En 2021, la consommation d’eau s’élève à 0,2 m³/m² soit une baisse de près de 30 % par rapport à 2019 (dernière année avant impact Covid-19).

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



La consommation d’eau est le vrai révélateur de l’occupation réelle d’un bâtiment. A l’exception des systèmes d’arrosage automatique présents sur quelques immeubles, la consommation d’eau dans un immeuble de bureaux est en effet directement corrélée au nombre de personnes présentes physiquement. Contrairement aux consommations en électricité, certains équipements (chauffage, climatisation, éclairage, etc.) devant fonctionner normalement qu’il y ait 1 ou 10 personnes présentes au bureau.

Ainsi le faible niveau de consommation d’eau relevé en 2020 et 2021 (0,2 m³/m²) montre bien l’impact des restrictions de déplacement, des confinements et des obligations de télétravail qui ont marqué ces années.

RECAPITULATIF DES INDICATEURS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EN 2021

	2021
Nombre de bâtiments fiables	44
Surface (m²)	175 248
ENERGIE	
Consommation en énergie primaire/m²	232
Consommation en énergie finale (Kwhcf)	17 137 684
Consommation en énergie finale (Kwhcf/m²)	98
Collecte des données (en Kwhcf)	
Capteurs - données propriétaire	12 477 325
Factures - données locataires	4 660 358
Répartition par type d’énergie (en Kwhcf)	
Energie fossile	19 694
Electricité	14 937 592
Réseau urbain	2 180 397
% de données estimées	12%
GAZ A EFFET DE SERRE (GES)	
Emissions totales (GRI)	1 514
dont directes	164
dont indirectes	1 350
Emissions de GES (Kg eq CO2/m²)	9
EAU	
Consommation totale (m³)	39 368
Consommation totale (m³ /m²)	0,2
Consommation totale (m³)/personne	3,6
Collecte des données	
Capteurs - données propriétaire (m³)	18 044
Factures - données propriétaire (m³)	21 325

Les indicateurs EPRA sont présentés au paragraphe 4.3 en page 93.

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

Le DEET fixe une obligation de diminution de la consommation énergétique progressive des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² à horizon 2030, 2040 et 2050 selon les modalités suivantes :

- Diminution en valeur relative par rapport à au niveau de consommation de l’année de référence retenue :
 - -40% en 2030,
 - -50% en 2040
 - -60% en 2050
- ou l’atteinte d’une valeur absolue : des valeurs seuils sont fixées pour chaque horizon de temps, pour les différentes typologies d’actifs, en fonction de l’utilisation des bâtiments (taux d’occupation, intensité d’usage, heures d’ouverture, etc.) mais aussi de leur situation géographique (région, altitude). L’arrêté des valeurs seuils 2030 pour la typologie bureaux est paru en janvier 2021. Pour les locaux d’activité, l’arrêté devrait paraître courant 2022.

Objectifs du Dispositif Eco-énergie Tertiaire

A partir de septembre 2022, les données de consommation des actifs d’INEA seront renseignées dans la plateforme OPERAT mise en place par l’ADEME dans le cadre du suivi des objectifs du DEET. Chaque entité fonctionnelle, c’est-à-dire le locataire et le propriétaire d’un local tertiaire d’un bâtiment de plus de 1.000 m² devra renseigner ses données de consommation dans OPERAT. En théorie, chaque membre de l’entité fonctionnelle renseigne les données qui lui sont propres : les parties communes pour le propriétaire et les parties locatives privatives pour les locataires.

Afin de simplifier la remontée de données dans OPERAT et grâce aux 372 capteurs d’électricité installés sur ses immeubles, la Société renseignera les données disponibles des capteurs dans la plateforme à la fois pour les parties communes et pour les parties privatives. Le locataire, propriétaire de

ses données, pourra les corriger s'il le souhaite. Ainsi, INEA garantira une fiabilité des données dans la plateforme et se prévaudra d'éventuel défaut d'intégration de données.

Avant l'entrée en vigueur d'OPERAT, comme l'an dernier, INEA a confronté les données de consommation 2021 de ses bureaux au calcul du seuil 2030 du DEET. Le périmètre retenu exclut les bureaux pour lesquels les données de consommations ne sont pas jugées fiables, notamment les immeubles en travaux (inoccupés), 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 (3), et bien que le taux d'occupation de ces immeubles soit pertinent, les données n'ont pas été retenues car jugées trop faibles (relevé de la GTB incomplet par exemple).

Résultats :

Objectif seuil 2030 du DEET	Surface totale (m²)	Nombre de sites	%
Atteint	141 974	34	87,2%
Non atteint	26 446	5	12,8%

Ainsi sur la base des données de consommation 2021, INEA fait le constat que 87 % de ses immeubles de bureaux affichent des données de consommations inférieures au seuil 2030 du DEET.

Un plan d'action sur les 5 immeubles (du périmètre retenu) qui n'atteignent pas ce seuil est en cours. Cela passe par exemple par l'installation d'une régulation sur le système de climatisation/chauffage sur un immeuble à Reims, le changement de la climatisation à Nancy, l'isolation des réseaux extérieurs à Lille ou encore l'isolation de la terrasse et des murs et le changement des menuiseries à Toulouse. Ces travaux en cours de réalisation devraient améliorer sensiblement les niveaux de consommation de ces immeubles.

Engagement 3 : contribuer à des projets de compensation

La mise en œuvre des actions identifiées par INEA dans ses engagements 1 et 2 est lancée et des travaux d'amélioration sont en cours sur les immeubles qui ne respectent pas encore le seuil 2030 du DEET (voir engagement 2 ci-dessus).

Par ailleurs, le niveau très performant de consommation du patrimoine d'INEA (< 100 kwhef/m²) associé à une bonne maîtrise des consommations grâce aux capteurs, permet à la Société d'envisager l'étape suivante dans son objectif de neutralité carbone (scopes 1 & 2) : la compensation.

Foncière INEA a commencé à identifier des projets de compensation à travers la reforestation en France.

Ainsi, 10 hectares de forêts permettent d'absorber environ 2.000 tonnes de CO₂/an, soit l'équivalent des émissions résiduelles liées aux consommations énergétiques (scopes 1 et 2) du patrimoine d'INEA.



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	Résultat 2021
A. Maintenir la part des bureaux en régions (100 %)	Part des bureaux en régions	100 %
B. Obtenir des niveaux de certification environnementale élevés	Part des immeubles certifiés et notes obtenues	92 %
C. Favoriser la mobilité douce - 100 % des nouvelles acquisitions à moins de 500 m d'un arrêt de transport en commun - Tout le parc bureaux équipés de garages à vélos d'ici 2025	Part des nouvelles acquisitions situées à moins de 500 mètres d'un transport en commun Part des immeubles équipés de garages à vélo	100 % 80 %

a) Maintenir la part des bureaux en régions

En 2021, INEA s'est positionnée sur 7 nouveaux actifs pour un montant total de 135 M€, tous en régions.

Depuis sa création, INEA investit dans des immeubles de bureaux neufs en régions. Fin 2021, elle détient un patrimoine de près de 1,09 milliard d'euros et 100 % de ses immeubles de bureaux sont situés en régions, notamment dans les 10 premières métropoles régionales⁽¹⁾.

Cette stratégie répond à un nécessaire rééquilibrage du territoire français et aux tendances sociétales à l'oeuvre. Ainsi selon le baromètre 2021 de l'attractivité des métropoles françaises d'Arthur Loyd, 66% des cadres franciliens considéraient déjà avant-COVID un départ en régions comme l'axe d'amélioration principal de leur cadre de vie : « une partie des habitants d'Ile-de-France nourrissaient déjà des envies d'ailleurs, sans pouvoir toujours passer à l'action. »

Les bureaux d'INEA se situent à 88 % dans les principales métropoles régionales :

Principales métropoles régionales	Part du patrimoine INEA
Grand Lyon	18 %
Toulouse Métropole	14 %
Bordeaux Métropole	12 %
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	10 %
Nantes Métropole	9 %
Métropole européenne de Lille	8 %
Montpellier Méditerranée Métropole	8 %
Rennes Métropole	6 %
Eurométropole de Strasbourg	3 %

Les 12 % restants sont situés dans des métropoles intermédiaires (Nice, Dijon, Orléans, Reims, Grenoble, Metz) ou par exception dans des villes de taille plus moyenne (Le Havre, Nancy).

INEA remplit ainsi depuis sa création sa mission d'accompagnement de l'essor économique des territoires, en y proposant des produits immobiliers de qualité.

b) Certifier les immeubles avec des exigences élevées

Fin 2021, 92 % des immeubles de bureaux d'INEA, soit plus de 290 000 m² disposent d'une certification (construction ou exploitation). 91 % de ces certifications sont d'un niveau supérieur à Very Good (Breeam) ou « Très Performant » (HQE).

INEA cherchera à maintenir ou augmenter ce niveau de performance dans la durée.

NIVEAU DES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES OBTENUES

Niveau des certifications environnementales du parc d'INEA	Breeam	HQE	Total
Excellent	14 %	2 %	16 %
Very Good / Très performant	67 %	8 %	75 %
Good	9 %	-	9 %
Total	90 %	10 %	100 %

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

c) Favoriser la mobilité douce

Afin d'aider les collectivités dans l'amélioration des mobilités et le développement des transports en commun, l'Etat avait mis en place un appel à projet pour les transports en commun, hors région parisienne, en décembre 2020. Au total, 162 projets lauréats vont bénéficier de 900 millions d'euros d'aides, représentant 95 projets de transports collectifs ; 25 nouvelles lignes de tramway et 74 nouvelles lignes de bus à haut niveau de service.



Ce fort développement des transports en commun en régions permettra aux entreprises implantées dans les territoires de répondre encore plus aisément aux nouvelles obligations réglementaires, notamment la loi de Solidarité et de renouvellement urbain du 13/12/20 et l'obligation de mise en place d'un Plan de déplacement (PDE) des salariés pour toute entreprise de plus de 100 salariés travaillant sur un même site.

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 237 mètres) d'un arrêt de transport en commun (métro, tramway, bus) ;
- 92 % sont à moins de 500 mètres (soit 6 minutes à pieds maximum) d'un arrêt de transport en commun.

Les plans des déplacements urbains mis en œuvre par les métropoles régionales depuis 2000 ont également favorisé le vélo. Les équipements et les initiatives pour les cyclistes se sont multipliés ces dernières années : prêts et location de vélos, extension du réseau de pistes et bandes cyclables. Par exemple, la métropole de Lyon a dévoilé fin septembre 2021 son projet de réseau express vélo nommée « Les Voies Lyonnaises » qui prévoit l'aménagement de 250 km de voies sécurisées d'ici 2026. A l'horizon 2030, ces pistes cyclables devraient représenter treize lignes connectées entre elles et reliant les communes en périphérie au cœur de l'agglomération pour près de 400 km au total.

INEA accompagne les collectivités dans cette évolution vers une mobilité plus douce, en s'engageant à équiper l'ensemble de ses immeubles de bureaux de garages à vélos.

A fin 2021, près de 80 % des immeubles en disposent déjà et la réglementation impose aux promoteurs d'en installer sur les actifs en cours de construction. INEA va donc faire installer des garages à vélos sur les 20 % restants non encore équipés à ce jour.

Engagement 5 : optimiser la gestion des déchets

Actions	Indicateurs	Résultat 2021
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 : - 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)	n.a n.a 27 % 22 %
C. Nouvelle annexe au bail pour informer les locataires sur l'obligation réglementaire du tri 5 flux		

a) Résultat de l'audit mené en 2021

En 2021, INEA a mandaté la société URBYN, spécialiste dans l'analyse et la gestion des déchets, afin de réaliser un audit complet de la gestion des déchets sur son patrimoine.

MÉTHODOLOGIE

URBYN a contacté l'ensemble des locataires et des property managers, et s'est rendu sur plusieurs sites, pour obtenir les informations sur les contrats mis en place sur les sites en exploitation d'INEA et pour réaliser une première cartographie des contrats.

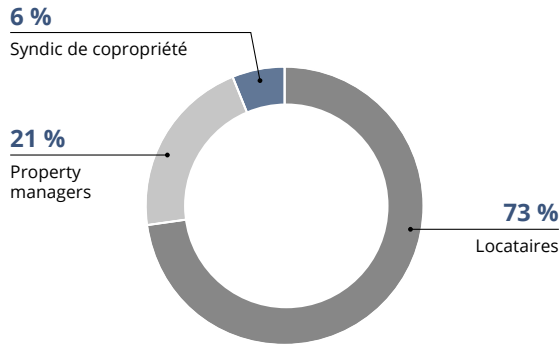
Grâce aux données collectées, URBYN a pu identifier les porteurs de contrat, les typologies de déchets présents sur les sites, les volumes qu'ils représentent et le mode de traitement de déchets en bout de chaîne. Comme pour toute collecte, le taux de retour n'est pas de 100% et certaines hypothèses ont été retenues :

- Un calcul en dotation (volume théorique) a été appliqué sur les déchets collectés par les collectivités pour lesquels un registre n'était pas disponible. De plus, en l'absence d'information précise sur le traitement des déchets par les collectivités, l'hypothèse d'une élimination par incinération (valorisation énergétique) a été retenue pour les ordures ménagères et par recyclage (valorisation matière) pour les matières recyclables.
- Pour les déchets collectés par un prestataire privé pour lesquels le registre n'était pas disponible, un calcul en dotation a également été appliqué mais l'hypothèse de traitement retenue a été l'enfouissement pour les ordures ménagères et le recyclage pour les matières recyclables.

Ainsi sur 58 sites en exploitation en 2021 (hors sites en travaux ou livrés en cours d'année), la gestion des déchets s'organise autour de 152 contrats et 75 prestataires.

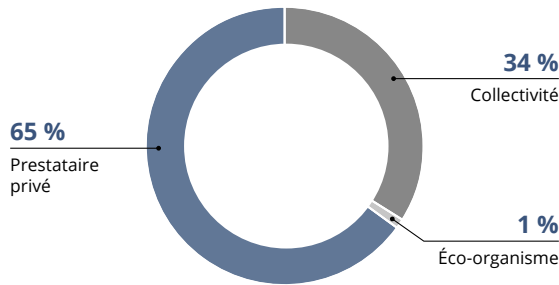
RÉPARTITION DES CONTRATS

Les contrats de gestion de déchets sont principalement portés par les locataires (73%). Les contrats portés par INEA à travers les property managers en charge de la gestion des immeubles représentent seulement 21%.



TYPE DE PRESTATAIRES

Près des deux tiers des déchets (en quantité en kg) sont gérés par des prestataires privés, et le tiers restant par les collectivités locales.



Près de 70 % des quantités de déchets gérés par les prestataires privés le sont par des entreprises nationales :

- Veolia (49,6 %)
- Paprec (11 %)
- SUEZ (7,7 %)

VOLUME

En 2021, sur le périmètre audité par URBYN, 2 604 tonnes de déchets ont été produites, soit 34 752 680 litres de déchets.

Il est important de distinguer en fonction de l'usage du bâtiment : bien qu'en valeur les locaux d'activité ne représentent que 18 % du patrimoine en exploitation, ils sont responsables de 65 % de la quantité de déchets produits (en tonnes).

Quantités et conversions volumes/masses :

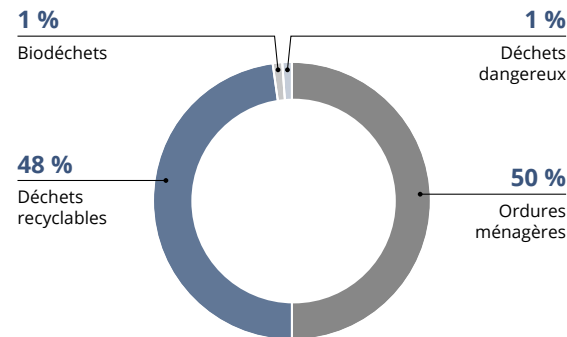
Les reportings communiqués par les prestataires intègrent les volumes collectés en litres et/ou les masses collectées en kg ou tonnes.

Quatre cas peuvent se présenter :

- Cas 1 : Les données source du prestataire (reporting) présentent les volumes et les masses : dans ce cas, les volumes et les masses transmises par le prestataire sont utilisés.
- Cas 2 : Les données source du prestataire (reporting) ne présentent qu'une seule des deux informations :
 - Ordures ménagères : utilisation de la moyenne des masses volumiques pour cette filière = 77 kg / m³
 - Carton ou déchets recyclables : utilisation de la moyenne des masses volumiques issue des reportings des prestataires pour cette filière = 42 kg / m³
 - Autres filières (marginales en volume et en masse) : utilisation des masses volumiques présentées dans le tableau de conversion de l'ADEME.
- Cas 3 : Aucune donnée de reporting n'est transmise. Dans ce cas, les dotations en volume sont converties en masse suivant la même méthodologie de conversion que le cas 2.
- Cas 4 : Aucune donnée de reporting n'est transmise et aucune dotation n'a été identifiée. Alors, une estimation surfacique est effectuée.

TyPOLOGIE DE DECHETS

Les ordures ménagères représentent 50% des déchets collectés et représentent donc la principale typologie de déchets, suivie de près par les matières recyclables (48%). Les 2% restants sont représentés par les déchets dangereux et les biodéchets.



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

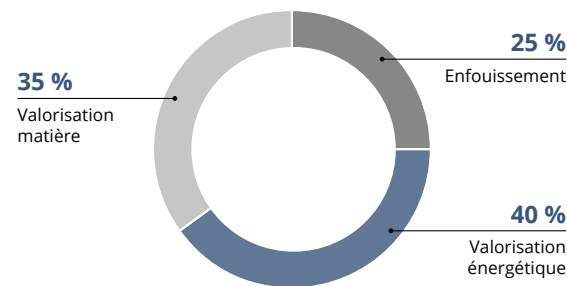
- Les ordures ménagères représentent 45% sur les locaux d'activité et 61% sur les bureaux.
- Les matières recyclables représentent 53% sur les locaux d'activité et 38% sur les bureaux.
- Les déchets dangereux et les biodéchets sont en grande majorité produits par les locaux d'activité (à hauteur de 85%).

TRAITEMENT DES DECHETS

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

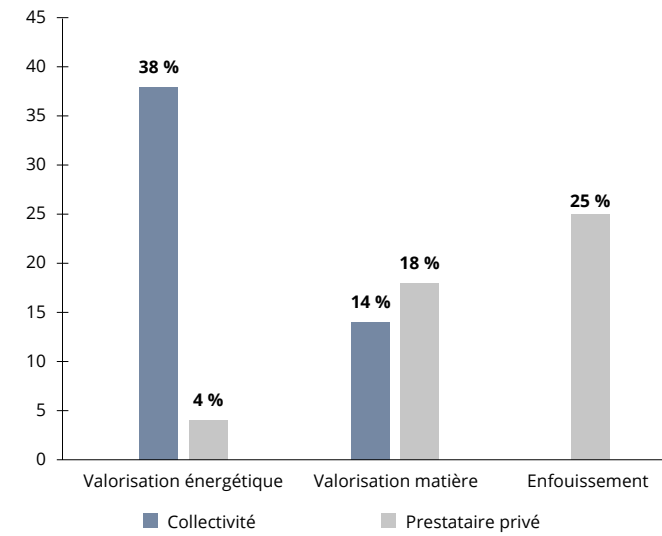
- 1.La **valorisation matière** (le recyclage) permet de retraiter les déchets dans le cadre leurs fonctions initiales ou à d'autres fins. La valorisation matière des déchets s'inscrit dans une approche globale de développement durable en contribuant également à l'atténuation du réchauffement climatique, 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 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. Avec la publication d'un nouveau décret le 16 septembre 2021, entre la mise en application de l'interdiction de stockage des déchets non dangereux valorisables ainsi que la justification du respect des obligations de tri. La réglementation fixe un calendrier qui s'étale entre 2022 et 2030. A partir de 2022 l'interdiction d'enfouissement s'applique sur les bennes constituées à plus de 30% d'une de ces cinq matières : métal, plastique, verre, bois ou fraction minérale inerte (béton, briques, tuiles, céramiques et pierres), ou à plus de 50% de papier, de plâtre ou de biodéchets. Ces règles se durciront progressivement jusqu'à 2030.

Sur le patrimoine d'INEA, le traitement des déchets se répartit comme suit :



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). Par exemple, le traitement des déchets par enfouissement représente 37% sur les locaux d'activité et 14% sur les bureaux.

Il varie également en fonction du type de prestataire (collectivité ou prestataire privé) :



En l'occurrence, sur le périmètre d'INEA, quatre prestataires privés gèrent 80% des déchets enfouis en 2021.

L'audit mené par URBYN en 2021 aura permis à INEA d'avoir une vision plus claire sur le volume, la typologie et le traitement des déchets sur son patrimoine et d'établir un plan d'action afin d'en améliorer la performance tant à la source qu'à l'élimination.

URBYN continuera de réaliser un reporting annuel afin d'en apprécier l'évolution et de renforcer la fiabilité des données en remplaçant les données hypothétiques par des données réelles issues de registre de déchets.

b) Plan d'action à horizon 2025

Avec 73% des contrats portés directement par les locataires, le plan d'action retenu ne peut être réalisé avec succès qu'avec un accompagnement des locataires.

ACTION 1 : REFONTE DE LA GESTION DES DÉCHETS SUR CERTAINS SITES SPÉCIFIQUES

Sur certains sites, INEA choisira de missionner URBYN afin de revoir la gestion des déchets en intégralité. Cette mission s'accompagnera d'une refonte de l'offre de services (nouvelles filières, nouveaux contrats, etc.) ainsi que d'une sensibilisation des locataires sur la gestion des déchets.

ACTION 2 : PROPOSER PLUSIEURS FILIÈRES DE RECYCLAGE EN FONCTION DES ACTIVITÉS DES SITES

Sur l'ensemble des actifs, les ordures ménagères représentent 50% des déchets traités. Sur ces actifs, l'apport de nouvelles solutions de tri pourraient permettre d'améliorer la quote-part de déchets recyclés et réduire la part de déchets incinérés.

ACTION 3 : RÉDUIRE LE TAUX D'ENFOUISSEMENT

Les déchets enfouis représentent près de 650 tonnes, soit 25% des déchets totaux produits sur le patrimoine d'INEA.

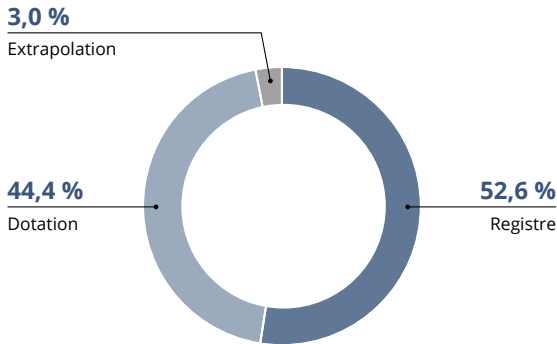
Il est intéressant de constater que :

- 73% des déchets enfouis concernent 8 parcs d'activité et sont des contrats portés directement par les locataires auprès de 9 prestataires identifiés. INEA a identifié 4 bâtiments (3 locataires) responsables de près de 80% des déchets enfouis sur les parcs d'activité. Avec l'accord des locataires et l'accompagnement d'URBYN, INEA va proposer de refondre les contrats de gestion de déchets sur ces sites afin de proposer aux locataires concernés des solutions correspondantes à leurs typologies de déchets.
- Sur la partie bureaux, les ordures ménagères représentent 92% des déchets enfouis. Ils concernent 16 sites, dont 10 monolocataires (75% des déchets concernés) avec un bail vert. L'accompagnement vers l'évolution du contrat sera adressé lors du prochain comité vert réalisé annuellement avec les locataires de plus de 2.000 m².
- Seuls 3% des déchets enfouis résultent de contrats de prestation portés directement par les property managers. INEA a d'ores et déjà demandé aux property managers de discuter avec les prestataires pour changer le traitement des déchets concernés.

ACTION 4 : AMÉLIORER LA FIABILITÉ DES DONNÉES

La cartographie des contrats a permis d'identifier l'ensemble des prestataires – publics ou privés - intervenants sur les sites. La méthodologie d'agrégation et de restitution des données adoptée vise à présenter les données les plus récentes et les plus proches de la réalité possible. Cela se traduit par un ordre de priorité entre 3 sources relatives aux quantités de déchets produits :

- Le **registre des déchets** fournis par les prestataires – essentiellement privés – constitue la donnée la plus fiable avec des quantités précises des déchets collectés et traités.
- La **dotation**, moins précise que le registre, est la 2ème source utilisée. Le calcul du volume de déchets se fait en multipliant le nombre de contenants par leur volume en litres puis par le nombre de collectes annuelles. NB : c'est notamment le cas pour tous les déchets collectés par les services des collectivités qui ne mettent pas à disposition de registre.
- Enfin, en l'absence de données précises du site, URBYN a réalisé une estimation surfacique : sur la base des autres données fiables du patrimoine et en fonction des typologies des actifs, URBYN a calculé une moyenne de quantités de déchets produits par m² qu'elle a appliqué sur les 4 sites pour lesquels aucune donnée n'avait été communiquée par les locataires.



A ce jour, il est difficile d'obtenir un registre précis de la part des collectivités. Le point d'amélioration se fera surtout sur les données issues de prestataires privés, sur lesquels 81% des données de quantités proviennent déjà de registres en 2021, et sur les 4 sites pour lesquels aucune donnée n'est disponible à date.

Estimation du type de traitement des déchets

Lorsque l'information du traitement des déchets n'est pas connue, deux principes clés ont été retenus par URBYN :

Dans le cas d'un prestataire public, les déchets traités ont été supposés incinérés (valorisation énergétique) pour les ordures ménagères, et recyclés (valorisation matière) pour les matières recyclables.

Dans le cas d'un prestataire privé, les déchets traités de type ordures ménagères ont été supposés enfouis. En l'absence d'information réelle, URBYN a ici pris le parti de retenir le pire scénario.

Ainsi, les données de traitement de déchets sont considérées comme fiables si :

- Le prestataire est public (34% des quantités totales),
- Le traitement du prestataire privé est connu (en 2021 c'est le cas pour 76% des quantités traitées par des prestataires privés)

Il est donc encore possible d'affiner les hypothèses adossées au traitement des déchets par les prestataires privés pour lesquels aucune information n'est disponible (soit 24% des quantités traitées).

TABEAU RÉCAPITULATIF DU PLAN D'ACTION DETERMINE SUITE AU RESULATS 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

Engagement 6 : développer la biodiversité sur le patrimoine

Actions	Indicateurs	Résultats 2021
A. Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux	Part des immeubles possédant des espaces verts	80%
B. Maintien de la biodiversité sur nos sites	Pas d'indicateur	n.a
C. Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes	Pas d'indicateur	n.a

a) Valoriser les espaces verts des immeubles de bureaux

INEA veille à la présence d'espaces verts dans ses projets d'investissement, qu'elle considère comme un facteur d'attractivité de ses actifs et source de bien-être au travail pour ses occupants. Ainsi 80% du patrimoine de bureaux d'INEA offre à ses occupants des espaces verts extérieurs privatifs.



75% des immeubles livrés en 2021 sont dotés d'espaces verts. A titre d'illustration, l'ensemble de bureaux « Treetek », livré début 2021, s'articule autour d'un cœur d'îlot paysager et les espaces du R+1 s'ouvrent sur un jardin central privatif offrant aux salariés des espaces collaboratifs en plein air. Par ailleurs, l'immeuble est situé à 5 minutes du « Bois de Boulogne » lillois et à proximité du parc de la Deûle, propices à la détente et à l'activité physique.

Après plusieurs confinements, le besoin d'espaces ouverts sur l'extérieur est plébiscité, c'est pourquoi INEA poursuit ses investissements dans des immeubles bureaux avec des espaces extérieurs paysagés. Près de 90% des immeubles du pipeline posséderont des espaces verts. C'est le cas par exemple de l'immeuble de bureaux « ATRAVALIA » dont la livraison est prévue entre 2023 et 2024. Il est situé à Aix en Provence, dans le prolongement des zones tertiaires du Club Hippique et de la Beauvalle. Cet ensemble sera doté d'espaces extérieurs généreux sur les 2 bâtiments avec une végétalisation qualitative (arbres, semi de prairie rustiques ou encore plantes couvre-sols graminées et vivaces). Il bénéficiera également de grandes terrasses aménagées accessibles aux derniers étages (avec vue sur la Sainte Victoire).



b) Maintien de la biodiversité sur nos sites

Le développement d'espaces verts en milieu urbain participe fortement à l'épanouissement et la qualité de vie des citoyens. Ces espaces doivent cependant bénéficier d'une gestion adéquate afin de maintenir et de favoriser la biodiversité en ville, dans un souci de protection des habitats et des espèces qui y sont liées.

Dans le cadre de sa première feuille de route, INEA s'est dotée d'une charte achats responsables. Il était indispensable alors de s'assurer que les prestataires qui interviennent sur les immeubles s'inscrivent eux aussi dans une logique de développement durable et veillent à utiliser des produits respectueux de l'environnement.

À travers cette charte, INEA a donc proscrit l'utilisation des pesticides pour l'entretien des espaces verts de ses immeubles, et encouragé l'utilisation de produits biodégradables non intrusifs.



En plus de préserver les espaces verts présents sur ses sites, INEA a à cœur de favoriser la biodiversité autour de ses immeubles et préserver les espèces qui y vivent. Ainsi depuis quelques années, sept ruches sont installées sur 3 sites d'INEA. Chaque année, une journée pédagogique (avec dégustation de miel) est organisée avec les locataires autour de la récolte du miel.

Des animations sont proposées afin de sensibiliser les occupants des sites à la biodiversité : les participants sont invités à extraire le miel et le goûter à même les cadres. L'apiculteur présente aussi le matériel essentiel et les principes de précaution de base de l'apiculture. Il sensibilise ainsi aux enjeux de la pollinisation et de la protection des abeilles, et de la biodiversité dans son ensemble.

INEA a obtenu le 1er prix du jury de la 7ème Edition du concours du Meilleur Miel Urbain 2021 organisé par EKODEV. Le miel issu des ruches installées sur le toit de son immeuble de bureau "N2 Office" à Bordeaux a ainsi été élu parmi plus de 50 miels participants!



Deux nouvelles ruches vont être mise en place au 1er semestre 2022 dans l'immeuble « Hills Plaza » situé à Toulouse.

INEA a également doté une quinzaine de ses immeubles d'hôtels à insectes. L'hôtel à insectes est un mobilier urbain destiné à accueillir la ponte des abeilles sauvages et autres insectes utiles. Pour cela il est constitué de cases farcies de végétaux que beaucoup d'abeilles solitaires choisissent naturellement pour y déposer leurs œufs. Ils sont aussi des sites d'hivernation pour les chrysopes et les coccinelles par exemple.

Des centaines d'espèces peuvent être les hôtes de ces hôtels. Moins connus des locataires, ils permettent de sensibiliser à l'importance de la biodiversité.

Certains immeubles d'INEA possèdent également des nichoirs à oiseaux et des abris de chauves-souris ainsi que des aménagements pour reptiles et batraciens.

Enfin, l'immeuble « Terrain des Sœurs » à Villeurbanne, livrés fin novembre 2021 dispose de plusieurs bacs sur le toit de l'immeuble afin d'y développer un potager entretenu par les salariés-occupants.

Ces quelques actions concrètes permettent d'éveiller les consciences aux enjeux de la biodiversité en milieu urbain tout en maintenant un système écologique responsable.

c) Veiller à ce que les nouvelles acquisitions ne se situent pas sur des trames vertes

La fragmentation du territoire est la première cause d'érosion de la biodiversité. Si la stratégie initiale de conservation de la biodiversité consistait à préserver des sites accueillant des espèces rares ou menacées, elle est aujourd'hui considérée comme insuffisante. Dans un contexte de changement climatique, la démarche actuelle est de lutter contre les effets de la fragmentation en préservant les réseaux écologiques.



Source : www.trameverteetbleue.fr – Concilier urbanisme & Continuités écologiques dans vos PLU et PLUI – illustration : CDI38 (AURG)

Les corridors écologiques, les trames vertes et bleues constituent depuis le Grenelle un langage commun qui rassemble les acteurs de la biodiversité, les collectivités et les acteurs de l'immobilier. Il sert d'outil d'aménagement aux collectivités locales en prenant en compte les continuités écologiques identifiées.

Les élus ont de plus en plus d'outils qui permettent d'identifier les zones à protéger, et donc d'accepter en toute connaissance de cause de nouveaux projets urbains :

- La loi Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) a complété le code de l'urbanisme pour permettre de mieux prendre en compte la préservation de la biodiversité (art. L 110 C urb.). Elle complète ainsi les principes fondamentaux de l'urbanisme auxquels tout acte d'urbanisme doit concourir.
- A l'échelle nationale, le document « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (MEDDE 2014) définit les enjeux nationaux s'agissant de milieux d'espèces ou d'habitats.
- A l'échelle régionale, les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) identifient les corridors écologiques, trames vertes et bleues locales.
- Enfin le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme)

Ainsi, les constructions neuves font l'objet d'un audit approfondi lors du dépôt de permis de construire. L'acceptation des permis est donc soumise au respect des corridors écologiques et constitue une garantie pour INEA que ses investissements n'entraînent pas de fragmentation du territoire.

4.2.2.3 Axe 3 : Accentuer le caractère durable du patrimoine

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 et Atawao sont des partenaires privilégiés 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 ;
- Socotec qui pilote avec INEA les démarches de certification Breeam-in-Use du patrimoine et les actions d'amélioration qui en découlent
- Urbyn, nouveau partenaire depuis 2021, pour la question de la gestion des déchets.

Enfin demain, le dialogue avec les promoteurs, à qui INEA achète ses immeubles, sera de plus en plus riche, intégrant les questions autour de la construction décarbonée.

L'animation de cet écosystème de parties prenantes est importante pour que chacun avance dans la même direction.

Le Comité RSE qu'INEA a créé en 2017 dans le cadre de sa première feuille de route RSE, est une instance centrale, composée de membres permanents (property managers et INEA) et d'intervenants ponctuels (partenaires-experts) en fonction des thèmes traités. Il pilote le déploiement des actions définies dans la feuille de route RSE. A titre d'exemple, fin 2021, le comité s'est réuni afin d'analyser avec URBYN les résultats de l'audit mené sur les déchets et de fixer ensemble un plan d'action réaliste.

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.). Par exemple, en 2021, INEA a participé à plusieurs groupes de travail organisé par l'OID sur le thème de la mise en application de la Taxonomie Européenne.

La Société a également participé au webinaire organisé par la Métropole de Bordeaux afin de présenter sa compréhension du Dispositif Eco-Energie Tertiaire.

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 environnementale des bâtiments tertiaires en France à partir des données recueillies auprès de ses membres.

Engagement 8 : Approfondir le dialogue avec les locataires

Actions	Indicateurs	Résultats 2021
A. Créer une plateforme de services	Pas d'indicateur	-
B. Instaurer une réunion avec les locataire pour les immeubles qui necessitent une optimisation	Pas d'indicateur	-

a) Créer une plateforme de services

Les immeubles de bureaux doivent aujourd'hui s'adapter et offrir à la fois une flexibilité d'installation pour la partie « professionnelle » mais aussi des services aux occupants destinés plutôt à faciliter l'organisation de la partie « personnelle ».

INEA, grâce à ses offres de bureaux neufs dernière génération, remplit déjà le cahier des charges des entreprises quant à la flexibilité des bureaux, la possibilité de moduler des espaces en bureaux individuels ou collectifs, des espaces collaboratifs, etc. Un grand nombre de ses immeubles de bureaux disposent également de terrasses aménagées ou d'espaces verts.

INEA pourrait demain entreprendre des tests grandeur nature sur des biens sélectionnés.

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

Dans le cadre des annexes environnementales signées entre les locataires de plus de 2 000 m² et INEA, une réunion annuelle est déjà organisée pour discuter de différentes thématiques environnementales (niveau de consommation, habitudes ou réglage des équipements, travaux d'amélioration à réaliser sur l'immeuble, etc.).

Avec l'entrée en vigueur du Dispositif Eco-énergie tertiaire et la communication des données de consommations énergétiques sur la plateforme OPERAT de l'ADEME à partir de septembre 2022, locataires et propriétaires forment une « entité fonctionnelle » et partagent désormais la responsabilité de l'objectif à atteindre.

Bien que 87 % des immeubles de bureaux d'INEA répondent déjà aux exigences 2030 du décret (atteinte du seuil), il sera nécessaire à la fois de continuer à s'améliorer et pour les 13 % restants d'organiser une rencontre annuelle avec les locataires concernés, afin de déterminer en collaboration avec eux les leviers d'action utiles pour l'atteinte des objectifs 2030 du décret.

Par ailleurs, à la suite des travaux menés avec le prestataire URBYN sur la thématique de la gestion des déchets, la réalisation du plan d'action présenté en page 88 ne pourra se faire sans une collaboration étroite entre INEA et ses locataires (porteurs des contrats de déchets).

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 2021, le Conseil d'administration est composé de 42 % de femmes et 58 % d'hommes. Le taux d'assiduité des Administrateurs est de 94 %, 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 EPRA

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES			Total			Bureaux			Locaux d'activité		
of applicable properties			2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Abs	Nombre d'immeubles	Périmètre total	38	44	16%	33	39	18%	5	5	-
Abs	Surface	Périmètre total	171 879	175 248	2%	143 231	151 137	6%	28 648	32 017	12%
Lfl	Nombre d'immeubles	Périmètre constant	30	30	-	29	29	-	1	1	-
Lfl	Surface	Périmètre constant	128 903	128 903	-	127 199	127 199	-	1 704	1 704	-

CONSOMMATION D'ÉLECTRICITÉ EN KWHEF

EPRA CODE	Unité	Indicateur	2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Elec-Abs	Kwhcf	Electricité	14 508 143	14 937 592	3%	12 726 444	13 662 090	7%	1 781 699	1 275 502	-28%
Elec-Lfl	Kwhcf	Electricité	11 713 263	11 698 912	0%	11 567 075	11 533 567	0%	146 188	165 345	13%
DH&C-Abs	Kwhcf	Réseau urbain	1 804 988	2 180 397	21%	1 804 988	2 180 397	21%	-	-	-
DH&C-Lfl	Kwhcf	Réseau urbain	1 804 988	2 180 397	21%	1 804 988	2 180 397	21%	-	-	-
Gaz-Abs	Kwhcf	Energie fossile	217 321	19 694	-91%	-	-	-	217 321	19 694	-91%
Gaz-Lfl	Kwhcf	Energie fossile	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total-Abs	Kwhcf	Total	16 530 452	17 137 684	4%	14 531 432	15 842 487	9%	1 999 020	1 295 196	-35%
Total-Lfl	Kwhcf	Total	13 518 251	13 372 063	3%	13 372 063	13 713 964	3%	146 188	165 345	13%
Energy-Int	Kwhcf/m²	Total	96	98	2%	101	105	3%	70	40	-42%
Energy-Int-Lfl	Kwhcf/m²	Total	105	108	3%	105	108	3%	86	97	13%

CONSOMMATION D'EAU EN M³

EPRA CODE			2020	2021	%	2020	2021	%	2020	2021	%
Water-Abs	m³		37 529	39 368	5%	34 757	35 256	1%	2 772	4 113	48%
Water-Lfl	m³		33 195	30 695	-8%	32 838	30 121	-8%	357	574	61%
Water-Int	m³/m²	Total	0,2	0,2	3%	0,2	0,2	-4%	0,1	0,1	33%
Water-Int-Lfl	m³/m²	Total	0,3	0,2	-8%	0,3	0,2	-8%	0,2	0,3	61%

GAZ À EFFET DE SERRE

GHG-Dir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1 ⁽¹⁾	46 400	4 205	-91%	-	-	-	46 400	4 205	-91%
GHG-Dir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2 ⁽²⁾	1 429 136	1 488 794	4%	1 265 576	1 371 703	8%	163 560	117 091	-28%
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 2	1 172 566	1 191 484	2%	1 159 146	1 176 305	1%	13 420	15 179	13%
GHG-Indir-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3 ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GHG-Indir-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Scope 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total-Abs	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1,2 & 3	1 475 536	1 492 999	1%	1 265 576	1 371 703	8%	209 960	121 296	-42%
Total-Lfl	Tonnes CO ₂ eq	Total scopes 1,2 & 3	1 172 566	1 191 484	2%	1 159 146	1 176 305	1%	13 420	15 179	13%
GHG-Int	kgCO ₂ eq/m²		8,6	8,5	-1%	8,8	9,1	3%	7,3	3,8	-48%
GHG-Int-Lfl	kgCO ₂ eq/m²		9,1	9,2	2%	9,1	9,2	1%	7,9	8,9	13%

(1) Emissions directes.

(2) Emissions indirectes.

(3) Autres émissions.



COMMENTAIRE SUR L'EXERCICE

5

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE	96	5.3 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2021	101
5.1.1 Activité et compte de résultat	96	5.4 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX	103
5.1.2 Structure financière	97	5.4.1 Bilan	103
5.1.3 Investissements et arbitrages	99	5.4.2 Compte de résultat	103
5.2 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES	100	5.4.3 Approbation des comptes de l'exercice social écoulé et quitus aux mandataires sociaux	103
5.2.1 Évolution prévisible de la situation de la Société	100	5.4.4 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	103
5.2.2 Perspectives	100	5.4.5 Activités en matière de recherche et développement	104
5.2.3 Changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société	100	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	104
		5.5 ACTIVITÉ DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	104
		5.6 DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS	105

5.1 ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE

5.1.1 ACTIVITÉ ET COMPTE DE RÉSULTAT

Activité et faits marquants de la Société

L'activité immobilière a été intense en 2021, à l'investissement comme à la location.

En 2021, INEA a pris position sur 7 nouvelles opérations immobilières pour un volume global d'investissement de 135 millions d'euros. Parmi elles:

- 2 immeubles de bureaux déjà en exploitation situés à Lille et Toulouse ;
- 3 VEFA de bureaux en blanc (non précommercialisées) situées à Mérignac, Aix-en-Provence et Montpellier ;
- 1 VEFA de bureaux à Rennes prélouée à 63% et répondant aux critères de la cybersécurité, le premier immeuble du genre dans le Grand-Ouest ;
- et enfin 1 plateforme de logistique urbaine acquise en VEFA et située dans le quartier Carré de Soie à Lyon.

Tous ces immeubles sont assortis de certifications environnementales pointues.

L'activité locative a retrouvé en 2021 son niveau d'avant crise sanitaire, avec plus de 61.000 m² signés (+13% par rapport à 2020 et +2% par rapport à 2019). Le taux de vacance EPRA du patrimoine s'établit à 9% fin 2021, contre 8,2% fin 2020.

L'absence de garantie locative sur les VEFA Lille Tripolis et Bordeaux Hyperion récemment livrées, explique cette légère hausse. Hors impact de ces immeubles, le taux de vacance aurait reculé à 6,6% cette année.

Compte de résultat

La Société réalise un très bon exercice 2021, avec un résultat net qui s'établit à 54,5 millions d'euros, en hausse de 40% sur douze mois. L'exercice est marqué par une solide croissance opérationnelle, combinée à une très forte revalorisation du patrimoine.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de 11 % sur 12 mois, à 51,9 millions d'euros. Cette hausse est portée par l'entrée en exploitation des nouveaux immeubles et par la bonne commercialisation du patrimoine à périmètre constant.

Dans le contexte de crise de la Covid-19, le patrimoine d'INEA s'est révélé particulièrement résilient et a continué à s'apprécier avec l'enregistrement d'une variation de juste valeur des immeubles très significative de 31,3 millions d'euros en 2021 (+80% par rapport à 2020), résultant pour 55% d'une revalorisation du patrimoine à périmètre constant.

Analyse de la rentabilité

Les très bons résultats 2021 sont portés par une prise de valeur du patrimoine mais également par la croissance de l'opérationnel. Ainsi, le résultat net récurrent de la Société s'affiche en hausse de 9 % sur 12 mois, à 23,2 millions d'euros.

L'objectif de croissance du résultat net récurrent de 15 % par an en moyenne sur la période 2018-2021 est donc à ce jour tenu, avec une croissance annualisée de 15 % entre 2018 et 2021 (hors résultat des sociétés mises en équivalence, le fonds Bagan Immo Régions dans lequel INEA avait investi ayant été liquidé dans cet intervalle).

Expertise du patrimoine

L'ensemble du patrimoine d'INEA (immeubles livrés à fin 2021 plus 2 immeubles à livrer au premier semestre 2022) a fait l'objet d'une expertise complète, menée traditionnellement en décembre 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 5,87 %, contre 6,14 % fin 2020.

Les autres immeubles sous VEFA en cours de construction et les acquisitions en cours dont la livraison est prévue post 30 juin 2022 n'ont pas été expertisés et sont retenus pour leur valeur d'acquisition.

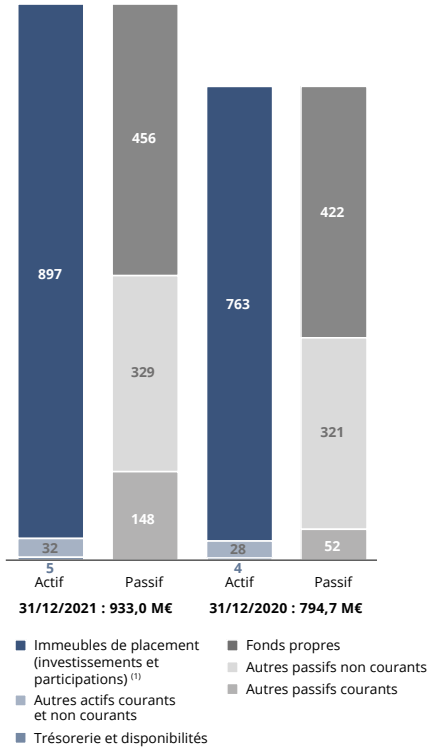
Au 31 décembre 2021, la valeur droits compris du patrimoine ressort ainsi à 1 090 millions d'euros, en progression de 18 % sur 12 mois, permettant à la société d'atteindre pleinement son objectif de taille de son patrimoine d'un milliard d'euros à fin 2021.

5.1.2 STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2021, le total du bilan atteint 933 millions d'euros.

Les immeubles de placement⁽¹⁾ sont en forte hausse de 134 millions d'euros suite à l'entrée en exploitation au cours de l'exercice 2021 de 9 nouveaux actifs et à l'enregistrement des décaissements intervenus sur les immeubles acquis en VEFA (paiement échelonné en phase de construction).

Les passifs courants s'élèvent à 148 millions d'euros et comprennent essentiellement les dettes à moins d'un an (109 millions d'euros, dont 100 millions d'euros de crédit corporate arrivant à échéance en juillet 2022, remboursé le 10 mars 2022) et des dettes fournisseurs pour 34,8 millions d'euros.



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

Structure financière et endettement

Au cours de l'exercice 2021, INEA a signé un *Green Loan* d'un montant de 100 millions d'euros contracté auprès d'un pool bancaire de 3 banques. Il s'agit d'une ressource inédite dans le secteur de l'immobilier car alignée avec la Taxonomie européenne et les seuils 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire. Ce nouveau crédit, conclu à un niveau de marge compétitif, est assorti d'un mécanisme de réduction de marge en cas d'atteinte de critères RSE basés sur la performance énergétique des immeubles financés. La part de dette « green » à impact est passée de 50 à 60% sur l'année avec la signature de ce crédit.

Un emprunt hypothécaire remboursable in fine et d'un montant de 45 millions d'euros a également été contracté par la filiale Flex Park afin de financer et refinancer son portefeuille de parcs d'activité. Sa maturité est de 7 ans.

Au 31 décembre 2021, l'endettement de la Société s'élève à 429 millions d'euros.

La maturité moyenne de la dette est de 3,7 ans, et son coût continue de baisser : 2,01 % au 31 décembre 2021 contre 2,07 % en 2020 – 1,67 % hors obligataire. La dette d'INEA est couverte à 77 % contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2021, la Société respecte le niveau des covenants bancaires :

	Covenants	31/12/21
Ratio d'endettement financier (LTV) ⁽¹⁾	< 55 %	47,1%
Ratio de couverture du service de la dette (DSCR) ⁽²⁾	> 1,2	2,4
Ratio de couverture des frais financiers (ICR) ⁽³⁾	> 2,0	5,4

(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).

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

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 vénales 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.

Depuis le 30 juin 2020, INEA calcule son actif net réévalué selon les nouvelles recommandations de calcul de l'EPRA applicables au 1^{er} janvier 2020.

Afin d'intégrer de façon plus pertinente la juste valeur des actifs et des passifs, la publication de trois nouveaux ANR est désormais préconisée correspondant à différents scénarii :

- 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)	31/12/21	31/12/21	31/12/21
Capitaux propres IFRS – part du Groupe	455 739	455 739	455 739
À inclure/exclure :			
Instruments Hybrides			
Actif net réévalué (ANR) dilué	455 739	455 739	455 739
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	455 739	455 739	455 739
À exclure :			
Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur			
Juste valeur des instruments financiers	(1 573)	(1 573)	
Goodwill résultant des instruments financiers			
Goodwill selon le bilan IFRS			
Immobilisations incorporelles selon le Bilan IFRS		(778)	
À inclure :			
Juste valeur de la dette à taux fixe			966
Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
Droits de mutations	39 860		
ANR	494 026	453 388	456 705
Nombre d'actions (hors autodétenues)	8 445 505	8 445 505	8 445 505
ANR par action (en €)	58,5	53,7	54,1

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 21 immeubles totalisant une surface locative de 100 067 m².

Les immeubles acquis en 2019 et 2020 sont décrits dans les Documents de référence établis au titre de ces deux exercices.

En 2021, 9 nouveaux actifs sont entrés en exploitation pour un total de 50 175 m² :

- le 5 janvier, l'immeuble de bureaux « Hyperion » d'une surface de 3 648 m² situé à proximité de la gare de Saint-Jean à Bordeaux
- le 27 janvier, l'immeuble de bureaux « Nantes WellCom» de 8 237 m² situé à Saint Herblain, secteur tertiaire prime de l'agglomération nantaise.
- le 25 mars, l'immeuble de bureaux « Treetek » offrant une surface locative de 6 069 m² et situé au sein d'une zone de premier rang sur le parc Euratechnologies, l'un des cinq pôles d'excellence de la métropole Lilloise.
- le 20 juillet, l'immeuble de bureaux « Window » d'une surface de 5 141 m² situé dans le quartier de Champeaux, au cœur de la métropole de Rennes
- le 9 novembre, l'immeuble de bureaux « ID Balma » de 5 334 m², situé à Toulouse et loué à hauteur de 83%
- le 30 novembre, l'immeuble de bureaux « Terrain des soeurs » à Villeurbanne offrant une surface locative de 4 885 m²
- le 2 décembre, l'immeuble de bureaux « Green Corner » situé à Lille d'une surface de 3 074 m² et loué à hauteur de 73%
- le 23 décembre, l'immeuble de bureaux « Métrologic » de 4 852 m² situé dans le parc d'activité Innovalée à Grenoble et entièrement loué au Group Métrologic dès sa livraison
- enfin le 24 décembre, le parc d'activité de type « Innovespace » composé de 2 bâtiments d'une surface totale de 8 936 m² situé à Romainville.

Par ailleurs des VEFA ou promesses d'achat portant sur 3 nouvelles opérations ont été signées dans le courant de l'année. Elles portent sur des immeubles de bureaux neufs à construire, dont les dates de livraison s'étalent jusqu'au 1er trimestre 2024. Au total, ce sont plus de 135 millions d'euros de nouveaux engagements fermes qui ont été pris par INEA en 2021.

En parallèle, INEA a procédé à 3 cessions sur l'exercice 2021 pour un montant global de 4,2 millions d'euros:

- cession, en date du 26 janvier, du dernier lot de l'immeuble d'activité Meaux « les Platanes »
- cession, en date du 21 avril, de l'immeuble à usage d'atelier et de bureaux « Man Avrillé »
- enfin cession, en date du 29 décembre, du bâtiment D de l'immeuble « Eurasanté » situé à Lille.

5.1.3.2 Investissements en cours de réalisation

Au 31 décembre 2021, 8 opérations sont en cours de construction ou d'acquisition, représentant 54 685 m² à livrer au cours des deux prochains exercices.

Livraisons 2022

- Le bâtiment B de l'ensemble de bureaux à structure bois massif situé à Basso Cambo à Toulouse. D'une surface locative de 2 529 m², il viendra compléter le 1^{er} bâtiment « Citrus » du programme, livré fin 2020.
- Un ensemble de bureaux « Irizium » totalisant 4 809 m² ; il est situé à Vaise, l'un des quartiers les plus dynamiques de Lyon.
- Un immeuble de bureaux « Le Stadium » de 6 744 m² situé dans le parc d'activités OL City à Décines-Charpieu à l'est de Lyon.
- Un immeuble de bureaux « Le Landing », d'une surface de 10 779 m², situé à Toulouse Blagnac.
- Un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux, à proximité immédiate de la gare de Bordeaux Saint-Jean, et proposant une surface locative de 3 166 m².

Livraisons 2023

- Un ensemble de bureaux « Arko » de 9 315 m² situé au coeur de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroport à Mérignac. Sa livraison est prévue en trois phases : 1^{er} trimestre 2023, 3^{eme} trimestre 2023 et 1^{er} trimestre 2024.
- Un immeuble de bureaux « Cyber Place » d'une surface de 6 473 m² et situé dans la ZAC Atalante-ViaSilva, à cheval entre Rennes et Cesson-Sévigné.
- Un ensemble d'activité « Les Portes de la Soie » situé au sein du quartier d'affaires de Carré de Soie à Vaulx-en-Velin près de Lyon, et offrant une surface locative de 10 871 m².

5.2 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES

5.2.1 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société devrait connaître une nouvelle phase de forte croissance au cours des prochains exercices, compte tenu de l'entrée en exploitation progressive entre 2022 et 2024 de son pipeline d'opérations en cours de construction d'une part, et des futures acquisitions qui seront réalisées dans le cadre de l'atteindre de son nouvel objectif de taille d'autre part (voir paragraphe suivant).

La Société maintient 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 sanitaires actuelles.

5.2.2 PERSPECTIVES

La performance réalisée en 2021 a permis à INEA d'atteindre tous les objectifs de son plan quinquennal annoncé début 2017. En 5 ans, INEA a doublé de taille, tout en améliorant sa profitabilité et son profil d'acteur "green".

Forte de la réussite de ce premier plan quinquennal, la Société a annoncé fin 2021 un nouvel objectif ambitieux : atteindre un patrimoine d'une valeur de 2 milliards d'euros d'ici fin 2026.

Un objectif qu'INEA souhaite réaliser en s'appuyant sur l'expérience acquise après plus de 15 ans à opérer sur le marché des régions, et en activant trois leviers :

- le renforcement de sa présence sur son principal marché, celui des bureaux neufs dans les 10 principales métropoles régionales ;
- le développement de sa filiale FLEX PARK en régions, pour profiter de l'attractivité de la logistique urbaine ;
- et la concrétisation de la prise de valeur attendue de son patrimoine, notamment de son pipeline d'opérations encore en cours de construction et non expertisées à date.

Par ailleurs, depuis le 9 février 2022, date d'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats, qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

A date de publication du présent document, la Société n'a pas constaté d'impact direct ou indirect de la crise ukrainienne sur son activité : INEA opère uniquement en France, conclut des contrats de VEFA à des prix fermes et définitifs et se finance auprès de banques françaises ; les chantiers en cours ne subissent pour le moment aucune perturbation liée à la crise ukrainienne.

Il est toutefois difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme de cette crise. La Société suivra donc avec attention l'évolution de la situation en 2022.

5.2.3 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'envisage pas de changement significatif de sa situation financière ou commerciale.

Son coût moyen d'endettement continue de s'abaisser (2,01 % au 31 décembre 2021) et il n'existe à ce jour aucune échéance significative de dette avant 2024 (compte tenu de la signature d'un nouveau sustainabilité linked loan le 10 mars 2022, venant rembourser l'échéance de juillet 2022).

5.3 REPORTING EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 retraitant les éléments non récurrents tels que la variation de juste valeur.
Actif Net Réévalué	Les Best Practices Recommandations de l'EPRA publiées en octobre 2019 introduisent trois nouveaux ANR applicables au 1er 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 et en rénovation lourde).

5.3.1 - Résultat récurrent EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net part du groupe	54 499	38 891
<i>Ajustements</i>		
(i) Variation de valeur des immeubles de placement	(31 344)	(17 377)
(ii) Gains/pertes sur cessions (d'actifs, de sociétés ou autres)	66	(344)
(iii) Gains/pertes sur cessions d'actifs financiers disponibles à la vente	0	0
(iv) Impôts sur les plus ou moins-values de cessions	0	0
(v) Dépréciation d'écart d'acquisition / Ecart d'acquisition négatif	0	0
(vi) Variation de valeur des instruments financiers et frais d'annulation des dérivés	(9)	(8)
(vii) Coûts d'acquisition sur acquisitions de sociétés	0	0
(viii) Impôts différés résultant des ajustements EPRA	0	228
(ix) Ajustements (i) à (viii) sur les co-entreprises (sauf comptabilisation en activité commune)	0	0
(x) Participations ne donnant pas le contrôle sur les ajustements EPRA	0	0
Résultat net récurrent EPRA	23 213	21 389
<i>Progression du Résultat net Récurrent EPRA</i>	<i>9%</i>	
Nombre moyen pondéré d'actions	8 445 505	8 444 095
Résultat net récurrent EPRA / action	2,75€	2,53€
Evolution du Résultat net récurrent EPRA / action	9%	

5.3.2 Actif Net Réévalué EPRA

Le calcul de l'actif net réévalué est détaillé au paragraphe 5.1.2 "Actif net réévalué"

Evolution des ANR EPRA sur 12 mois :

ANR EPRA (en €/action)	31/12/2021	31/12/2020	Variation (%)
ANR NRV (de reconstitution)	58,5	54,2	8,0 %
ANR NTA (de continuation)	53,7	49,8	7,7 %
ANR NDV (de liquidation)	54,1	49,9	8,4 %

L'ANR NRV EPRA droits compris s'élève à 58,5 euros par action et progresse de 8% sur l'exercice. La décote du titre du 31 décembre 2021 (45,8 euros) par rapport à l'actif net réévalué s'élève à 22%.

5.3.3 Taux de vacance EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur locative de marché des lots vacants (A)	4 277	3 240
Valeur locative de marché du patrimoine total (B)	47 387	39 663
Taux de vacance EPRA (A/B)	9,0%	8,2%

Au 31 décembre 2021, le taux de vacance EPRA est de 9,0% en hausse par rapport à 2020 (+86 bps). L'absence de garantie locative sur les immeubles récents Lille Tripolis et Bordeaux Hypérion explique cette légère hausse. Hors impact de ces immeubles, le taux de vacance aurait reculé à 6,6% cette année.

5.3.4 Taux de rendement EPRA

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement - détenus à 100%	896 737	762 815
Immeubles de placement - participation JV	0	406
Retraitement des actifs en développement	45 360	75 284
Valeur du patrimoine en exploitation hors droits	851 377	687 937
Droits de mutation	39 267	34 757
Valeur du patrimoine en exploitation droits compris (B)	890 644	722 694
Loyers net annualisés (A)	45 000	39 932
Intégration des franchises de loyers	49	-323
Loyers nets annualisés "Topped-up" (C)	45 049	39 609
Rendement initial net EPRA (A/B)	5,1%	5,5%
Rendement initial net "Topped-up" EPRA (C/B)	5,1%	5,5%

Le taux de rendement net s'élève à 5,1%, en légère baisse par rapport à 2020 (5,5%) en ligne avec la prise de valeur du patrimoine.

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 6,9% au 31 décembre 2021.

5.3.5 Investissements immobiliers EPRA

(en milliers d'euros)	Détenu à 100%	Participation JV	31/12/2021	Détenu à 100%	Participation JV	31/12/2020
Acquisitions	73 903	na	73 903	33 382	na	33 382
Actifs en développement	30 045	na	30 045	48 033	na	48 033
Patrimoine à périmètre constant	901	0	901	735	0	735
Autres	1 681	0	1 681	0	0	0
Total des investissements	106 530	0	106 530	82 150	0	82 150

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 (livraison courant 2020 et 2021) ainsi que des actifs en constructions (investissement).

Le poste « autres » comprend les immeubles en rénovations lourdes à savoir Mistral, Harmony Park et Nice Clara.

5.3.6 Croissance Like-For-Like

Portefeuille total			Périmètre constant			
(en milliers d'euros)	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 2021	Valeur HD	Chiffre d'affaires net* 2021	Chiffre d'affaires net* 2020	Variation du chiffre d'affaires net à périmètre constant
Bureau	664 395	32 759	455 075	26 329	26 077	252
Activité	155 866	7 214	126 856	7 187	6 960	227
Total actifs en exploitation	820 261	39 973	581 931	33 516	33 038	479
Actifs en développement	76 483	0				
Actifs cédés	0	76				
Portefeuille total	896 744	40 049				

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

Le périmètre constant exclut les acquisitions et les cessions intervenues dans l'exercice, ainsi que les immeubles en rénovation lourde (Montpellier Mistral et Metz Harmony Park).

5.4 ANALYSE DES COMPTES SOCIAUX

5.4.1 BILAN

Au 31 décembre 2021, le total du bilan d'INEA de 666,4 millions d'euros est à rapprocher du total de 607,8 millions d'euros au bilan 2020 (soit une augmentation de 9,6 %). Les capitaux propres à fin 2021, d'un montant de 242,4 millions d'euros sont à comparer au montant de 256,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

5.4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 s'élève à 43,6 millions d'euros, contre 39,1 millions d'euros pour l'exercice 2020, tandis que le résultat net comptable au 31 décembre 2021 est en baisse avec un bénéfice de 7,87 millions d'euros.

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 2021 (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 2021.

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 2021 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 2021 (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 d'un an – 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 31 décembre 2023. 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

FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES ANTÉRIEUREMENT À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE 2021

- Filiales :
 - SCI PA (détenue à 99 %), société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 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 7, rue du Fossé-Blanc 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 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre ;
- Participations :
 - Néant
 - Pour plus d'informations, il convient de se reporter aux notes du paragraphe 3.1 Actif immobilisé du chapitre 6 relatif aux comptes sociaux et à la Note 3.16 page 168 des présentes.

FILIALES ET PARTICIPATIONS ACQUISES OU CÉDÉES AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Néant

La liste des entités incluses dans le périmètre de consolidation du Groupe figure sous la note 2 « Principes et méthodes comptables » (paragraphe 2.1.3) des notes annexes aux états financiers consolidés 2021 page 117 et également sous la note 11 « Participations dans les entreprises associées » des mêmes notes page 135 (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 - 6.- 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 -6.- 2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
					Total						Total
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	(1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement											
Nombre de factures concernées											
Montant total des factures concernées HT											
	183 965	42 732		88 253		302 100	610 484	20 130	206 495		
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT											
	1,33 %	0,31 %		0,64 %							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT											
						0,58 %	1,18 %	0,04 %	0,40 %		
(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					



6

ÉTATS FINANCIERS

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS	108	6.2 COMPTES SOCIAUX	151
6.1.1 Compte de résultat consolidé	108	6.2.1 Compte de résultat	151
6.1.2 État de la situation financière consolidée	109	6.2.2 Bilan	153
6.1.3 État des flux de trésorerie consolidés	110	6.2.3 Notes annexes	155
6.1.4 État de variation des capitaux propres consolidés	111	6.2.4 Filiales et participations	171
6.1.5 Note annexe aux états financiers	112	6.2.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	172
6.1.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	147	6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES	176

6.1 COMPTES CONSOLIDÉS

6.1.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Chiffres d'affaires	4	51 905	46 728
Charges locatives refacturées	5	(11 806)	(10 800)
Charges non refacturées ⁽¹⁾	5	(1 975)	(1 628)
Loyers nets		38 124	34 300
Autres produits		1 645	1 607
Frais de fonctionnement	5	(7 893)	(7 127)
EBITDA		31 876	28 780
Dotation aux amortissements hors immeubles		(257)	(169)
Résultat des sociétés mises en équivalence (MEQ)		0	(355)
EBIT		31 619	28 256
Résultat des cessions d'actifs	10	(66)	344
Résultat opérationnel avant variation de JV des immeubles		31 553	28 600
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	10	31 343	17 377
Résultat opérationnel net		62 896	45 977
Produits financiers	6	1 770	1 700
Charges financières	6	(10 168)	(8 558)
Résultat avant impôt		54 499	39 119
Impôt sur les résultats	7	0	(228)
RÉSULTAT		54 499	38 891
Résultat par action (euros) ⁽²⁾	8	6,45	4,61
Résultat dilué par action (euros) ⁽²⁾	8	6,45	4,61

(1) Y compris charges propriétaires non refacturables et locatives non refacturées.

(2) Légère hausse du nombre d'actions moyen pondéré entre le 31 décembre 2021 (8 445 505 actions) et le 31 décembre 2020 (8 444 095 actions).

Résultat global (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net de la période		54 499	38 891
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	1 311	142
Couverture de flux de trésorerie		1 311	142
dont éléments non susceptibles d'être reclassés ultérieurement en résultat			
Total des autres éléments du résultat global		1 311	142
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL		55 810	39 033

6.1.2 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Immobilisations incorporelles	9	778	882
Immobilisations corporelles	10	401	247
Immeubles de placement	10	883 638	758 378
Participations dans des entreprises associées	11	0	406
Autres actifs financiers	12	6 758	5 776
Impôts différés actifs	18	1 771	1 770
Total actifs non courants		893 346	767 459
Créances clients et autres débiteurs	12	21 509	19 213
Créances d'impôt courant	12	402	
Autres actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	4 604	3 619
Actifs détenus en vue de la vente	12	13 099	4 438
Total actifs courants		39 614	27 270
TOTAL ACTIFS		932 959	794 729

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Capitaux propres			
Capital	14	121 531	121 511
Primes d'émission	14	106 761	119 132
Réserves		172 949	142 367
Résultats non distribués		54 499	38 891
Capitaux propres part du Groupe		455 739	421 901
Participations ne donnant pas le contrôle			
TOTAL CAPITAUX PROPRES		455 739	421 901
Passifs			
Dettes financières	15	324 318	316 963
Dépôts de garantie non courants	15	3 720	3 396
Autres passifs non courants		885	900
Total passifs non courants		328 923	321 259
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	19	34 812	19 475
Dettes d'impôts courant			
Concours bancaires courants		4 059	37
Autres dettes financières	15	105 660	28 370
Dépôts de garantie courants	15	3 545	3 200
Autres passifs courants		221	253
Passifs directement liés aux groupes d'actifs détenus en vue de la vente		0	234
Total passifs courants		148 297	51 569
TOTAL PASSIFS		477 220	372 828
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		932 959	794 729

6.1.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé		54 499	38 891
+/- Dotations nettes aux amortissements et pertes de valeurs	9 et 10	257	169
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	(31 343)	(17 377)
+/- Autres produits et charges calculés			
+/- Plus et moins-values de cession		66	(344)
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		0	355
- Dividendes (titres non consolidés)		(5)	(11)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		23 474	21 683
+ Coût de l'endettement financier net	15	10 168	8 558
+/- Charge d'impôt (y compris impôts différés)		0	228
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		33 642	30 469
- Impôt payé			
- Intérêts payés		(8 412)	(7 473)
+/- variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité		1 157	(3 887)
+/- Autres variations liées à l'activité		668	211
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		27 056	19 320
- Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	(566)	(227)
- Acquisitions d'immeubles de placement	10	(95 324)	(76 290)
+ Cession d'immeuble de placement	10	4 680	4 886
+ Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)			
+ Incidence des variations de périmètre (Cessions - acquisitions de filiale sous déduction de la trésorerie acquise)		406	
+ Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence et non consolidés		0	3 386
Titres de placement nantis			
+ Autres investissements financiers		(161)	182
Flux de trésorerie des activités d'investissement		(90 965)	(68 063)
+ Augmentations de capital			
- Frais imputés sur la prime d'émission			
- Achats et reventes d'actions propres		12	547
- Résultat sur actions propres			
- Remboursements d'emprunts	15	(41 826)	(16 278)
+ Augmentation des dettes financières	15	124 670	82 758
- Distribution de dividendes aux actionnaires de la mère		(21 984)	(21 110)
- Distribution de dividendes aux actionnaires de sociétés intégrées			
Flux de trésorerie des activités de financement		60 872	45 917
Variation nette de trésorerie		(3 037)	(2 826)
Trésorerie à l'ouverture		3 582	6 408
Trésorerie à la clôture		545	3 582
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4 604	3 619
Découverts bancaires		(4 059)	(37)
Trésorerie nette		545	3 582

6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Capital social	Prime d'émission	Réserves consolidées	Réserves recyclables	Résultats non distribués	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
TOTAL AU 1^{ER} JANVIER 2020	121 316	123 839	117 160	(330)	41 444	403 430	-	403 430
Résultat de la période					38 891	38 891		38 891
Total des autres éléments du résultat global				142		142		142
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				142	38 891	39 033		39 033
Variations de capital								
Affectation du résultat 2019			41 444		(41 444)			
Distribution de dividendes		(5 060)	(16 078)			(21 138)		(21 138)
Reclassement des dividendes sur actions propres			29			29		29
Opérations sur actions propres	195	353				548		548
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations			123	(123)				
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	121 511	119 132	142 678	(311)	38 891	421 901	-	421 901
Résultat de la période					54 499	54 499		54 499
Total des autres éléments du résultat global				1 311		1 311		1 311
Résultat de l'exercice et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				1 311	54 499	55 810		55 810
Variations de capital								
Affectation du résultat 2020			38 891		(38 891)			
Distribution de dividendes		(12 363)	(9 622)			(21 985)		(21 985)
Reclassement des dividendes sur actions propres			1			1		1
Opérations sur actions propres	20	(8)				12		12
Frais d'augmentation de capital imputés sur prime d'émission								
Autres variations								
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	121 531	106 761	171 949	1 000	54 499	455 739	-	455 739

6.1.5 NOTE ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1	Présentation générale et faits marquants	113	NOTE 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	137
NOTE 2	Principes et méthodes comptables	116	NOTE 14	Capital social et primes d'émission	137
NOTE 3	Gestion des risques	125	NOTE 15	Dettes financières	138
NOTE 4	Produits des activités ordinaires	126	NOTE 16	Autres passifs financiers	140
NOTE 5	Charges locatives et frais de fonctionnement	126	NOTE 17	Instruments financiers	141
NOTE 6	Charges et produits financiers	127	NOTE 18	Impôts différés	143
NOTE 7	Impôts sur le résultat	127	NOTE 19	Fournisseurs et autres créditeurs	143
NOTE 8	resultat par action	129	NOTE 20	Dividendes par action	144
NOTE 9	Droit d'utilisation	130	NOTE 21	Honoraires des Commissaires aux comptes	144
NOTE 10	Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles	131	NOTE 22	Engagements hors bilan	145
NOTE 11	Participations dans les entreprises associées	135	NOTE 23	Informations relatives aux parties liées	146
NOTE 12	Actifs financiers	136	NOTE 24	Événements post clôture	146

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

Elle a pour objet à titre principal, l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet identique et la gestion de ces participations.

Le capital social d'INEA est d'un montant nominal de 121 679 811,01 euros.

Ses 8 455 859 actions sont cotées sur le marché d'Euronext Paris.

Depuis l'Assemblée générale mixte du 18 novembre 2014, la SA INEA est administrée par un Conseil d'administration dont Monsieur Philippe ROSIO est Président-Directeur général.

Crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 constitue un fait marquant de l'année 2021.

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

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

- La Société a encaissé 99,25 % de ses créances locatives de l'année 2021 ;
 - Le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période ;
 - Son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, INEA n'a sollicité aucune aide de l'État (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers ;
 - La Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts ;
- La continuité d'exploitation n'a pas lieu d'être remise en cause malgré le contexte, pour les raisons suivantes :
- La qualité de la base locative constituée au fil des années s'est confirmée au cours de l'exercice ;
 - La Société ne constate pas de dégradation de ses conditions de financement et a été en mesure de conclure avec succès un financement significatif au cours de l'exercice malgré le contexte ;
 - La crise a mis en exergue le besoin d'un immobilier adaptable aux nouveaux modes de travail, l'impératif de décentralisation et l'exigence de qualité de vie et de travail ; elle a en cela renforcé la pertinence de la stratégie d'INEA, qui investit dans l'immobilier de bureaux neuf dans les principales métropoles régionales.

La crise sanitaire n'a pas entravé l'exécution du plan stratégique 2017-2021 de la société, qui a atteint les trois objectifs qu'elle avait annoncés pour cette période.

Immeubles de placement : livraisons-acquisitions-cessions

(cf. § 10 – Immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles)

Acquisitions :

- Réception par INEA, en date du 5 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux, pour un montant de 13 399 milliers d'euros ;
- Réception par INEA, en date du 27 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain, pour un montant de 20 730 milliers d'euros ;
- Réception par INEA, en date du 25 mars 2021, de l'immeuble de bureaux « Treetek » situé à Lille, pour un montant de 17 182 milliers d'euros ;
- Réception par INEA, en date du 20 juillet 2021, de l'immeuble de bureaux « Window » situé à Rennes, pour un montant de 12 813 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 23 septembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'ensemble de bureaux « ARKO » situé à Mérignac, pour un montant de 24 578 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2021 pour un montant de 5 186 milliers d'euros ;
- Acquisition par INEA, en date du 9 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « ID Balma » situé à Toulouse, pour un montant de 13 476 milliers d'euros ;
- Signature par FLEX PARK, en date du 16 novembre 2021, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble d'activité « Porte de la Soie » situé à Lyon, pour un montant de 20 382 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2021 pour un montant de 1 202 milliers d'euros ;
- Réception par INEA, en date du 30 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Terrain des sœurs » situé à Villeurbanne, pour un montant de 15 890 milliers d'euros ;

- Acquisition par INEA, en date du 2 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Green Corner » situé à Lille, pour un montant de 9 525 milliers d'euros ;
- Signature par INEA, en date du 16 décembre 2021, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur l'immeuble de bureaux « Cyberplace » situé à Rennes, pour un montant de 20 118 milliers d'euros. Comptabilisé en immobilisation en cours au 31 décembre 2021 pour un montant de 3 041 milliers d'euros ;
- Réception par INEA, en date du 23 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Métrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 612 milliers d'euros ;
- Mise en exploitation par FLEX PARK, en date du 23 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Innovespace Romainville » situé à Romainville, pour un montant de 17 736 milliers d'euros.

Cessions

INEA

- Cession par INEA, en date du 26 janvier 2021, du dernier lot de l'immeuble d'activité Meaux « les Platanes », pour un montant de 250 milliers d'euros ;
- Cession par INEA, en date du 21 avril 2021, de l'immeuble à usage d'atelier et de bureaux « Man Avrillé » situé à Avrillé, pour un montant de 2 850 milliers d'euros ;
- Cession par INEA, en date du 29 décembre 2021, de lots du bâtiment D de l'immeuble de bureaux « Eurasanté » situé à Lille, pour un montant de 1 050 milliers d'euros.

Actifs détenus en vue de la vente

- Trois immeubles ou lots d'immeubles situés à Marseille, Mérignac et Toulouse, pour un montant total de 13 099 milliers d'euros.

Opérations en capital

(cf. § 14 – Capital social et prime d'émission) : Aucune modification au cours de l'exercice.

Augmentation du capital

Aucune modification au cours de l'exercice.

Attribution gratuite d'actions

Le 12 juin 2019, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société a autorisé dans sa 17^e 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 attribuées est de 35 000 actions au prix de 42 euros.

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 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 2021, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 24 168, évaluées au cours de clôture soit 45,8€.

La provision, et le produit à recevoir correspondant, s'élèvent donc ainsi à 1 106 k€ au 31 décembre 2021, pour une partie courante à 221 k€.

Autres opérations de financement

(cf. § 15 – Dettes financières)

Souscriptions

- Tirages partiels de 75 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2021 sur le Green Loan 2020, portant l'encours total à 105 000 milliers soit la totalité dudit prêt ;
- Tirage partiel de 10 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2021 sur le Crédit corporate 2017, portant l'encours total à 96 000 milliers, sur un montant total en principal de 100 000 milliers d'euros ;
- Signature le 10 juin 2021 d'un emprunt renouvelable de 8 000 milliers d'euros auprès du LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, non encore tiré au 31 décembre 2021 ;
- Signature, en date du 17 septembre 2021, d'une ligne de crédit renouvelable de type « Green Loan », d'un montant total maximum cumulé en principal de 100 000 milliers d'euros, auprès d'un pool composé de trois banques : le LCL, la Société Générale et ARKEA.
Au 31 décembre 2021, le montant utilisé de l'emprunt s'élève à 5 000 milliers d'euros ;
- Signature le 14 octobre 2021, par Flex Park, d'un crédit hypothécaire non amortissable de 45 000 milliers d'euros destiné à :
 - Refinancer les actifs de St Denis, Sénart et Lieusaint ;
 - Financer les actifs de Viry-Châtillon, Taverny et l'extension de St Jean d'Illac ;
 - Financer l'actif de Romainville dont la mise en exploitation est intervenue fin décembre 2021 ;
 - Au 31/12/2021, seule la tranche A d'un montant de 36 500 milliers d'euros a été utilisée ;
- Le 24 décembre 2021, utilisation d'un billet de trésorerie de 4 000 milliers d'euros, remboursé le 6 janvier 2022.

Remboursements

- Remboursement anticipé, par INEA, le 21 avril 2021 du solde de l'emprunt BPI suite à la cession de l'immeuble de Man Avrillé, pour un montant de 235 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé, par Flex Park, le 14 octobre 2021 du solde de l'emprunt LCL-CABP suite à la signature d'un nouveau crédit, pour un montant de 16 128 milliers d'euros.

Opérations de Couverture

Au cours de l'exercice 2021, le notionnel des couvertures a augmenté de 59 258 milliers d'euros suite à divers mouvements :

- Souscription de trois nouveaux CAP :
 - CAP 3 GREEN LOAN d'un notionnel de 15 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 3ème tirage du Green Loan 2020
 - CAP GREEN LOAN 20M€ d'un notionnel de 20 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 2nd tirage du Green Loan de base 2020
 - CAP GREEN LOAN 30M€ d'un notionnel de 30 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 3ème tirage du Green Loan de base 2020
- Souscription d'un tunnel de taux, « Tunnel LCL 2021 Flex », d'un notionnel de 27 000 milliers d'euros et d'une durée de 4,25 ans, destiné à couvrir le prêt hypothécaire LCL Flex Park ;
- Arrivée à échéance de trois contrats de SWAP, pour un notionnel de 9 778 milliers d'euros au 31 décembre 2021 :
 - Swap T3 SOGE 2014 ;
 - Swap BPRP 2016 Reims ;
 - Swap BRED 2015 T2 ;
- Arrivée à terme et amortissement partiels de quatre CAP, pour un notionnel de 22 964 milliers d'euros :
 - CAP LCL 2015 FLEX ;
 - CAP Montpellier Ywood ;
 - CAP 1 (RFS INEA) ;
 - CAP RCF INEA ;

Évolution du périmètre de consolidation

Évolution du périmètre des sociétés mises en équivalence :

- À la suite de la liquidation en date du 20 janvier 2021 de l'OPCI Bagan Immo Région et des sociétés qu'il détenait, il n'y a plus de mise en équivalence au 31 décembre 2021.

Événements exceptionnels

INEA a reçu en date du 5 mai 2021, un avis de vérification de comptabilité de la part de la Direction des Vérifications Nationales et Internationales portant sur la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2021, la vérification de la comptabilité est toujours en cours. Aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes de la société à ce titre.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Principes généraux

2.1.1 Base de préparation des états financiers

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.

(<https://www.efrag.org/Endorsement?AspxAutoDetectCookieSupport=1>)

L'application du référentiel IFRS de l'IASB n'aurait pas conduit à des divergences significatives sur les comptes consolidés du groupe INEA.

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

Les principaux textes et leurs impacts sont les suivants :

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

Ces normes n'ont pas eu d'incidence significative sur les états financiers du Groupe.

Les autres textes et amendements ne trouvent pas à s'appliquer pour le groupe INEA ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes :

- Décision IFRIC – IAS 19 – Répartition du coût des services associé à un régime à prestations définies ;
- En application du règlement (UE) 2020/852 – Novembre 2021 – Les éléments relatifs à la taxonomie seront applications à compter du 1^{er} janvier 2022 ;
- Décision IFRIC – IAS 38 – Traitement des coûts d'implémentation d'un contrat Saas (« Software as a Service ») ;

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 2021 ; INEA n'est cependant pas concernée par ces textes.

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

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 des 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 9 février 2022.

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 présentés 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.

À 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*. À 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 goodwill 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 2021.

Entreprises associées

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %.

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 2021.

LISTE DES ENTITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION DU GROUPE

Sociétés	Siège social	31/12/2021		31/12/2020	
		Méthode de consolidation	% détention	Méthode de consolidation	% détention
SA INEA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SCI PA	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	IG	99 %	IG ⁽¹⁾	99 %
SCI ALPHA	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
SAS FLEX PARK	7, rue du Fossé Blanc, 92230 Gennevilliers	IG	100 %	IG ⁽¹⁾	100 %
OPCI BAGAN IMMO RÉGIONS	7, rue du Fossé blanc, 92230 Gennevilliers	NA	NA	MEQ	32,85 %

IG : Intégration globale.
MEQ : Mise en équivalence.
NA : non applicable.

2.1.4 Information sectorielle

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

Les immeubles gérés par INEA présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la totalité des critères définis par IFRS 8 § 5. 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 2021, 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 de deux Green Loan (emprunts verts à impact), dont le premier dans le secteur de l'immobilier à porter les ambitions de la taxonomie européenne,

- 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,
- INEA poursuit sa stratégie RSE à travers sa feuille de route 2021-2025, dont les avancées sont présentées au chapitre 4 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.

Crédits-bails immobiliers acquis

Les contrats de location-financement tels que définis par IFRS 16, acquis par le Groupe, sont inscrits en Immeubles de placement, à l'actif, et en dettes financières, au passif, à la valeur actualisée des paiements minimaux, restant dus au titre de la location à la date de leur acquisition.

La valeur portée à l'actif est augmentée de la valeur d'acquisition des contrats, ainsi que de leurs frais d'acquisition.

Chaque loyer restant dû est ventilé entre la charge financière, comptabilisée au compte de résultat, et l'amortissement de la dette.

Aucun impôt différé n'est à constater sur les crédits-bails immobiliers acquis ou conclus postérieurement au 1^{er} janvier 2005.

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 2021, les expertises des immeubles détenus par INEA 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)	31/12/2021	31/12/2020
BNP Paribas Real Estate Valuation	54 %	50 %
BPCE Expertises Immobilières ("Crédit Foncier Expertise" en 2020)	46 %	50 %

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 2022.

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.

Ces évaluations reposent par conséquent 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.

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.

- La fourchette du taux de capitalisation déterminée par les experts est comprise entre 4,48 % et 8,09 % (elle était comprise entre 4,49 % et 8,53 % au 31 décembre 2020).
- Le taux de capitalisation global des immeubles expertisés ressort à 5,87 % (contre 6,14 % en 2020). Il est en moyenne de 5,94 % (contre 6,13 % en 2020) sur le périmètre bureaux et de 5,53 % (contre 6,20 % en 2020) sur le périmètre activité.

Une augmentation du taux d'actualisation et du taux de capitalisation fera diminuer la valeur d'expertise. Il y a interconnexion entre ces taux puisqu'ils sont partiellement déterminés par les conditions de marché. Ainsi, la sensibilité de la valeur du patrimoine à une hausse du taux de capitalisation de 0,50 % est de - 7,85 %. Elle est de - 1 % pour une baisse des loyers de 1 %.

	Hausse du taux de capitalisation	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	0,50 %	- 7,8 %	(59 548)
Activité	0,50 %	- 8,3 %	(13 051)

	Baisse des loyers	Impact sur la valorisation	
		(en %)	(en milliers d'euros)
Bureaux	- 1,00 %	- 1,0 %	(7 666)
Activité	- 1,00 %	- 1,0 %	(1 575)

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 au 31 décembre 2021 correspondent aux versements déjà effectués dans le cadre d'opération sous promesses de vente ou VEFA, dont la livraison interviendra après le 30 juin 2022.

Les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées en résultat sur une ligne distincte du compte de résultat « solde net des ajustements de valeur des immeubles ».

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 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 tel que défini par 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 sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les soldes créiteurs de certains locataires sont constatés en « Fournisseurs et autres créiteurs ».

2.2.6 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend la caisse, les soldes bancaires créiteurs, 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 comptabilisé à leur coût. À 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

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 2021.

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. 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 23 R (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 23 R.

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* 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.

À 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 concerne :

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 11.1 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 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 du droit restant à amortir au 31 décembre 2021 s'élève à 664 milliers d'euros.

Elle correspond à la valeur actuelle des loyers restants, au taux marginal d'endettement du preneur au 1^{er} janvier 2020.

La durée exécutoire du contrat de location est de 6 ans.

Le taux d'endettement marginal du preneur appliqué à la date de transition est de 1,12 %.

Contrats de location

Les paiements effectués au titre d'un contrat de location sont enregistrés en charges dans le compte de résultat, sur une base linéaire pendant la durée du contrat.

2.2.13 Provisions

Les provisions sont constatées lorsque :

1. il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ; et
2. 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, les sociétés INEA et La Halte de Saint Pons (société ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine à INEA à fin décembre 2008) ont opté pour le régime SIIC applicable de manière rétroactive au 1^{er} janvier 2007. Lors de sa création en décembre 2015, la société FLEXPARK 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 2021.

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 d'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 créditeurs

Les dettes fournisseurs et autres créditeurs 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'EBIT désigne le bénéfice avant intérêts et impôts, ce qui se rapproche, dans la norme comptable française, au résultat d'exploitation, et l'EBITDA désigne le bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement, qui se rapproche, dans la norme comptable française, de l'excédent brut d'exploitation.

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.

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 2021.

Les informations relatives au risque de liquidité sont présentes dans les notes suivantes :

- Endettement financier : note 15
- Autres passifs : note 16
- 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 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 2,01 % (contre 2,07 % en 2020).

La durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 3,7 ans.

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 2021 est ainsi couverte à près de 77% contre le risque de fluctuation des taux.

NOTE 4 PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Composition des produits des activités ordinaires

Les loyers bruts correspondent essentiellement à des loyers et charges locatives refacturées au titre des locations des immeubles d'un montant de 51 905 milliers d'euros (contre 46 728 au 31 décembre 2020).

Les loyers nets correspondent au revenu net de charges locatives engagées par INEA, refacturées ou non aux locataires et de charges propriétaires non refacturables.

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)	31/12/2021	31/12/2020
Moins d'1 an	37 436	35 635
De 1 à 5 ans	75 390	65 449
Plus de 5 ans	17 758	12 832
PAIEMENTS MINIMAUX	130 583	113 916

NOTE 5 CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Charges locatives refacturées	(11 806)	(10 800)
Charges non refacturées	(1 975)	(1 628)
Frais de fonctionnement	(7 893)	(7 127)
<i>dont frais généraux</i>	<i>(924)</i>	<i>(1 057)</i>
<i>dont honoraires de gestion (Gest)</i>	<i>(4 832)</i>	<i>(4 538)</i>
<i>dont honoraires juridiques et comptables</i>	<i>(655)</i>	<i>(626)</i>
<i>dont honoraires de commercialisation et d'expertise</i>	<i>(612)</i>	<i>(352)</i>
<i>dont honoraires divers de gestion</i>	<i>(242)</i>	<i>(251)</i>
<i>dont frais bancaires</i>	<i>(46)</i>	<i>(43)</i>
<i>dont pertes sur créances (nettes de reprise de dépréciation)</i>	<i>(526)</i>	<i>(219)</i>
<i>dont jetons de présence</i>	<i>(124)</i>	<i>(119)</i>
<i>dont autres produits</i>	<i>67</i>	<i>78</i>
TOTAL CHARGES LOCATIVES ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT	(21 674)	(19 555)

Les frais de fonctionnement comprennent notamment la rémunération GEST, les honoraires, les frais bancaires, les jetons de présence, les impôts et taxes et les pertes sur créances douteuses nettes des dotations et reprises sur dépréciations.

NOTE 6 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Rémunération des placements	1 548	1 419
Produits d'attribution des actions gratuites	222	281
SOUS/TOTAL	1 770	1 700
Part inefficace sur instruments de couverture		
Variation de juste valeur des dérivés		
Variation de juste valeur des dérivés – risque de crédit (DVA)	9	7
Coût de la dette financière relative au contrat de location (IFRS 16)	(9)	7
Intérêts sur emprunts bancaires	(9 946)	(8 291)
Coût d'attribution des actions gratuites	(222)	(281)
SOUS/TOTAL	(10 168)	(8 558)
TOTAL	(8 398)	(6 858)

La rémunération des placements est principalement constituée des intérêts sur fonds versés dans le cadre des VEFA (763 milliers d'euros), de commissions GAPD (59 milliers d'euros), des produits financiers sur plan d'AGA (385 milliers d'euros), et des intérêts courus sur OBSA (327 milliers d'euros).

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)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat avant impôt	54 499	38 891
Impôt théorique calculé au taux légal de 31 %	(14 442)	(12 056)
Impact des différences de taux		
Impact des décalages permanents		
Créance de <i>carry back</i>		
Plus-value LT imposée à un taux spécifique		
Incidences du régime SIIC	14 442	12 056
Actif d'impôt non activé		
Impôt effectif	0	0

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts courants	0	0
Impôt différé	0	(228)
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	(228)
Impôts sur les éléments comptabilisés en capitaux propres	0	0
Charges ou produits d'IS en compte de résultat	0	(228)

A titre de rappel au 31 décembre 2020, le montant de l'impôt différé lié aux déficits reportables a été ajusté au taux de 25%, suite à l'évolution de la réglementation.

Cet ajustement de taux a conduit à constater une charge exceptionnelle de - 228 milliers d'euros en 2020.

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 1^{er} 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, la SCI ALPHA.

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 *pro rata* 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 et de FLEX PARK.

Flex Park a opté pour le régime des SIIC (article 208 C 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 latentes 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 RESULTAT 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)	31/12/2021	31/12/2020
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	54 499	38 891
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 445 505	8 444 095
Résultat de base par action (en euro/action)	6,45	4,61

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)	31/12/2021	31/12/2020
Bénéfice net attribuable aux actionnaires ordinaires	54 499	38 891
Ajustements par type d'actions dilutives		
Bénéfice utilisé pour le calcul du résultat dilué (en milliers d'euros)	54 499	38 891
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	8 445 505	8 444 095
Ajustements par type d'actions dilutives à corriger		
Nombre d'actions utilisées pour le calcul du résultat dilué	8 445 505	8 444 095
Résultat dilué par action (en euro/action)	6,45	4,61

NOTE 9 DROIT D'UTILISATION

	Variation					31/12/2021	
	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Variation JV	Impact IFRS 16		Autres
(en milliers d'euros)							
Postes concernés au sein de l'actif							
Autres immobilisations incorporelles	881	59			-163	777	
dont Droits d'utilisation	828				-163	665	

Le droit d'utilisation concerne le bail des bureaux occupés par INEA à Paris en application de la norme IFRS 16. Le montant du loyer restant dû au 31 décembre 2021 jusqu'à l'échéance du bail (30 janvier 2029) est de 664 milliers d'euros.

NOTE 10 IMMEUBLES DE PLACEMENT, IMMOBILISATIONS CORPORELLES
ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

L'évaluation de la juste valeur de l'ensemble des immeubles de placement a été catégorisée de niveau 3 au vu des données utilisées au titre des techniques d'évaluation.

Au 31 décembre 2021 <i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1^{er} janvier 2021 (Juste valeur) (1)	114 723	565 953	77 701	758 378	247
À l'ouverture (valeurs brutes)	114 746	489 916	77 758	682 420	426
Virement interne (2)	26 698	35 706	(62 404)		
Augmentations (2)		77 221	31 430	108 651	202
Diminutions (2)	(815)	(6 689)		(7 504)	
À la clôture 31 décembre 2021 – (valeurs brutes)	140 629	596 154	46 784	783 567	628
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2020 (+)		20 839		20 839	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2020 (-)		(4 259)		(4 259)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		763		763	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		14 001		14 001	
Variation de JV au 31 décembre 2021 (3)		31 344		31 344	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2021 (-) (4)		(126)		(126)	
Variation de JV des actifs cédés en 2021 et détenus en vue de la vente 2020 (4)					
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2021 (5)		(8 626)		(8 626)	
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2021					(178)
Dotations (6)					(49)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(227)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur		1 522		1 522	
À la clôture au 31 décembre 2021 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	140 606	696 305	46 727	883 639	401

En ce qui concerne les principales augmentations :

- livraisons / acquisitions de l'exercice (mise en exploitation) :
 - Le 5 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Hyperion » situé à Bordeaux, pour un montant de 13 399 milliers d'euros en valeur brute, en augmentation de 2 024 milliers d'euros cette année ;
 - Le 27 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain, pour un montant de 20 730 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 4 779 milliers d'euros cette année ;
 - Le 25 mars 2021, de l'immeuble de bureaux « Treetek » situé à Lille, pour un montant de 17 182 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 7 738 milliers d'euros cette année ;
 - Le 20 juillet 2021, de l'immeuble de bureaux « Window » situé à Rennes, pour un montant de 12 813 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 6 405 milliers d'euros cette année ;
 - Le 9 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « ID Balma » situé à Toulouse, pour un montant de 13 476 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 13 476 milliers d'euros cette année ;
 - Le 30 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Terrain des sœurs » situé à Villeurbanne, pour un montant de 15 890 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 8 869 milliers d'euros cette année ;
 - Le 2 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Green Corner » situé à Lille, pour un montant de 9 525 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 9 525 milliers d'euros cette année ;

- Le 23 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Métrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 612 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 7 613 milliers d'euros cette année ;
- Le 23 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Innovespace Romainville » situé à Romainville, pour un montant de 17 736 milliers d'euros en valeur brute en augmentation de 14 203 milliers d'euros cette année.
- immobilisations en cours (Immeubles en VEFA ou sous promesse) en valeur brute :
 - Immeuble de bureaux « Toulouse Landing » pour un montant de 6 972 milliers d'euros, en augmentation de 3 486 milliers d'euros cette année;
 - Immeuble de bureaux « La Dargoire » pour un montant de 11 728 milliers d'euros, en augmentation de 7 314 milliers d'euros cette année ;
 - Immeuble de bureaux « Lyon Stadium » pour un montant de 11 246 milliers d'euros en augmentation de 6 919 milliers d'euros cette année ;
 - Immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux pour un montant de 3 312 milliers d'euros, en augmentation de 2 211 milliers d'euros cette année ;
 - Immeuble de bureaux « Mérignac Arko » pour un montant de 5 186 milliers d'euros, en augmentation de 5 186 milliers d'euros cette année ;
 - Immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » pour un montant de 3 040 milliers d'euros, en augmentation de 3 040 milliers d'euros cette année ;
 - Parc d'activité situé à Vaux en Velin pour un montant de 1 202 milliers d'euros, en augmentation de 1 202 milliers d'euros cette année.

En ce qui concerne les principales diminutions :

- Immeuble d'activité Meaux « Les Platanes » pour un montant de 286 milliers d'euros ;
- Immeuble à usage d'atelier et de bureaux « Man Avrillé » pour un montant de 2 591 milliers d'euros ;
- Immeuble de bureaux « Eurasanté » (bâtiment D) pour un montant de 1 099 milliers d'euros ;
- Immeuble d'activité de St Denis (10% du site sinistré suite à une incendie) pour un montant de 2 006 milliers d'euros.

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

Au 31 décembre 2020 <i>(en milliers d'euros)</i>	Terrains	Constructions livrées	Constructions en cours	Total immeubles de placement	Autres immobilisations corporelles
Au 1^{er} janvier 2020 (Juste valeur) (1)	100 599	495 593	69 915	666 107	32
À l'ouverture (valeurs brutes)	100 622	433 153	69 972	603 747	199
Virement interne (2)					
Augmentations (2)	15 107	60 760	48 663	124 530	227
Diminutions (2)	(983)	(3 997)	(40 877)	(45 857)	
À la clôture 31 décembre 2020 – (valeurs brutes)	114 746	489 916	77 758	682 420	426
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2019 (+)		15 404		15 404	
Variation de Juste Valeur des actifs présents en 2019 (-)		(3 191)		(3 191)	
JV N suite au reclassement des encours en N-1		3 957		3 957	
Variation de Juste Valeur sur les nouveaux immeubles de placement		1 208		1 208	
Variation de JV au 31 décembre 2020 (3)		17 377		17 378	
Variation de Juste Valeur des actifs cédés en 2020 (-) (4)		480		480	
Variation de JV des actifs cédés en 2020 et détenus en vue de la vente 2019 (4)		(4 260)		(4 260)	
Reclassement JV des actifs détenues en vue de la vente 2020 (5)					
Cumul amortissements au 1 ^{er} janvier 2020					(168)
Dotations (6)					(10)
Reprise/diminutions (6)					
Cumul Amortissements à la clôture					(178)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur					
À la clôture au 31 décembre 2020 (Juste valeur) (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)	114 723	565 953	77 701	758 378	247

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Expertises BNP Paribas Real Estate Valuation (BNP)	465 360	366 920
Expertises BCPE Expertises Immobilières (BPCE)	393 800	362 030
Actifs non expertisés : rénovation (valeur d'expertise 31/12/2020)	17 250	7 800
Corrections d'actifs expertisés	(4 889)	0
Retraitements VEFA à livrer et actifs détenus en vue de la vente	(33 241)	(53 613)
Actifs livrés : valeurs d'expertises retenues	838 280	683 137
Expertises : VEFA à livrer sous 6 mois : valeur d'expertise retenues	-	-
> Nantes Well'Com	-	16 774
> Bordeaux Hyperion	-	11 840
> La Dargoire Lyon	12 121	-
> Lille Euratechnologie	-	9 393
> Lyon Stadium	11 527	-
VEFA livraisons < 6 mois	23 648	38 007
Actifs non expertisés : en cours de livraison > 6 mois : au coût		
> Aix astravaia	5	-
> Bordeaux Cœur Garonne	3 311	1 101
> Grenoble Metrologic	-	4 999
> La Dargoire	-	4 415
> Lyon Stadium	-	4 327
> Merignac arko	5 186	-
> Rennes Atalante	-	6 408
> Romainville	-	3 532
> Rennes cyberplace	3 040	-
> Toulouse Basso Cambo bat B	1 989	1 980
> Toulouse Landing	6 971	3 486
> Toulouse Gramont	6	6
> Vaux en velin	1 202	-
> Villeurbane	-	7 022
Actifs livraisons > 6 mois	21 710	37 276
Immeubles de placement au bilan en IFRS	883 638	758 420
Actifs détenus en vue de la vente au bilan en IFRS	13 099	4 438
Totaux au bilan en IFRS	896 737	762 858

Les VEFA et CPI dont la livraison est prévue avant le 30 juin 2022 :

- Lyon Dargoire ;
- Lyon Stadium.

Une réunion de travail sur les expertises a eu lieu le 15 décembre 2021 en présence des deux experts immobiliers, du Président du Comité d'audit d'INEA et des Commissaires aux comptes.

Valeur des immeubles de placement par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Expertise	744 982	581 466
Actifs non livrés	45 360	75 284
Total Bureau	790 342	656 750
Expertise	106 395	106 108
Actifs non livrés	-	-
Total Activité	106 395	106 108
Valeur des Immeubles de placement au bilan	896 737	762 858

Le tableau ci-dessus inclut les actifs détenus en vue de la vente.

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

(en milliers d'euros)	Société intégrée Globalement	Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	Total
1^{er} janvier 2020	666 107	718	666 825
Variation des valeurs brutes	78 673	(907)	77 766
Variation de la juste valeur	17 377		17 377
Variation de la juste valeur des actifs cédés eu cours de l'exercice	480	189	669
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2020	(4 260)		(4 260)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur			-
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020	758 378	-	758 378
1^{er} janvier 2021	758 378	-	758 378
Variation des valeurs brutes	101 147		101 147
Variation de la juste valeur	31 343		31 343
Variation de la juste valeur des actifs cédés au cours de l'exercice	(126)		(126)
Reclassement de la juste valeur des actifs détenus en vue de la vente en 2021	(8 626)		(8 626)
Valeur comptable de la sortie des composants pris en compte dans la variation de la juste valeur	1 522		1 522
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2021	883 639	-	883 639

Résultat des cessions d'actifs

Cette rubrique correspond au résultat de cession des actifs déterminé selon les éléments suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prix de cession	4 150	4 900
Juste valeur des immeubles cédés	4 102	4 500
Frais de cession des éléments cédés	(12)	(14)
SOUS TOTAL	(59)	386
Frais de cession des actifs détenus en vue de la vente	(7)	(42)
Juste valeur mise au rebut des composants	0	0
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	(66)	344

NOTE 11 PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

11.1 Juste valeur des participations dans les entreprises associées

(en milliers d'euros)	2021	OPCI Bagan Immo Régions et SCI Bagan
Au 1^{er} janvier	406	406
Résultat des sociétés MEE	-	-
Variation de la juste valeur des couvertures de flux de trésorerie (Réserves)		
Dividendes versés		
Liquidation	(406)	(406)
Solde au terme de l'exercice	-	-

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

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

11.2 Informations financières relatives aux participations dans les entreprises associées

Néant

2020 (en milliers d'euros)	SNC Bagan	Sud Est	Autres	Total
% intérêts	32,85 %	32,85 %	32,85 %	
Immeubles de placement	-	-	-	-
Autres actifs financiers	-	-	-	-
Actifs non courants	-	-	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	-	-	-	-
Actifs courants	-	-	-	-
JV des swaps	-	-	-	-
Dettes financières non courantes	-	-	-	-
Dettes financières non courantes dont JV des Swaps	-	-	-	-
Total passifs non courants	-	-	-	-
Dettes financières courantes	-	-	-	-
Autres dettes courantes	-	-	-	-
Total passifs courants	-	-	-	-
Actif net réévalué	-	-	-	-
Participation dans des entreprises associées	-	-	406	406
Chiffre d'affaires	68	186	-	
Résultat financier	-	(12)	-	
Résultat net IFRS	56	(995)	(330)	
Éléments du résultat global	-	-	-	
Résultat global	56	(995)	(330)	
Résultat des sociétés mis en équivalence	18	(327)	(108)	(417)
Éléments du résultat global	-	-	-	-
TOTAL	18	(327)	(108)	(417)

NOTE 12 ACTIFS FINANCIERS

12.1 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées aux participations ⁽¹⁾	-	168
Autres actifs financiers	6 758	5 608
TOTAL	6 758	5 776

(1) La variation de ce poste provient, essentiellement de la sortie des sociétés mises en équivalence.

12.2 Clients et autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Créances clients	5 084	5 179
Produits à recevoir	1 262	565
Fournisseurs débiteurs	1 342	1 099
Avances sur charges locatives et compte de gérance	1 206	936
Charges constatées d'avance	3 787	2 194
Autres créances d'exploitation	2 780	2 714
Créance GEST sur refacturation coûts liés à l'AGA	1 107	1 154
Créances sur l'État – TVA	4 941	5 372
SOUS-TOTAL CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	21 509	19 213
Carry back		
Créances sur l'État – Acomptes d'IS		
SOUS-TOTAL CRÉANCES D'IMPÔT SUR LE RÉSULTAT		
TOTAL	21 509	19 213

L'intégralité des créances clients et autres débiteurs à 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 au titre des charges par ailleurs refacturées aux locataires.

Au 1^{er} janvier 2021, la dépréciation du poste client était de 257 milliers d'euros. Une dépréciation complémentaire pour un montant total de 482 milliers d'euros a été constatée au 31 décembre 2021. Dans le même temps une reprise a été effectuée pour un montant de 96 milliers d'euros portant ainsi le montant de la dépréciation du poste client à 643 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

INEA a comptabilisé un produit à recevoir correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST soit un montant de 1 107 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

12.3 Actifs non courants détenus en vue de la vente

Au 31 décembre 2021, les actifs détenus en vue de la vente correspondent :

- Trois immeubles ou lots d'immeubles situés à Marseille, Mérignac et Toulouse, pour un montant total de 13 099 milliers d'euros.

NOTE 13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement	1 540	1 534
Disponibilités	3 064	2 085
Autres		
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	4 604	3 619

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)	31/12/2021	31/12/2020
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	4 604	3 619
Liquidités nanties		
Intérêts courus bancaires (autres dettes financières)		
Découverts bancaires	(4 059)	(37)
Variation de juste valeur		
TRÉSORERIE NETTE	545	3 582

NOTE 14 CAPITAL SOCIAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Capital social en valeur nominale	121 680	121 680
• actions propres	(149)	(169)
Capital social	121 531	121 511
Prime d'émission	106 761	119 132
Capitaux propres avant réserves et résultats non distribués	228 292	240 643
Nombre d'actions (hors actions propres)	8 445 505	8 444 095
Nombre d'actions moyen pondérés (hors actions propres)	8 445 505	8 444 095

Au 31 décembre 2021, toutes les actions ordinaires émises sont entièrement libérées.

Le nombre d'actions auto-détenues est de 10 354 au 31 décembre 2021 (11 764 actions au 31 décembre 2020), pour un nombre total d'actions composant le capital social de 8 445 505.

NOTE 15 DETTES FINANCIÈRES

	01/01/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2021
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Emprunts et instruments de couverture	316 266	130 954 ⁽¹⁾	(17 939) ⁽²⁾	(105 504) ⁽³⁾	323 777
Dépôts reçus non courant	3 396	1 698	(1 030)	(345)	3 720
Passif de location non courant (IFRS 16)	697	-	-	(156)	541
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	320 359	132 652	(18 969)	(106 005)	328 038
Emprunts et autres dettes financières	28 215		(28 215) ⁽²⁾	105 504	105 504
Dépôts reçus courant	3 200			345	3 545
Passif de location courant (IFRS 16)	155		(155)	156	156
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	31 570	-	(28 370)	106 005	109 205
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	351 929	132 652	(47 339)	- ⁽⁴⁾	437 243

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

- Tirage du crédit revolving corporate pour 10 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan 2020 pour 75 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit Green Loan 2021 pour 5 000 milliers d'euros ;
- Tirage du crédit corporate LCL Flex Park pour 36 500 milliers d'euros ;
- intérêts courus au 31 décembre 2021 pour 3 152 milliers d'euros ;
- incidence des TIE pour 1 302 milliers d'euros.

(2) Diminution : les principaux remboursements de l'exercice sont les suivants :

- Remboursement à terme le 10 juillet 2021 de l'emprunt Société Générale pour 16.679 milliers d'euros ;
- Remboursement anticipé, par Flex Park, le 14 octobre 2021 de l'emprunt LCL 35M€ suite à la souscription de l'emprunt LCL 45 M€ pour un montant de 16 128 milliers d'euros ;
- Remboursement courant de la dette pour 11 655 milliers d'euros ;
- Intérêts courus au 31 décembre 2021 pour 2 877 milliers d'euros.

(3) Reclassement des dettes financières non courantes aux dettes financières courantes.

(4) Reclassement des dettes des actifs non courants destinés à être cédés.

Au 31 décembre 2020 :

	01/01/2020	Augmentation	Diminution	Reclassement courant/non courant	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Emprunts et instruments de couverture	257 748	88 042 ¹	(1 075)	(28 449) ¹	316 266
Dépôts reçus	4 343	604	(394)	(1 158)	3 396
Passif de location non courant (IFRS 16)	852			(155)	697
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – NON COURANT	262 943	88 646	(1 469)	(29 762)	320 359
Emprunts et autres dettes financières	19 377		(19 377)	28 215	28 215
Dépôts reçus courant	2 042			1 158	3 200
Passif de location courant (IFRS 16)	127		(127)	155	155
TOTAL DETTES FINANCIÈRES – COURANT	21 546	-	(19 504)	29 528	31 570
TOTAL DETTES FINANCIÈRES	284 489	88 646	(20 973)	(234)	351 929

Principales caractéristiques des emprunts et dettes financières

	< 1 an	> 1 an	De 1 an à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts obligataires	90	(64 847)	(64 847)	-	(64 757)
Emprunts <i>corporate</i>	(95 934)	(183 286)	(74 783)	(108 503)	(279 220)
Emprunts hypothécaires	(6 576)	(75 710)	(35 062)	(40 648)	(82 286)
Autres dettes financières	(6 785)	(4 195)	(3 230)	(965)	(10 980)
Dettes financières	(109 205)	(328 038)	(177 922)	(150 116)	(437 243)

Clauses covenant au 31 décembre 2021

INEA est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios :

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage 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 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	31/12/2021	31/12/2020
LTV	< 55 %	47%	44 %
DSCR	> 1,2	2,4	2,3
ICR	> 2,0	5,4	6,0

Au 31 décembre 2021 INEA respecte l'ensemble de ces ratios.

L'encours des emprunts concernés par ces clauses de *covenants* est de 426 176 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (341 827 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

Emprunts à plus d'un an

	31/12/2021	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Capital	175 450	161 838
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	11 449	11 840
TOTAL	186 899	173 678

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes de crédit hors revolving, green loan et risque de crédit (IFRS 13).

Emprunts à moins d'un an

	31/12/2021	31/12/2020
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Capital	6 420	25 342
Intérêts au taux effectif prévisionnels liés à ces échéances	4 750	4 618
TOTAL	11 170	29 960

Le capital et les intérêts ci-dessus indiqués sont relatifs aux emprunts contractés auprès d'organismes de crédit hors revolving, green loan 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, immobilisations corporelles et immobilisations incorporelles » et 22 « Engagements hors bilan »).

Les emprunts immobiliers souscrits, libellés en euros, sont soit à taux fixe non révisable, soit à taux variable.

INEA a conclu seize *CAP* pour couvrir sa dette contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt. Le taux de dette sécurisée s'élève ainsi à 78 % au 31 décembre 2021.

Ces *Cap* couvrent un encours de 221 258 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 162 000 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Leur juste valeur est inscrite dans les comptes.

La comptabilité de couverture conduit à comptabiliser :

- Les *swaps* au bilan à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global, pour la partie efficace.
- Les *Cap* en autres éléments du résultat global pour la valeur intrinsèque et la valeur temps. À la clôture de l'exercice, la valeur temps et intrinsèque des nouveaux Cap a été constatée en autres éléments du résultat global pour un montant de 1 033 milliers d'euros. La prime est étalée linéairement en résultat sur la durée de la couverture.

Décomposition des emprunts courants et non courants

Au 31 décembre 2021, le capital restant dû des emprunts souscrits (plus dépôts de garanties inclus) et tirés par INEA s'élève contractuellement à 437 243 milliers d'euros (352 164 milliers d'euros en 2020).

(en milliers d'euros)	31/12/2021	en %	sécurisé
Dettes à taux fixe	109 958	26%	26%
Dettes à taux variable	316 218	74%	
dont couverte	221 258	70%	52%
dont non couverte	94 960	30%	
CAPITAL RESTANT DÛ DES FINANCEMENTS	426 176	97%	78%
Intérêts courus	3 152	1%	
Dépôts	7 265	2%	
Swap	(47)	0%	
Passif de location	697	0%	
DETTE TOTALE	437 243	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 328 377 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 317 678 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Le montant des dettes financières à taux fixe au 31 décembre 2021 s'élève à 109 958 milliers d'euros contre 110 685 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Le montant des dettes financières à taux variable au 31 décembre 2021 s'élève à 316 218 milliers d'euros contre 231 143 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

Les échéances des emprunts, pour leurs parts non courantes, se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Entre 1 et 5 ans	177 922	239 510
Plus de 5 ans	150 116	80 850
TOTAL DETTES FINANCIÈRES - NON COURANT	328 038	320 360

Flux de trésorerie couverts

Les emprunts sont couverts à 78% contre le risque de taux (contre 79% au 31 décembre 2020).

NOTE 16 AUTRES PASSIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Autres passifs non courants – Provision AGA	885	900
Autres passifs courants – Provision AGA inférieure à 1 an	221	253
TOTAL AUTRES PASSIFS FINANCIERS	1 106	1 153

Au 31 décembre 2021, le passif financier correspondant au montant probable d'attribution d'actions gratuites est de 1 106 milliers d'euros contre 1 153 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

NOTE 17 INSTRUMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2021				Évaluation à la JV
	Valeur au bilan	Juste valeur	Niveau des données d'évaluation	Classe comptable	
Actifs non courants	6 758	6 758			
Créances rattachées aux participations	0	0	Niveau 2		Non
Autres actifs financiers à la JVR	6 758	6 758	Niveau 3	Résultat	Oui
Actifs courants	26 514	26 514			
Clients et autres débiteurs	21 509	21 509	Niveau 2		Non
Actifs financiers à la juste valeur – contrepartie résultat	401	401	Niveau 3	Résultat	Oui
Créances d'impôt sur le résultat	0	0	Niveau 2		Non
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 604	4 604	Niveau 2		Non
Passifs non courants	328 922				
Dettes financières	328 037	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
dont instruments de couverture de taux	0	0	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Oui
Autres passifs non courants	885	885	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs courants	148 297				
Fournisseurs et autres créiteurs	34 812	34 812	Niveau 2	Résultat	Non
Concours bancaires courants	4 059	4 059	Niveau 2	Résultat	Non
Autres dettes financières	109 205	(1)	Niveau 2	Résultat	Oui
Autres passifs courants	221	(1)	Niveau 2	Résultat / Capitaux propres	Non
Passifs détenus en vue de la vente	0	(1)	Niveau 2		

(1) La juste valeur de la dette financière non courante et courante s'élève à 437 243 milliers d'euros au 31 décembre 2021 contre 352 164 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

(en milliers d'euros)	31/12/2021			
	Valeur comptable		Variations de la juste valeur sur la période (y. c. cessation de couverture au cours de la période)	Montant notionnel
	Actif	Passif		
	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(a)	IFRS 7.24A(c)	IFRS 7.24A(d)
Couverture de flux de trésorerie				
Taux d'intérêt				
Instruments fermes	1 526		1 437	221 258
Autres				
Total Couverture de flux de trésorerie	1 526		1 437	221 258

La stratégie de couverture des emprunts du Groupe reste inchangée.

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2021		
	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres recyclables	Résultat net (Résultat de la comptabilité de couverture)	
	IFRS 7.24C (b)(iii)	Montant comptabilisé en capitaux propres recyclables transférés en résultat au cours de la période IFRS 7.24C (b)(iv)	IFRS 7.24C (b)(iii) et 24C (b)(v)
	Montant de la part efficace de la relation de couverture comptabilisé sur la période IFRS 7.24C (b)(i)	Montant de la part inefficace de la couverture IFRS 7.24C (b)(ii)	
Couverture de flux de trésorerie			
Taux d'intérêt	1 311	0	0
Total de la couverture de flux de trésorerie	1 311	0	0

Description des instruments de couvertures utilisés

(en milliers d'euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	Valeur de marché		Montant notionnel	Valeur de marché		Montant notionnel
	positive	négative		positive	négative	
Couverture de flux de trésorerie	1 526		221 258	138	49	162 000
Taux d'intérêt						
Total Instruments dérivés de couverture	1 526		221 258	138	49	162 000

Opérations sur instruments dérivés de couverture

(en milliers d'euros)	31/12/2021						31/12/2020
	Opérations sur marchés organisés			Opérations de gré à gré		Total notionnel	Total notionnel
	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	≤ 1 an	> 1 an à ≤ 5 ans	> 5 ans	
Autres instruments							
Autres					221 258		221 258
Total notionnel des instruments dérivés de couverture					221 258	221 258	162 000

NOTE 18 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les mouvements d'impôts différés actifs et passifs sur l'exercice sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
AU 1^{ER} JANVIER	1 770	1 999
Enregistré au compte de résultat		
Reprise d'impôt différé ⁽¹⁾		(228)
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

(1) Reprise liée à l'actualisation du taux d'impôt sur les sociétés.

NOTE 19 FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes fournisseurs	5 271	4 047
Dettes fiscales et sociales	802	1 256
Autres dettes diverses	4 482	2 888
Produits constatés d'avance	1 220	1 411
Dettes sur immobilisations	23 037	9 873
TOTAL	34 812	19 475

L'intégralité des dettes fournisseurs à une échéance à moins d'un an. Les dettes sur immobilisations correspondent aux sommes restantes à verser aux promoteurs des immeubles acquis par INEA.

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Moins d'un an	34 812	19 474
Entre 1 et 2 ans		
Entre 2 et 5 ans		
Plus de 5 ans		
TOTAL FOURNISSEURS ET AUTRES CRÉDITEURS	34 812	19 474

NOTE 20 DIVIDENDES PAR ACTION

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2019 au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 18 524 milliers d'euros (moins la part de 79 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2020 au titre de l'exercice 2019 pour un montant de 21 109 milliers d'euros (moins la part de 29 milliers d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

Une distribution de dividendes a été effectuée au 1er semestre 2021 au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 21 985 milliers d'euros (moins la part de 1 millier d'euros revenant à INEA au titre des actions auto détenues).

(en euros)	2021	2020	2019
Dividende net par action	2,60	2,50	2,20

NOTE 21 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Honoraires comptabilisés pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

(en euros)	KPMG	%	PWC	%
Audit :				
Honoraires de certification des comptes ⁽¹⁾	109 474		93 700	
SOUS-TOTAL	109 474	93 %	93 700	100 %
Honoraires SACC :				
Acomptes sur dividendes ⁽²⁾	8 150			
SOUS-TOTAL	8 150	7 %		
TOTAL	113 900	100 %	93 700	100 %

(1) Dont 190 030 euros pour INEA et 16 114 euros pour Flex Park.

(2) Dont 5 150 euros pour Flex Park.

Les services autres que la certification des comptes (SACC) fournis par le collège des commissaires aux comptes ont correspondu en 2021 à la validation de l'acompte sur dividende versé à INEA par sa filiale Flex Park.

NOTE 22 ENGAGEMENTS HORS BILAN

22.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Sûretés réelles (hypothèques) au 31/12/21	
	Montant garanti	Montant tiré *
Autres emprunts obligataires (Euro PP)	N/A	65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
• Immeubles livrés		
• Hypothèques	190 296	79 870
• Immeubles non livrés		

* Capital restant dû des emprunts.

Le montant de l'encours des emprunts garantis s'élève à 79 870 milliers d'euros au 31 décembre 2021 (84 858 milliers d'euros au 31 décembre 2020).

Par ailleurs, des garanties complémentaires existent pour certains emprunts, à savoir :

- Cession Dailly loyer ;
- Cession Dailly assurances au titre de chaque police d'assurance souscrite ;
- Cession Dailly assurances perte de loyers ;
- Cession Dailly Garanties locatives ;
- Cession Dailly du Contrat de couverture ;
- Nantissement du contrat de couverture ;
- Nantissement du compte d'emprunteur ;
- Promesse de délégation de loyer ;
- Délégation des compagnies d'assurance pour le bénéfice des indemnités dues ;
- Pacte commissoire ;
- Nantissement de comptes à terme ;
- Privilège de prêteur de deniers.

22.2 Autres engagements donnés

INEA

Promesse de vente

- Signature le 22 juillet 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur l'immeuble « Mérignac ESG », avec réitération prévue en mars 2022, pour un montant net de 3 250 milliers d'euros.
- Signature le 22 octobre 2021 par INEA d'une promesse de vente portant sur le lot 3 du bâtiment B de l'immeuble « Marseille Les Baronnie », pour un montant net de 349 milliers d'euros.
- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2021 s'élève à 87 113 milliers d'euros.

SCI PA

- Néant.

SCI ALPHA

- Néant.

FLEX PARK

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2021 s'élève à 28 980 milliers d'euros.

22.3 Sociétés intégrées par mise en équivalence

- Néant.

22.4 Engagements reçus

- 4 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 95 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur l'emprunt Crédit Green Loan, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 8 500 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur le nouvel emprunt Flex Park LCL, d'un montant total de 45 000 milliers d'euros.
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur le nouvel emprunt LCL, d'un montant total de 8 000 milliers d'euros.

NOTE 23 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 4 832 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 665 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 10 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 124 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 24 ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

- La Société a contracté le 10 mars 2022 un nouveau crédit corporate de 120 000 milliers en principal d'euros destiné à refinancer le Crédit corporate 2017 d'un montant total en principal de 100 000 milliers d'euros (à échéance juillet 2022) et à financer son développement.

6.1.6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

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 INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 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 consolidés » 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 1er janvier 2021 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

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 2021, la valeur des immeubles de placement s'élève à 883.6 millions d'euros soit près de 95 % de l'actif consolidé de Foncière INEA. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 31,3 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, 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.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation comme détaillé dans les notes 2.2.1 et 10 de l'annexe aux comptes consolidés, qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées notamment dans le contexte de crise sanitaire, dont les effets sont décrits dans la note 1. « Présentation générale et faits marquants » de l'annexe aux comptes consolidés.

Les principales hypothèses concernent les taux de capitalisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, du degré 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 :

- l'obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et l'appréciation de leurs compétences, intégrité et indépendance vis-à-vis de Foncière INEA ;
- la prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des immeubles de placement ;
- la réalisation d'entretiens avec la Direction et les experts immobiliers indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- l'obtention des rapports d'expertises immobilières, et l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs dans le contexte de crise sanitaire, dont les effets sont décrits dans la note 1. « Présentation générale et faits marquants » de l'annexe aux comptes consolidés ;
- la réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées par les experts par rapprochement des données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- la comparaison des valeurs retenues par la Direction, déterminées sur la base des expertises indépendantes, avec les justes valeurs comptabilisées, et analyse des écarts éventuels et de leur justification dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- l'appréciation du 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 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 inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière INEA par votre assemblée générale du 21 avril 2006 pour le cabinet KPMG SA et par l'acte constitutif de Foncière INEA en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG SA était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 24ème année, dont 16 années pour les deux cabinets 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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 Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Sandie Tzinmann

6.2 COMPTES SOCIAUX

6.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (RFA)

(en euros)	2021	2020	%
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)			
Vente de marchandises			
Loyers nets	33 938 572	30 354 138	11,81
Charges refacturées	9 627 407	8 774 491	9,72
Montant net du chiffre d'affaires	43 565 979	39 128 629	11,34
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges	1 158 785	1 432 914	(19,13)
Autres produits	1 798 795	2 266 078	(20,62)
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	46 523 558	42 827 622	8,63
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	19 446 440	18 016 844	7,93
Impôts, taxes et versements assimilés	166 482	270 584	(38,47)
Salaires et traitements			
Charges sociales	23 240	22 556	3,03
Dotations aux amortissements et provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	13 969 911	11 559 447	20,85
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions	205 163	66 515	208,45
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	154 804	201 799	(23,29)
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	33 966 039	30 137 747	12,70
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 557 520	12 689 874	(1,04)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
De participation (3)	1 752 950	2 391 553	(26,70)
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	1 517 189	1 399 554	8,41
Reprises sur provisions et transfert de charges	882 227	281 224	213,71
Différences positives de changes			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	17 983	17 341	3,70
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	4 170 349	4 089 672	1,97
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations aux amortissements et provisions	179 034	663 510	(73,02)
Intérêts et charges assimilées (4)	8 209 660	6 795 303	20,81
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement	15 185	36 318	(58,19)
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	8 403 880	7 495 131	12,12

(en euros)	2021	2020	%
RÉSULTAT FINANCIER	(4 233 530)	(3 405 459)	24,32
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	8 323 990	9 284 415	(10,34)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Sur opérations de gestion			
Sur opération en capital	4 150 000	4 900 00	(15,31)
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 150 000	4 900 00	(15,31)
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Sur opérations de gestion			
Sur opérations en capital	4 512 654	3 991 768	13,05
Dotations aux amortissements et provisions	95 066	95 066	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 607 720	4 086 833	12,75
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(457 720)	813 166	(156,29)
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS	54 843 910	51 817 294	5,84
TOTAL DES CHARGES	46 977 640	41 719 712	12,60
BÉNÉFICE OU PERTE	7 866 270	10 097 582	(22,10)

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
(3) Dont produits concernant les entités liées
(4) Dont intérêts concernant les entités liées

1 752 950 2 391 553

6.2.2 BILAN

ACTIF

(en euros)	Brut	Amortissements	Dépréciations	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/2020
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et de développement					
Concessions, brevet et droits assimilés	249 622		136 004	113 618	54 363
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains	126 329 007			126 329 007	103 993 121
Constructions	508 011 706		81 292 555	426 719 151	343 972 988
Installations techniques, matériel et outillage					
Autres immobilisations corporelles	555 861		182 519	373 342	36 877
Immobilisations corporelles en cours	45 680 664			45 680 664	74 469 013
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations	30 382 800			30 382 800	30 956 702
Créances rattachées à des participations	14 668 691			14 668 691	31 120 567
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	397 934			397 934	400 304
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	726 276 285	81 611 079		644 665 206	585 003 935
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	165 604			165 064	172 084
Créances ⁽¹⁾					
Créances clients comptes rattachés	3 945 801		242 957	3 703 204	3 703 783
Autres créances	6 746 948			6 746 948	10 274 265
Capital souscrit – appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement	2 014 431	8 483		2 005 948	1 993 319
Actions propres	465 747			465 747	458 796
Autres titres	1 548 684		8 483	1 540 201	1 534 523
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	3 130 443			3 130 443	2 092 670
Charges constatées d'avance	3 670 979			3 670 979	2 037 998
TOTAL ACTIF CIRCULANT	19 674 207	251 080		19 423 128	20 274 119
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 345 667			2 345 667	2 478 906
Prime de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion – Actif					
TOTAL ACTIF	748 296 159	81 862 158		666 434 000	607 756 960

(1) Dont à plus d'un an

1 106 894

1 153 776

PASSIF

(en euros)	Net au 31/12/2021	Net au 31/12/2020
Capital social ou individuel	121 679 811	121 679 811
Primes d'émission, de fusion, d'apport	107 031 890	119 395 046
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	3 776 280	3 271 401
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	746 740	746 740
Autres réserves		
Report à nouveau	1 144	29 375
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	7 866 270	10 097 582
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 277 722	1 182 656
CAPITAUX PROPRES	242 379 857	256 402 610
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	1 106 894	1 153 776
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 106 894	1 153 776
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	66 746 154	66 746 154
• Emprunts	326 402 686	259 829 515
• Découverts et concours bancaires	4 002 890	37 054
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	330 405 576	259 866 569
Emprunts et dettes financières diverses	5 640 709	5 070 061
Emprunts et dettes financières diverses – Associés		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	2 117 108	1 882 583
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 634 375	3 576 348
• Personnel		
• Organismes sociaux	24 800	23 700
• État, Impôts sur les bénéfices		
• État, Taxes sur les chiffres d'affaires	456 843	755 279
• État, Obligations cautionnées		
• Autres dettes fiscales et sociales	200 611	304 969
Dettes fiscales et sociales	682 253	1 083 948
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 959 157	9 873 108
Autres dettes	1 711 715	690 738
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 050 202	1 411 064
DETTES ⁽¹⁾	422 947 249	350 200 574
Écarts de conversion – Passif		
TOTAL PASSIF	666 434 000	607 756 960
(1) Dont a plus d'un an	355 853 951	302 867 684

6.2.3 NOTES ANNEXES

NOTE 1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 Événements liés à la crise sanitaire Covid-19

La crise sanitaire liée à la Covid-19 constitue un fait marquant de l'année 2021. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des *covenants* bancaires.

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

- la Société a encaissé 99,25% de ses créances locatives de l'année 2021 ;
- le risque de non-recouvrement du solde est très limité, des accords d'échelonnements ayant été le plus souvent trouvés avec les locataires concernés. INEA n'a consenti aucun abandon de créance au cours de la période ;
- son activité étant peu affectée par la crise sanitaire, INEA n'a sollicité aucune aide de l'État (chômage partiel, PGE), ni aucun rééchelonnement de dettes auprès de ses créanciers ;
- la Société n'a pas modifié sa stratégie de financement et de couverture de taux des emprunts.

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

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

La crise sanitaire n'a pas entravé l'exécution du plan stratégique 2017-2021 de la société, qui a atteint les trois objectifs qu'elle avait annoncés pour cette période.

1.2 Événements concernant le capital social

Néant.

1.3 Événements concernant les actifs corporels

Immeubles livrés

Huit immeubles ont été livrés au cours de l'année 2021 :

- réception par INEA, en date du 05 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Bordeaux Hyperion » situé à Bordeaux, pour un montant de 13 399 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 27 janvier 2021, de l'immeuble de bureaux « Nantes Wellcom » situé à Saint Herblain, pour un montant de 20 730 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 25 mars 2021, de l'immeuble de bureaux « Treetek » situé à Lille, pour un montant de 17 182 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 20 juillet 2021, de l'immeuble de bureaux « Window » situé à Rennes, pour un montant de 12 813 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 9 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « ID Balma » situé à Toulouse, pour un montant de 13 476 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 30 novembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Terrain des Sœurs » situé à Villeurbanne, pour un montant de 15 890 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 2 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Green Corner » situé à Lille, pour un montant de 9 525 milliers d'euros ;
- réception par INEA, en date du 23 décembre 2021, de l'immeuble de bureaux « Métrologic » situé à Grenoble, pour un montant de 12 612 milliers d'euros ;

Travaux et encours

Les immeubles en cours de construction au 31 décembre 2021 portent sur 7 opérations.

Acquisitions effectuées en 2018 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2021 :

- signature par INEA d'une vente en l'état futur d'achèvement, le 6 septembre 2018, portant sur le bâtiment 2 de l'immeuble de bureaux « Toulouse Basso Cambo » situé à Toulouse (31), pour un montant de 6 535 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 1 990 milliers d'euros ;

Acquisitions effectuées 2019 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2021 :

- signature par INEA, en date du 14 novembre 2019, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « La Dargoire » situé à Lyon (69) pour un montant de 14 627 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 11 728 milliers d'euros. Concomitamment à cette promesse, une vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée à cette date pour un montant de 350 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 17 décembre 2019, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Toulouse Landing » situé à Blagnac (31) pour un montant de 34 856 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 6 971 milliers d'euros ;

Acquisitions effectuées en 2020 et dont les actifs figurent toujours en encours au 31 décembre 2021 :

- signature par INEA, en date du 8 juillet 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Lyon Stadium » situé à Decines-Charpieu (69) pour un montant de 17 279 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 11 247 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 22 décembre 2020, d'une vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Cœur de Garonne » situé à Bordeaux (33) pour un montant de 11 011 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 3 312 milliers d'euros ;

Acquisitions effectuées en 2021

- signature par INEA, en date du 22 juillet 2021, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Mérignac Arko » situé à Merignac (33) pour un montant de 24 578 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 5 186 milliers d'euros. Par ailleurs, une promesse de vente portant sur les parkings de cet immeuble a été signée le 23 septembre 2021 pour un montant de 1 094 milliers d'euros ;
- signature par INEA, en date du 15 octobre 2021, d'une promesse de vente en l'état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux « Rennes Cyberplace » situé à Cesson Sevigne (35) pour un montant de 20 118 milliers d'euros et figurant en encours pour un montant de 3 041 milliers d'euros ;

Cession d'immeubles

Les immeubles cédés en 2021 pour un montant global de 4 150 milliers d'euros ont été les suivants :

- cession par INEA, en date du 26 janvier 2021, du dernier lot de l'immeuble d'activité Meaux « les Platanes », pour un montant de 250 milliers d'euros ;
- cession par INEA, en date du 21 avril 2021, de l'immeuble à usage d'atelier et de bureaux « Man Avrillé » situé à Avrillé, pour un montant de 2 850 milliers d'euros ;
- cession par INEA, en date du 29 décembre 2021, du bâtiment D de l'immeuble de bureaux « Eurasanté » situé à Lille, pour un montant de 1 050 milliers d'euros ;

Crédit-bail

Il n'existe aucun immeuble en crédit-bail dans les comptes de la Société.

1.4 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 17ème résolution le Conseil d'administration à effectuer un rachat en janvier 2021 de 5 416 actions INEA, représentant 0,06% du capital (sur les 8 455 859 titres composant le capital) au cours de 38,70 euros et moyennant des frais de négociation de 754,56 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 2021, le solde des actions restant à attribuer s'élève à 24 168, évaluées au cours de clôture soit 45,80 €.

NOTE 2 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

2.1 Textes appliqués

Les comptes annuels d'INEA (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2021 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 ;
- indépendances 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 2021, 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 vacances, 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 évolutif de crise sanitaire et économique 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

Valeur brute des actifs

	Valeur brute	Augmentations	
	en début d'exercice	Réévaluation exercice	Acquisitions créations
Cadre A : immobilisations (en euros)			
Frais d'établissement R&D			
TOTAL 1			
Autres postes d'immo. incorporelles	145 376		104 246
TOTAL 2	145 376		104 246
Terrains	103 993 121		23 151 204
Constructions sur sol propre	410 125 738		98 230 529
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions, installations générales, agencement.	3 921 545		226 263
Installations techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agencts., aménngts. divers	20 603		307 064
Autres matériels de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	151 122		77 070
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	74 469 012		93 183 136
Avances et acomptes			
TOTAL 3	592 681 143		215 175 268
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	62 726 177		8 113 616
Autres titres immobilisés			
Prêts & autres immobilisations financières	400 303		308 596
TOTAL 4	63 126 480		8 422 212
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)	655 953 000		223 701 726

Cadre B (en euros)	Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
		Par virement	Par cession	
Frais d'établissement R&D				249 622
TOTAL 1				
Autres postes d'immo. Incorporelles				249 622
TOTAL 2				249 622
Terrains			815 318	126 329 007
	<ul style="list-style-type: none">sur sol propre		4 484 879	503 871 387
	<ul style="list-style-type: none">sur sol d'autrui			
Constructions	<ul style="list-style-type: none">Inst. gales., agencts. et am. const.		7 490	4 140 318
Installations techniques matériel et outillage				
	<ul style="list-style-type: none">inst. gales., agencts., aménagement divers			327 668
	<ul style="list-style-type: none">matériel de transport			
	<ul style="list-style-type: none">matériel de bureau & informatique			228 193
	<ul style="list-style-type: none">emballages récupérables & divers			
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours		121 971 485		45 680 663
Avances & acomptes				
TOTAL 3		121 971 485	5 307 688	680 577 238
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			25 788 303	45 051 490
Autres titres immobilisés				
Prêts & autres immobilisations financières			310 996	397 933
TOTAL 4			26 099 269	45 449 424
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3 + 4)		121 971 485	31 406 957	726 276 284

Les titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions, filiale d'INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 1 055 milliers d'euros suite à la liquidation de la société en date du 9 février 2021. Le résultat des opérations de liquidation s'est traduit par un solde de 406 milliers d'euros correspondant au capital, après déduction des pertes antérieures. En l'absence de boni de liquidation, le remboursement à INEA du solde du capital s'est élevé à 406 milliers d'euros, correspondant à 14 849 948 actions.

En outre, une reprise de provision des titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions a été constatée dans les comptes d'INEA à hauteur de 649 milliers d'euros (note 3.10).

Les titres de la SA Foncière de Bagan, filiale d'INEA à hauteur de 0,20% ont diminué de 168 milliers d'euros à la suite de la liquidation de la société le 21 octobre 2021.

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.

Le montant des amortissements dérogatoires pratiqués sur ces frais s'élève au 31 décembre 2021 à 235 milliers d'euros.

Amortissements

Cadre A (en euros)	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin d'exercice
Immobilisations amortissables				
Frais d'établissement et de développement				
TOTAL 1				
Autres immobilisations incorporelles	91 013	44 991		136 004
TOTAL 2	91 013	44 991		136 004
Terrains				
<ul style="list-style-type: none"> • sur sol propre • sur sol d'autrui 	68 958 042	12 447 337	1 494 076	79 911 303
Constructions				
<ul style="list-style-type: none"> • installations générales 	1 116 253	269 449	4 681	1 381 252
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
<ul style="list-style-type: none"> • installations générales • matériel de transport • matériel de bureau • emballages récupérables 	13 368	19 207		32 575
	121 480	28 462		149 943
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL 3	70 209 145	12 764 456	1 498 758	81 475 074
TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2 + 3)	70 300 158	12 809 447	1 498 758	81 611 078

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	14 668 691 ⁽¹⁾		14 668 691
Prêts			
Autres immobilisations financières	397 933		397 933
Clients douteux ou litigieux	696 439	696 439	
Autres créances clients	3 249 361	3 249 361	
Créances r. de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
<ul style="list-style-type: none"> • impôt sur les bénéfices • taxe sur la valeur ajoutée • autres impôts, taxes et versements assimilés • divers 	1 856 538	1 856 538	
État et autres collectivités publiques			
Groupe et associés			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	4 767 166 ⁽²⁾	3 660 271	1 106 894
Charges constatées d'avance	3 670 979	3 670 979	
TOTAUX	29 430 353	13 256 834	16 173 519
Montant des Prêts et avances consentis aux associés			
<ul style="list-style-type: none"> • 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 fournisseurs d'immobilisations pour 877 991 euros ; dont refection des frais directs et indirects liés à l'attribution d'actions gratuites aux salariés de GEST pour 1 106 894 euros ; dont indemnité de retard de livraison des immeubles de Toulouse Take Off et Toulouse Landing pour 1 208 161 euros.

3.3 Les produits à recevoir

(en euros)	Montant
Clients factures à établir	1 929 433
Intérêts courus sur créance immobilisée	308 596
Fournisseurs avoirs à recevoir	152 794
Autres produits à recevoir	2 368 635
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	4 759 457

Les « clients, factures à établir » correspondent à la rémunération de GEST de FLEX PARK et ALPHA pour 810 229 euros et aux garanties locatives à facturer pour 913 532 euros.

Les intérêts courus rémunèrent le compte courant FLEX PARK pour 308 596 euros.

Les fournisseurs avoirs à recevoir correspondent au solde la rémunération GEST au 31 décembre 2021 pour 152 794 euros.

Les autres produits à recevoir correspondent en partie à la refacturation des attributions d'actions aux salariés de GEST pour 1 106 894 euros.

3.4 Valeurs mobilières de placement

(en euros)	Valeur brute au 31/12/2021	Dépréciation	Valeur nette au 31/12/2021	Valeur de marché au 31/12/2021	Valeur nette au 31/12/2020
Actions propres	465 747 ⁽¹⁾		465 747	474 213	458 796
FCP	1 347 385	(8 483)	1 338 904	1 338 904	1 333 224
Sicavs nanties	201 299		201 299	201 936	201 299
Sicavs					
Dépôts à terme					
TOTAL	2 014 431	(8 483)	2 005 948	2 015 054	1 993 319

(1) Correspond à 10 354 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 2021, une moins-value latente d'un montant de 8 483 euros a été provisionnée dans les comptes de la Société.

Au cours de l'exercice 2021, la Société a acquis 17 094 de ses propres actions et en a vendu 18 504. Le cours de l'action INEA au 31 décembre 2021 est de 45,80 euros.

3.5 Charges constatées d'avance

(en euros)	Charges
Charges d'exploitation	3 670 979
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
TOTAL	3 670 979

Les charges constatées d'avance sont relatives aux frais généraux (honoraires et autres prestations de services) pour 312 875 euros et aux régularisations des dépenses de l'année relatives aux immeubles pour 3 356 238 euros.

3.6 Charges à répartir

	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	
Cadre C (en euros)				
Frais d'émission d'emprunt à étaler	2 478 905	1 027 224	1 160 463	2 345 667
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 1 027 224 euros. Ces frais sont étalés sur la durée des emprunts correspondant. Au 31 décembre 2021 ils ont été amortis à hauteur de 1 160 463 euros.

3.7 Capital

(en euros)	Nombre	Valeur nominale
Actions/parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	8 455 859	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	8 455 859	14,39

3.8 Crédit-bail

Néant.

3.9 Tableau de variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2021
A	
1. Capitaux propres à la clôture de l'exercice 2020 avant affectations	256 402 610
2. Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
3. Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2021	256 402 610
B Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice 2021	
1. Variation du capital	
2. Variation des autres postes	
C Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs (A3 + B)	256 402 610
D Variations en cours d'exercice :	(11 791 442)
1. Variations du capital	
2. Variations des primes, réserves, report à nouveau	(11 886 508)
3. Variation des « provisions » relevant des capitaux propres	
4. Contreparties de réévaluations	
5. Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	95 066
6. Autres variations	7 866 270
	(10 097 582)
E Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice 2021 avant AGO (C + D)	242 379 857
F Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice (E – C)	(14 022 753)
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)	(14 022 753)

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	1 182 656	95 065		1 277 722
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	1 182 656	95 065		1 277 722
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	1 153 776	175 174	222 056	1 106 894
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	1 153 776	175 174	222 056	1 106 894
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles				
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participations	648 907		648 907	
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours				
Dépréciations comptes clients	66 515	205 163	29 081	242 596
Autres dépréciations	15 887	3 859	11 263	8 483
DÉPRÉCIATIONS	731 309	209 022	689 252	251 079
TOTAL GÉNÉRAL	3 067 741	479 262	911 308	2 635 696
Dotations et reprises d'exploitation		205 163	29 081	
Dotations et reprises financières		179 034	882 226	
Dotations et reprises exceptionnelles		95 065		
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 et dans une moindre mesure aux frais d'acquisition des titres.

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 2021, la provision pour risques et charges financières s'élève à 1 106 894 euros, enregistrée d'après le nombre d'actions restantes du plan, évaluée au cours de Bourse au 31 décembre 2021.

Compte tenu de la liquidation de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS en date du 9 février 2021, une reprise de provision pour dépréciation des titres a été comptabilisée dans les comptes d'INEA au 31 décembre 2021 pour un montant de 648 907 euros.

3.11 Emprunts et autres dettes

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				
Autres emprunts obligataires	66 746 154	1 746 154	65 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
• à 1 an max à l'origine	4 002 890	4 002 890		
• à plus d'1 an à l'origine	326 402 685	103 459 095	103 785 937	119 157 653
Emprunts et dettes financières divers	5 640 709	2 730 948	2 022 265	887 496
Fournisseurs et comptes rattachés	4 634 375	4 634 375		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	24 800	24 800		
État et autres collectivités publiques				
• impôt sur les bénéfices				
• taxe sur valeur ajoutée	456 843	456 843		
• obligations cautionnées				
• autres impôts, taxes et assimilés	200 611	200 611		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 959 157 ⁽¹⁾	9 959 157		
Groupe et associés				
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 711 715 ⁽²⁾	1 711 715		
Dettes représentatives de titres emp.				
Produits constatés d'avance	1 050 202	1 050 202		
TOTAUX	420 830 141	129 976 789	170 808 202	120 045 149
Emprunts souscrits en cours d'exercice	699 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	632 701 657			
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 1 002 531 euros ; Dont compte de gestion des immeubles pour 382 584 euros.

Emprunts

Souscriptions :

- Tirages partiels de 75 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2021 sur le Green Loan 2020, portant l'encours total de tirage à 105 000 milliers soit la totalité dudit prêt.
- Tirage partiel de 10 000 milliers d'euros au cours de l'exercice 2021 sur le Crédit corporate 2017, portant l'encours total de tirage à 96 000 milliers, sur un montant total en principal de 100 000 milliers d'euros.
- Signature le 10 juin 2021 d'un emprunt renouvelable de 8 000 milliers d'euros auprès du LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, non encore tiré au 31 décembre 2021.
- Signature, en date du 17 septembre 2021, d'une ligne de crédit renouvelable de type « Green Loan », d'un montant total maximum cumulé en principal de 100 000 milliers d'euros, auprès d'un pool composé de trois banques : le LCL, la Société Générale et ARKEA. Au 31 décembre 2021, le montant utilisé de l'emprunt s'élève à 5 000 milliers d'euros.
- Le 24 décembre 2021, utilisation d'un billet de trésorerie de 4 000 milliers d'euros, remboursé le 06 janvier 2022.

Remboursements :

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

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts des emprunts et des swaps comptabilisés pour 7 596 milliers d'euros. Les produits financiers correspondent principalement aux dividendes perçus des filiales pour 1 735 milliers d'euros, aux intérêts des comptes associés comptabilisés en 2021 pour 309 milliers d'euros, aux intérêts des sommes mises à disposition auprès des promoteurs dans le cadre des VEFA, comptabilisés pour 763 milliers d'euros et à la reprise de provision pour dépréciation des titres de la SPICAV Bagan Immo Régions pour 649 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 1 027 223 euros.

3.12 Instruments de couverture

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 2021 il n'existe plus aucun Swap dans les comptes de la société.

Extinction de trois contrats de SWAP arrivés à échéance :

- swap BPRP 2016 Reims ;
- swap T3 SOGE 2014 ;
- swap BRED 2015 T2 ;

Souscription en janvier 2021 d'un CAP 3 GREEN LOAN d'un notionnel de 15 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 3ème tirage du Green Loan 2020.

Souscription en septembre 2021 d'un CAP GREEN LOAN 20M€ d'un notionnel de 20 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 2nd tirage du Green Loan de base 2020.

Souscription en septembre 2021 d'un CAP GREEN LOAN 30M€ d'un notionnel de 30 000 milliers d'euros, d'une durée de 5 ans, destiné à couvrir le 3ème tirage du Green Loan de base 2020.

3.13 Clauses covenant au 31 décembre 2021

INEA est tenue vis-à-vis de certains organismes financiers de respecter des ratios :

- DSCR et ICR au-delà de coefficients fixés contractuellement ;
- LTV inférieur à un pourcentage 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	31/12/2021	31/12/2020
LTV	< 55 %	47%	44 %
DSCR	> 1,2	2,4	2,3
ICR	> 2,0	5,4	6,0

Au 31 décembre 2021 INEA respecte l'ensemble de ces ratios. La crise Covid 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	1 746 154 ⁽¹⁾
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 405 930 ⁽²⁾
Emprunts et dettes financières diverses	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 438 287 ⁽³⁾
Dettes fiscales et sociales	225 411 ⁽⁴⁾
Autres dettes	8 476
TOTAL	6 824 258

(1) Dont intérêts courus sur emprunt obligataire de 1 746 154 euros.
(2) Dont intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit de 1 405 930 euros.
(3) Dont factures non parvenues sur coût de la vacance de 2 219 923 euros. Dont régularisation des dépenses locatives engagées de 731 285 euros. Le solde correspond aux provisions sur les frais généraux.
(4) Dont provision CVAE et C3S 2021 pour 168 427 euros. Dont provision forfait social sur les jetons de présence pour 24 800 euros.

3.15 Produits constatés d’avance

(en euros)	Produits
Produits d'exploitation	1 050 202
Produits financiers	
Produits exceptionnels	
TOTAL	1 050 202

Les produits constatés d’avance sont relatifs aux loyers versés par avance par le locataire Amadeus de l’immeuble de Nice Valbonne.

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	(25 224)	99	151	151	20 285		0	(1 887)
SCI ALPHA	1 500	(58 980)	100	2 779 845	2 779 845	1 047 768		372 961	61 113
SAS FLEX PARK	27 597 805	28 904 901	99,99	27 602 804	27 602 804	13 600 638	16 948 973	7 916 644	2 522 126
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 43 566 milliers d’euros en 2021 contre un montant de 39 129 milliers d’euros en 2020.

Les loyers nets de la Société (hors charges locatives) ont été comptabilisés dans les comptes de la Société pour un montant de 33 939 milliers d’euros en 2021 contre un montant de 30 354 milliers d’euros en 2020.

Au 31 décembre 2021 une provision pour dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 205 milliers d’euros. Une reprise de provision pour dépréciation des comptes clients a été enregistrée dans les comptes de la Société pour un montant de 29 milliers d’euros. Les créances devenues irrécouvrables au cours de l’exercice ont été enregistrées pour un montant de 26 milliers d’euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d’exploitation se composent principalement des charges refacturables aux locataires pour un montant de 9 627 milliers d’euros, des charges non refacturées aux locataires (coût lié à la vacance) pour un montant de 1 729 milliers d’euros.

Au 31 décembre 2021, la rémunération de la société GEST a été comptabilisée pour un montant global de 4 832 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 1 027 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 s’élèvent à 190 milliers d’euros pour l’exercice 2021. Ils sont répartis de la façon suivante :

Commissaires aux comptes	Audit Légal	Autres
PricewaterhouseCoopers	95 000 euros	-
KPMG	95 000 euros	-

4.4 Jetons de présence et autres rémunérations

Il a été enregistré des jetons de présence pour un montant de 124 000 euros dans les comptes d’INEA au cours de l’exercice 2021.

4.5 Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels sont principalement composés par le prix de cession des immeubles de Meaux, Man Avrillé et Loos Eurasanté bâtiment D, cédés au cours de l’année 2021 pour un montant de 4 150 milliers d’euros. Les charges exceptionnelles d’un montant de 4 608 milliers d’euros se composent essentiellement de la valeur nette comptable des immeubles cédés, ainsi que de la reprise de provision des titres de la SPPICAV BAGAN IMMO REGIONS.

NOTE 5 ENGAGEMENTS FINANCIERS & AUTRES INFORMATIONS

5.1 Engagements hors-bilan

5.1.1 Engagements donnés en garantie des dettes financières

(en milliers d'euros)	Montant garanti	Montants tirés au 31/12/2021
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		65 000
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
Immeubles livrés		
<ul style="list-style-type: none"> Hypothèques Gages-espèces 	142 096	40 465
Immeubles non livrés		
<ul style="list-style-type: none"> 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 ;
- cession Dailly du contrat de couverture ;
- nantissement du compte 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.

L'encours des emprunts concernés par ces garanties complémentaires est de 40 465 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

5.1.2 Autres engagements donnés

- Le montant restant à décaisser sur les VEFA en cours au 31 décembre 2021 s'élève à 87 113 milliers d'euros.
- Dans le cadre de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble « Romainville » le 23 décembre 2020, INEA a consenti à Flex Park un cautionnement destiné à garantir le paiement du solde du prix de l'immeuble d'un montant de 16 949 milliers d'euros à son constructeur. Ce cautionnement a été matérialisé par la signature d'une Garantie Autonome à Première Demande le 23 décembre 2020. Au 31 décembre 2021, le solde restant dû au titre de la VEFA s'élève à 13 077 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 3ème période triennale (date de la première sortie possible au 1^{er} février 2026) s'élèvent à 828 milliers d'euros.

5.1.3 Engagements reçus

- 4 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur l'emprunt Crédit revolving corporate (pool bancaire), d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 95 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur l'emprunt Crédit Green Loan, d'un montant total de 100 000 milliers d'euros.
- 8 000 milliers d'euros d'emprunt restant à tirer au 31 décembre 2021 sur l'emprunt LCL destiné à financer les besoins généraux de la société, d'un montant total de 8 000 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 4 832 milliers d'euros au titre de la prestation de GEST sur la période, dont 665 milliers d'euros ont été refacturées à Flex Park et 10 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 124 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 exceptionnels

INEA a reçu en date du 5 mai 2021, un avis de vérification de comptabilité de la part de la Direction des Vérifications Nationales et Internationales portant sur la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2021, la vérification de la comptabilité est toujours en cours. Aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes de la société à ce titre.

5.3 Événements post-clôture

La société a contracté le 10 mars 2022, un nouveau crédit corporate de 120 000 milliers d'euros en principal destiné à refinancer le crédit corporate 2017 de 100 000 milliers d'euros, d'échéance juillet 2022, et à financer le développement de la société.

6.2.4 FILIALES ET PARTICIPATIONS

Rappel des filiales et participations existant antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2021

INEA détenait avant l'ouverture de l'exercice 2021 (pour les avoir acquises au cours d'exercices antérieurs) :

- les filiales suivantes, savoir :
 - 99 % du capital de SCI PA, société civile au capital de 152,45 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 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 7, rue du Fossé-Blanc 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 27 597 805 euros sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers, ayant pour numéro unique d'identification 815 384 573 RCS Nanterre,
- les participations suivantes, savoir :
 - 1,52 % (300 actions ordinaires et 299 actions préférentielles obligatoirement rachetables) de Foncière de Bagan, société anonyme de droit luxembourgeois, sise L-1724 Luxembourg, 29, boulevard du prince Henri, ayant pour numéro d'identification B 147 698 RCS Luxembourg,
 - 32,85 % de la SAS Bagan Immo Régions SPPICAV RFA EL sous forme de société par actions simplifiée sise 7, rue du Fossé-Blanc 92230 Gennevilliers – 793 867 110 RCS Nanterre.

Il est fait renvoi au tableau des filiales et participations figurant dans l'annexe des comptes annuels en page 167 des présentes.

Opérations de prises de participations/cessions ou opérations assimilées au cours de l'exercice 2021

- Les titres de la SPPICAV Bagan Immo Régions, filiale d'INEA à hauteur de 32,85%, ont diminué de 1 055 milliers d'euros suite à la liquidation de la société en date du 9 février 2021.
- Les titres de la SA Foncière de Bagan, filiale d'INEA à hauteur de 0,20% ont diminué de 168 milliers d'euros à la suite de la liquidation de la société le 21 octobre 2021.

Il est fait renvoi aux notes du paragraphe 3.1 Actif immobilisé

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 2015 (présidée par INEA) dédiée aux parcs d'activité, dont le portefeuille se compose de 8 actifs en exploitation et 1 en cours de construction ou d'acquisition.

6.2.5 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée générale

Foncière INEA

7, rue du Fossé-Blanc

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 INEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 2021, les immobilisations corporelles représentent une valeur de 599,1 millions d'euros, soit près de 90 % de l'actif de Foncière INEA. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers et pour valoriser le capital.

La note 2.3.2 « Immobilisations corporelles » et la note 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 INEA relatives à la comptabilisation, la répartition par composants, les modalités d'amortissement ainsi qu'à 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 valorisation d'un actif immobilier est un exercice d'estimation qui requiert des jugements pour déterminer les hypothèses appropriées, les principales concernant les taux de capitalisation, la valeur locative de marché, ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré la valorisation des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées afin d'apprécier les éventuelles pertes de valeur et leur traduction dans les comptes de Foncière INEA.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté en :

- l'obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et l'appréciation de leurs compétences et de leur indépendance vis-à-vis de Foncière INEA ;
- la prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour l'évaluation des biens immobiliers ;
- la réalisation d'entretiens avec la Direction et les experts immobiliers indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- l'obtention des rapports d'expertises immobilières, et l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de capitalisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager pour les actifs en développement) dans le contexte de crise sanitaire, dont les effets sont décrits dans la note 1.1 « Événements liés à la crise sanitaire Covid-19 » de l'annexe aux comptes annuels ;
- la réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées par les experts par rapprochement des données retenues par les experts aux situations locatives et aux budgets de travaux ;
- le rapprochement des valeurs d'expertises aux valeurs de marché retenues pour les tests de dépréciation et la vérification du niveau de dépréciation éventuellement comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- l'appréciation du 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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au 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 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 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 inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Foncière INEA par votre assemblée générale du 21 avril 2006 pour le cabinet KPMG SA et par l'acte constitutif de Foncière INEA en octobre 1998 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet KPMG SA était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 24ème année, dont 16 années pour les deux cabinets 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.823-10-1 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.822-10 à L.822-14 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 Paris La Défense, le 29 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth

KPMG SA

Sandie Tzinmann

6.3 RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

Nature des indications (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
A. SITUATION FINANCIÈRE EN FIN D'EXERCICE					
1. Capital social	86 243	86 243	121 680	121 680	121 680
2. Nombre d'actions émises	5 993 258	5 993 258	8 455 859	8 455 859	8 455 859
3. Nombre d'obligations convertibles en actions					
B. RÉSULTAT GLOBAL DES OPÉRATIONS EFFECTIVES					
1. Chiffre d'affaires hors taxes	27 419	31 700	35 431	39 129	43 566
2. Bénéfices avant impôts, amortissements, dépréciations et provisions	15 004	17 100	20 530	22 084	21 404
3. Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
4. Bénéfices après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	7 322	7 653	9 908	10 098	7 866
5. Montant des bénéfices distribués	11 987	13 185	21 140	22 831	22 831
C. RÉSULTAT DES OPÉRATIONS RÉDUIT À UNE SEULE ACTION (EN EUROS)					
1. Bénéfice après impôts, mais avant amortissement, dépréciations et provisions	2,50	2,85	2,43	2,61	2,53
2. Bénéfice après impôts, amortissements, dépréciations et provisions	1,22	1,28	1,17	1,19	0,93
3. Dividende distribué par action	2,00	2,20	2,50	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 58, INEA n'emploie aucun salarié.

CAPITAL
ET ACTIONNARIAT

7

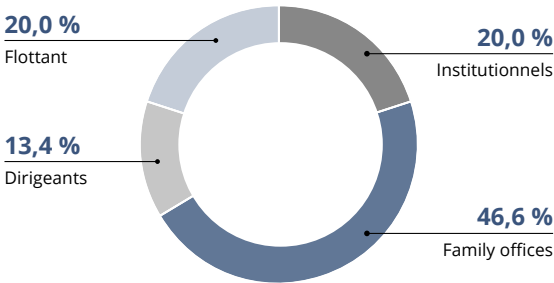
7.1 ACTIONNARIAT	180	7.5 INFORMATION SUR LE CAPITAL SOCIAL	188
7.1.1 Principaux actionnaires	180	7.5.1 Capital actuel	188
7.1.2 Informations complémentaires sur l'actionariat	182	7.5.2 Évolution du capital au cours des 5 derniers exercices	188
7.1.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	183	7.5.3 Titres donnant accès au capital	188
7.2 DONNÉES BOURSIÈRES	184	7.5.4 Autres instruments financiers non représentatifs du capital (au 31 décembre 2021)	190
7.2.1 Fiche identité de l'action	184	7.5.5 Délégations accordées par l'Assemblée générale dans le domaine des augmentations de capital	190
7.2.2 Données clés sur 3 ans	184	7.5.6 Rachats d'actions propres	193
7.2.3 Cours de Bourse et transactions mensuelles au cours de l'année 2021	184	7.5.7 Bilan annuel 2021 du contrat de liquidité	194
7.3 COMMUNICATION AVEC LES ACTIONNAIRES	185	7.5.8 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat	195
7.3.1 Échanges avec les actionnaires	185	7.5.9 Nantissements, garanties et sûretés	195
7.3.2 Calendrier prévisionnel de communication financière	186		
7.3.3 Contact	186		
7.4 DIVIDENDES	186		
7.4.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	186		
7.4.2 Politique de distribution de dividendes	186		
7.4.3 Proposition d'affectation du résultat	187		

7.1 ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2021, le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros, divisé en en 8 455 859 actions ordinaires (de 14,39 euros de valeur nominale par action).
À ces 8 455 859 actions (incluant 10.354 titres autodétenus) sont attachés 13 790 106 droits de vote théoriques (dont ceux attachés aux titres actions auto-détenus susvisés).
Les droits de vote exerçables attachés aux 8 444 095 actions disposant du droit de vote (donc après déduction des 10.354 actions auto-détenues au 31 décembre 2021, privées du droit de vote selon la loi) ressortent au 31 décembre 2021 à 13 779 752 .

7.1.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

La répartition de l'actionnariat d'INEA est équilibrée entre les dirigeants-fondateurs (13 %), des investisseurs institutionnels (20 %), des *family offices* (47 %), et un flottant de 20 %.



7.1.1.1 Actionnariat d'INEA détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote

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	8,3%	1 154 240	8,3%
GEST INVEST	560 986	6,6%	1 082 901	7,9%	1 082 901	7,9%
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 138 106	13,4%	2 371 141	16,2%	2 371 141	16,2%
SERIMNIR SA	812 543	9,6%	1 625 086	11,8%	1 625 086	11,8%
MACIF	899 998	10,6%	1 799 996	13,1%	1 799 996	13,1%
TOTAL	5 976 490	60%	9 408 435	67,3%	9 408 435	67,3%

- Parmi les actionnaires d'INEA ci-dessus mentionnés, au 31 décembre 2021 :
- SERIMNIR SA, BANOKA, FEDORA, MACIF et GEST ont des droits de vote double ;
 - GEST INVEST détient pour partie des droits de vote simple et pour partie des droits de vote double ;
 - DIABOLO HOLDING et Catherine AUGENBLICK 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 2020, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2020	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	14,1 %	1 761 390	13,8 %	1 761 390	13,8 %
FEDORA	936 248	11,1 %	1 314 934	10,3 %	1 314 934	10,3 %
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 %	3 176 324	24,8 %	3 176 324	24,8 %
GEST	577 120	6,8 %	1 154 240	9,0 %	1 154 240	9,0 %
GEST INVEST	555 847	6,6 %	1 077 762	8,4 %	1 077 762	8,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 132 967	13,4 %	2 232 002	17,5 %	2 232 002	17,2 %
SERIMNIR SA	812 543	9,6 %	1 625 086	12,7 %	1 625 086	12,7 %
MACIF	899 998	10,6 %	1 486 956	11,6 %	1 486 956	11,6 %
SOUS-TOTAL	5 071 351	60,0 %	8 520 368	66,7 %	8 520 368	66,7 %
Autres	3 372 744	39,9%	4 262 592	33,3%	4 262 592	33,3%
Actions auto-détenues	11 764	0,1%	11 764	-	-	-
TOTAL	8 455 859	100%	12 782 960	100%	12 771 186	100%

(1) Rappel : les 11 764 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

Au 31 décembre 2019, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2019	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 189 595	14,1 %	1 761 390	14,8 %	1 761 390	14,9 %
FEDORA	936 248	11,1 %	1 314 934	11,1 %	1 314 934	11,1 %
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 %	3 176 324	26,7 %	3 176 324	26,8 %
GEST	577 120	6,8 %	1 075 240	9,1 %	1 075 240	9,1 %
GEST INVEST	521 915	6,2 %	521 915	4,4 %	521 915	4,4 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 099 035	13,0 %	1 597 155	13,5 %	1 597 155	13,5 %
SERIMNIR SA	812 543	9,6 %	1 625 086	13,7 %	1 625 086	13,7 %
MACIF	899 998	10,6 %	1 456 395	12,3 %	1 456 395	12,3 %
SOUS-TOTAL	5 037 419	59,6 %	7 854 960	66,2 %	7 854 960	66,3 %
Autres	3 393 190	40,1 %	3 993 941	33,6 %	3 993 941	33,7 %
Actions auto-détenues	25 250	0,3 %	25 250	0,2 %	-	0,0 %
TOTAL	8 455 859	100 %	11 874 151	100 %	11 848 901	100 %

(1) Rappel : les 25 250 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

Au 31 décembre 2018, le capital d'INEA se répartissait comme suit :

31/12/2018	Actions ordinaires	% en capital	Droits de vote théoriques	% des droits de vote théoriques	Droits de vote exerçables en AG ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables
BANOKA	1 033 187	17,2 %	1 604 982	17,1 %	1 604 982	17,1 %
FEDORA	756 768	12,6 %	1 135 454	12,1 %	1 135 454	12,1 %
CONCERT BANOKA/FEDORA	1 789 955	29,8 %	2 740 436	29,2 %	2 740 436	29,2 %
GEST	577 120	9,6 %	1 075 240	11,5 %	1 075 240	11,5 %
GEST INVEST	521 915	8,7 %	521 915	5,6 %	521 915	5,6 %
CONCERT GEST/GEST INVEST	1 099 035	18,3 %	1 597 155	17,1 %	1 597 155	17,1 %
SERIMNIR SA	812 543	13,6 %	1 582 779	16,9 %	1 582 779	16,9 %
MACIF	586 958	9,8 %	1 143 355	12,2 %	1 143 355	12,2 %
SOUS-TOTAL	4 288 491	71,5 %	7 063 725	75,4 %	7 063 725	75,4 %
Autres	1 669 557	27,9 %	2 270 957	24,2 %	2 270 957	24,3 %
Actions auto-détenues	35 210	0,6 %	35 210	0,4 %	0	0 %
TOTAL	5 993 258	100 %	9 369 892	100 %	9 334 682	100 %

(1) Rappel : les 35 210 actions auto-détenues sont en conformité de la loi privées du droit de vote.

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 2021

La Société n'a pas connu d'évolution de son actionnariat en 2021.

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 1^{er} janvier au 31 décembre 2021 et/ou notifiées directement à INEA par les actionnaires concernés, le capital au 31 décembre 2021 est détenu comme suit :

Personnes possédant, directement ou indirectement, plus de :

- 1/20^e du capital ou des droits de vote : SERIMNIR SA (en capital) ;
- 1/10^e du capital ou des droits de vote : MACIF, le concert « GEST et GEST INVEST » (en capital) et SERIMNIR SA (en droits de vote) ;
- 3/20^e du capital ou des droits de vote : le concert « GEST et GEST INVEST » (en droits de vote) ;
- 1/5^e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 1/4 du capital ou des droits de vote : le concert « Catherine Augenblick (épouse Picciotto) avec les sociétés BANOKA, DIABOLO HOLDING et FEDORA » ;
- 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 ;
- 18/20^e du capital ou des droits de vote : néant ;
- 19/20^e du capital ou des droits de vote : néant.

La Société n'a été informée pour l'exercice 2021 d'aucun franchissement de seuil (aucune déclaration n'a été déposée auprès de la Société et publiée de ce chef sur le site de l'AMF).

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 2021), 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

Nous communiquons 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 2021 sur les actions de la Société.

Seule GEST INVEST est répertoriée 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 cinq salariés de GEST, prévu sur une période de 6 ans expirant en 2026 (cf. la 17e résolution de l'Assemblée générale d'INEA du 12 juin 2019, étant rappelé que ladite Assemblée a décidé que GEST qui contrôle GEST INVEST prendra en charge tous les coûts directs et indirects liés aux AGA). La cession intervenue le 25 janvier 2021 (ci-dessous mentionnée) a permis à INEA de remplir à bonne date ses engagements contractés envers les salariés de GEST.

Date	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
25/01/2021		Cession	5 416	38,7	209 599

(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

Par ailleurs, GEST INVEST a effectué les acquisitions des titres INEA suivantes :

Date de la transaction	Dirigeants : Philippe Rosio et Arline Gaujal-Kempler ⁽¹⁾	Opérations ⁽²⁾	Nombre d'actions	Prix unitaire (en €)	Montant global (en €)
08/04/2021		Acquisition	284	41,40	11 757,60
14/04/2021		Acquisition	1 116	40,89	45 633,24
18/05/2021		Acquisition	1 329	39,40	52 365,60
25/05/2021		Acquisition	483	39,71	19 179,93
28/05/2021		Acquisition	1 992	39,30	78 285,60
31/05/2021		Acquisition	1 040	39,70	41 288,00
01/06/2021		Acquisition	1 047	39,82	41 691,54
02/06/2021		Acquisition	995	39,90	39 700,50
03/06/2021		Acquisition	1 577	39,80	62 764,60
04/06/2021		Acquisition	400	39,80	15 920,00
28/06/2021		Acquisition	92	40,98	3 770,16
12/11/2021		Acquisition	50	45,00	2 250,00
23/12/2021		Acquisition	150	45,00	6 750,00

(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.

7.2 DONNÉES BOURSIÈRES

7.2.1 FICHE IDENTITÉ DE L'ACTION

Code ISIN : FR0010341032
Mnémonique : INEA
Code Reuters : INEA.PA
Code Bloomberg : INEA FP
Marché : Euronext Paris – Compartiment B
Nombre d'actions au 31 décembre 2021 : 8 455 859
Capitalisation au 31 décembre 2021 : 388 millions d'euros

7.2.2 DONNÉES CLÉS SUR 3 ANS

	2021	2020	2019
Capitalisation boursière au 31 décembre (€)	387 278 342	329 778 501	346 690 219
Nombre d'actions	8 455 859	8 455 859	8 455 859
Cours de clôture au 31 décembre (€)	45,80	39,00	41,00
Cours le plus haut (€)	46,20	42,40	46,60
Cours le plus bas (€)	37,10	35,60	37,67
Cours moyen en clôture (€)	41,60	38,88	41,36

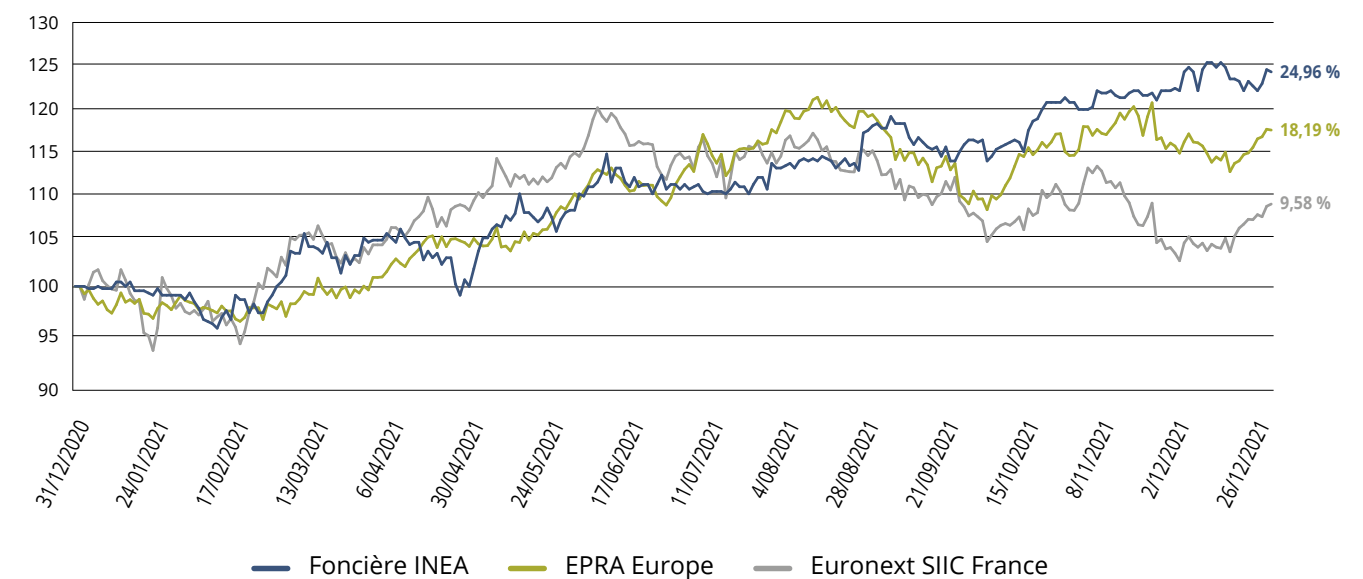
7.2.3 COURS DE BOURSE ET TRANSACTIONS MENSUELLES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

2021	Cours le plus haut (€)	Cours le plus bas (€)	Cours de clôture (€)	Volume d'actions échangées
Janvier	39,20	38,60	38,60	8 200
Février	38,70	37,10	37,80	7 441
Mars	41,40	38,30	41,00	25 267
Avril	41,60	38,60	39,00	18 332
Mai	42,30	39,00	39,80	30 738
Juin	42,30	39,90	40,80	15 239
Juillet	41,30	40,60	40,80	3 837
Août	43,30	41,60	43,30	8 857
Septembre	43,90	42,00	42,90	7 614
Octobre	44,70	42,00	44,70	5 736
Novembre	45,00	44,20	45,00	5 285
Décembre	46,20	45,00	45,80	86 109

Le titre INEA a gagné plus de 17% sur l'année, clôturant à 45,8 €.

Dividendes réinvestis, la hausse est de 25%, surperformant largement les indices EPRA Europe (+18%) et SIIC France (+10%).

ÉVOLUTION DE FONCIÈRE INEA, DE L'INDICE EPRA EUROPE ET DE L'INDICE EURONEXT SIIC FRANCE EN DIVIDENDES RÉINVESTIS DEPUIS LE 31/12/2020 (BASE 100 AU 31/12/2020)



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.

Toute l'information réglementaire la concernant est à disposition sur le site internet de la Société – www.fonciere-inea.com – mis à jour régulièrement. La Société y publie également tous les communiqués de presse qu'elle diffuse au gré de son actualité.

Par ailleurs, la Société est suivie par trois analystes indépendants - Invest Securities, Kepler Chevreux et Degroof Petercam – qui analysent son titre de manière à livrer aux investisseurs une information neutre 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.

Enfin, la présentation des résultats annuels, qui se tient chaque année au cours du premier trimestre, et l'Assemblée générale de la Société sont les deux moments clés de la relation actionnariale, puisqu'elles permettent un échange (sauf interdiction de rassemblement par les autorités gouvernementales) entre l'équipe dirigeante, les analystes financiers et les actionnaires.

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 et également sur les web TV qui invitent régulièrement le P-DG, Philippe Rosio à s'exprimer sur la foncière

7.3.2 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE COMMUNICATION FINANCIÈRE

Principales publications réglementaires prévues au cours de l'année 2022 :

- communiqué sur les résultats de l'exercice 2021 : 17 février 2022 ;
- publication du Document Universel d'Enregistrement : 30 mars 2022 ;
- communiqué sur le chiffre d'affaires du premier trimestre 2022 : 3 mai 2022 ;
- Assemblée générale : 22 avril 2022 ;
- communiqué sur les résultats du premier semestre 2022 : 27 juillet 2022 ;
- publication du rapport financier Semestriel 2022 : 27 juillet 2022 ;
- communiqué sur le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'année : 6 octobre 2022.

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	Dividendes	Nombre d'actions ⁽¹⁾ composant le capital	Nominal
2020	21 985 233	8 455 859	14,39
2019	21 139 647	8 455 859	14,39
2018	13 185 167	5 993 258	14,39

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et 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 30 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 2021, 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 2022 au titre de l'exercice 2021) 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 2023 au titre de l'exercice 2021). 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 constater :
 - d'une part que le bénéfice net comptable de l'exercice 2021 d'un montant de 7 866 269,90 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 1 144 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2021 à 107 031 890,26 euros ;
- de prélever :
 - une somme de 15 356 718,90 sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros, formerait un résultat distribuable de 23 224 132,80 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 23 224 132,80 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 393 313,50 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 7 474 100,41 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 22 830 819,30 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 474 100,41 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 15 356 718,90 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 2021 ressortirait donc pour chacune des 8 455 859 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 1,82 (1,8161) euro au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire de 0,88 (0,8839) 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 2022 (soit 8 455 859) 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 29 avril 2022.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2022 (soit 0,88 euro par action), est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2022 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 2022, 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 2021, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2020 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés sera de 0,88 euro par action.

Le montant du dividende distribué qui n'est pas issu des bénéfices exonérés sera 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 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Nombre d'actions ⁽¹⁾	8 455 859	8 455 859	5 993 258
Dividende par action	2,60 €	2,50 €	2,20 €
Dividende total	21 985 233 €	21 139 647 €	13 185 167 €

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre le Date de référence et 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 2021), le capital social de la Société est fixé à 121 679 811,01 euros. Il est divisé en 8 455 859 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 €)
9 juin 2017	Augmentations de capital (paiement divid. en actions)	217 083	3 123 824,37	18,38	3 989 985,54	32,77	86 242 982,62
9 avril 2019	Augmentation de capital	2 462 601	35 436 828,39	24,61	60 604 610,61	39,00	121 679 811,01

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 2021 au titre des attributions d'Actions Gratuites, décidées en 2019 au profit de plus de 50 % des salariés de la SAS GEST (« GEST »).

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 2021 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 de cinq salariés 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 17e résolution ayant limité l'attribution à 1 % maximum du capital social d'INEA) et ce, sous condition de présence et, pour partie des Actions Gratuites, sous conditions de performance à remplir par les Bénéficiaires. Les Bénéficiaires devront 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 2021

	2019	2020	2021
Date de l'AG ⁽¹⁾	12 juin 2019	12 juin 2019	12 juin 2019
Date du CA ⁽²⁾	23 juillet 2019	23 juillet 2019	23 juillet 2019
Nombre de Bénéficiaires de la société GEST	5	5	5
Nombre d'actions initialement attribuées sur 6 ans (2019-2026) aux Bénéficiaires avec une partie soumise à conditions de performance	35.000 titres dont 19.333 soumis à des conditions de performance		
Nombre d'actions susceptibles d'être acquises au 31 décembre	5 416	5 416	5 416
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	38,10	3 805 23 juillet 2020	3 805 23 janvier 2021
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)	38,10 €	1 611 23 juillet 2020	1 611 23 janvier 2021
Nombre total d'actions acquises au 31 décembre	5 416	5 416	5 416
Période de conservation	1 an pour la moitié des 5 416 2 ans pour l'autre moitié des 5 416	1 an pour la moitié des 5 416 2 ans pour l'autre moitié des 5 416	1 an pour la moitié des 5 416 2 ans pour l'autre moitié des 5 416
Nombre cumulé d'actions acquises par les Bénéficiaires	5 416	5 416	10 832
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	0	0	0

(1) **AG** signifie l'Assemblée générale de Foncière INEA ayant décidé de l'attribution d'Actions Gratuites INEA à plus de 50 % des salariés de GEST (société liée à la Société) et ayant délégué ses compétences à cet effet au CA.
(2) **CA** signifie le 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 de GEST, portant sur une période de six (6) ans et sur un total de 35 000 Actions Gratuites Foncière INEA sous condition de présence et, pour partie, représentant 19 333 actions, 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 22 avril 2022.

Le Conseil d'administration

7.5.4 AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRÉSENTATIFS DU CAPITAL
(AU 31 DÉCEMBRE 2021)

La Société a émis le 21 février 2018 un Euro PP *Green* composé notamment des 2 emprunts obligataires ci-dessous (obligations au porteur) :

Nombre d'obligations émises	305 (Euroclear France code ISIN FR0013318169)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	30 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,00 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2023
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2024
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis Corporate Trust

Nombre d'obligations émises	345 (Euroclear France code ISIN FR0013318185)
Valeur nominale	100 000 EUR par obligation
Montant total	34 500 000 EUR
Taux d'intérêt	3,25 %
Prochain coupon (fréquence annuelle)	21/02/2023
Décompte de jours	Base Exact/Exact (ICMA)
Amortissement	À maturité, au pair
Date de maturité	21/02/2025
Amortissement anticipé	Sous certaines conditions
Service Financier	Caceis corporate Trust

7.5.5 DÉLÉGATIONS ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS LE DOMAINE
DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

L'Assemblée générale mixte des actionnaires a renouvelé au Conseil d'administration le 10 juin 2020 différentes délégations de compétences financières lui permettant de procéder à des augmentations de capital pour lever des fonds nécessaires aux besoins de son développement (ayant auparavant en date du 12 juin 2019 également délégué au Conseil d'administration des pouvoirs pour décider d'attributions d'Actions Gratuites existantes ou nouvelles à émettre).

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 pendant l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Il sera proposé aux actionnaires, lors de la prochaine Assemblée, de renouveler au Conseil d'administration (pour une durée identique) les diverses autorisations financières qui expirent en août 2022 de manière à ce que le Conseil d'Administration puisse saisir au-delà de cette date toutes les opportunités qui se présenteraient pour disposer des moyens financiers indispensables à l'acquisition de ses actifs immobiliers (en perspective de ses guidances de taille et de valeur).

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 10 juin 2020 (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 10 juin 2020
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 (25 ^e 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 (26 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32 ^e Résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capitales) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
3. Délégation de compétences au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre au public, 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 (27 ^e résolution de l'AGM) et avec possibilité d'une part, de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capitales) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
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'une offre visée à l'article L. 411-2,1 ^{er} du Code monétaire et financier (28 ^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 (31 ^e résolution de l'AGM), d'autre part, d'augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l'émission initiale (32 ^e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 20 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capitales) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽⁴⁾	26 mois
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 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, 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 (29 ^e résolution de l'AGM).	Dans la limite de 10 % du capital et sous réserve du plafond de 100 000 000 € (montant nominal des augmentations capitales) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois
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 (30 ^e résolution de l'AGM), avec la possibilité de fixer le prix d'émission dans la limite de 10 % du capital (31 ^e résolution de l'AGM).	100 000 000 € (montant nominal des augmentations capitales) ⁽²⁾ et 100 000 000 € (montant nominal des titres de créances émis) ⁽³⁾	26 mois

Délégation donnée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 : nature de la délégation et numéro de la résolution l'ayant adoptée	
1. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en cas d'attribution d'actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l'effet de procéder à l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (18 ^e résolution de ladite Assemblée du 12 juin 2019).	Dans la limite de 1 % du capital Social ⁽⁴⁾
	38 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, le 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 100 000 000 € 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 (33^e 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 100 000 000 € (33^e résolution de l'AGM).

(4) Le plafond est autonome et distinct du plafond d'augmentation de capital visé à la 18^e résolution de l'Assemblée du 12 juin 2019 (renvoyant à la 18e résolution de l'assemblée du 16 mai 2018).

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 20 juin 2020 (ci-après « l’AGM »)	Utilisation
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 (25 ^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.	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
2. Délégation de compétences au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital par l’émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d’actions ordinaires 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 (26 ^e résolution de l’AGM), avec la possibilité d’augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l’émission initiale (32 ^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 pour les augmentations de capital et 100 millions d’euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
3. Délégation de compétences au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital social, par émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d’une offre au public, 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 (27 ^e résolution de l’AGM) et avec possibilité d’une part, de fixer le prix d’émission dans la limite de 10 % du capital (31 ^e résolution de l’AGM), d’autre part, d’augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l’émission initiale (32 ^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 pour les augmentations de capital et 100 millions d’euros pour les titres de créances émis sous réserve des limites susvisées.	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
4. Délégation de compétences au Conseil d’administration pour décider l’augmentation du capital social, sans droit préférentiel de souscription, 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, dans le cadre d’une offre visée à l’article L. 411-2, 1 ^o du Code monétaire et financier (28 ^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 (31 ^e résolution de l’AGM), d’autre part, d’augmenter le nombre de titres dans la limite de 15 % de l’émission initiale (32 ^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 100 millions d’euros pour les augmentations de capital et 100 millions d’euros pour les titres de créances émis).	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
5. Délégation de pouvoirs au Conseil d’administration pour procéder à l’augmentation de capital social, dans la limite de 10 % de celui-ci, 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, 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 (29 ^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 100 millions d’euros pour les augmentations de capital et 100 millions d’euros pour les titres de créances émis).	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
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 (30 ^e résolution de l’AGM), avec la possibilité de fixer le prix d’émission dans la limite de 10 % du capital (31 ^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 pour les augmentations de capital et 100 millions d’euros pour les titres de créances émis.	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>
Délégation donnée par l’Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019	
1. Délégation de pouvoirs au Conseil d’administration en cas d’attribution d’actions nouvelles gratuites à émettre dans le cadre de la dix-septième résolution de l’Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 12 juin 2019 à l’effet de procéder à l’augmentation du capital social par voie d’incorporation de réserves, bénéfices, primes d’émission (18 ^e résolution de ladite Assemblée). Durée de la délégation : trente-huit mois à compter de l’Assemblée du 12 juin 2019 Plafond global : dans la limite de 1 % du capital social (distinct du plafond d’augmentation de capital visé à la 18e résolution de l’Assemblée du 16 mai 2018).	<i>Il n’a pas été fait usage de cette délégation de compétences.</i>

7.5.6 RACHATS D’ACTIONS PROPRES

7.5.6.1 Informations relatives aux rachats d’actions au cours de l’exercice 2021 (article L 225-211 du Code de commerce)

Les rachats d’actions ci-dessous décrits sont intervenus, dans le cadre et les paramètres de l’autorisation donnée au Conseil d’administration par l’Assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2021 (aux termes de sa 17^e résolution) et du descriptif du programme de rachat d’actions publié dans l’URD n°D21-0247 (p.195 et 196 dudit URD).

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 janvier 2021 de 5 416 actions INEA représentant, sur la base du nombre d’actions (8 455 859) composant le capital social à cette date (inchangé à ce jour), 0,06 % du capital, au cours de 38,70 euros et moyennant des frais de négociation (0,36% TTC) de 754,56 euros (l’ensemble ayant été refacturé à GEST). Ces 5.416 actions INEA ont ensuite été transférées aux Bénéficiaires (cinq salariés de GEST) dans le cadre et selon les modalités du plan d’Actions Gratuites existantes créé en 2019 (toutes 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 2021), détient 4 833 actions propres rachetées en vue de la couverture au titre de l’année 2022 du plan d’Actions Gratuites existantes.

Rachat d’achats aux fins d’animation du Contrat de liquidité d’INEA

La Société a également effectué en 2021 un programme de rachat d’actions au travers d’un contrat de liquidité géré par Rothschild Martin Maurel pour un forfait annuel d’un montant de 40 000 euros (identique aux années précédentes) dont le bilan annuel est communiqué au paragraphe 7.5.7 ci-dessous.

- Au 31 décembre 2021, la Société détenait au titre du contrat de liquidité 10 354 propres actions représentant 0,12 % de son capital social (composé de 8 455 859 actions à ladite date) d’une valeur de 476 284 euros.

Rachat d’actions en vue d’annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés

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

A la date du 31 décembre 2021, aucun programme de rachat d’actions propres en vue d’une réduction de capital social n’a été lancé par Inéa.

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 12 mai 2021 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 a une durée de 18 mois expirant en novembre 2022. Il sera demandé aux actionnaires (statuant dans les conditions d’une Assemblée générale ordinaire aux termes de la 22^e résolution soumise à leurs suffrages) de la renouveler, pour une nouvelle durée de 18 mois expirant ainsi en octobre 2023, dans la limite de 10 % du capital (ajusté le cas échéant de toute modification, survenue postérieurement à l’autorisation et pendant sa durée, au titre d’opérations pouvant affecter le capital social), 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).

Il leur sera par ailleurs proposé de compléter ladite autorisation d’une mention permettant au Conseil d’administration d’acheter des actions de la Société en vue de l’annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés (dans les conditions prévues à l’article L.22-10-62 du Code de commerce), sous réserve de l’aval sur ce dernier point des actionnaires statuant (aux termes de la 24^e résolution) dans les conditions d’une Assemblée générale extraordinaire Ainsi, le Conseil d’administration bénéficiera dans les limites susvisées de toutes les possibilités offertes par réglementation et de toutes les opportunités de marché dans le cadre de la gestion du capital social de la Société.

Descriptif du programme de rachat d’actions

Sous réserve du vote favorable de l’Assemblée du 22 avril 2022, 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 pendant la durée d’autorisation (le “Programme de rachat”), étant rappelé au préalable qu’au 28 février 2022 la Société détient 10.860 actions propres affectées à l’animation du titre sur le marché Euronext Paris dans le cadre du contrat de liquidité 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 et suiv. et 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 au profit de cinq salariés de GEST 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 ;
- d'annuler dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans le cadre de l'autorisation donnée aux termes de la 19e résolution de la précédente Assemblée générale du 12 mai 2021 ou de toute nouvelle autorisation de même nature consentie par l'Assemblée générale et notamment celle objet de la 24e résolution) tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans la limite de 10 % du capital de la Société par période de 24 mois ;
- 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 euros 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 22e résolution de l'Assemblée du 22 avril 2022). A titre indicatif, sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du 28 février 2022 de 8 455 859 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le montant maximal théorique alloué est estimé à 50 735 100 euros.

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 2022 de 8 455 859 actions (sans tenir compte des actions propres déjà détenues par la Société), le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises est estimé à 845 585. Il est indiqué, à toutes fins utiles, que le nombre maximal d'actions à racheter pour couvrir le plan d'actions gratuites pendant la durée du Programme de rachat (hors éventuels ajustements contractuels) ressort à 4 833 actions

4 Durée du Programme de rachat

La durée du Programme de rachat est de 18 mois, à compter de l'Assemblée du 22 avril 2022, expirant le 21 octobre 2023 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 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 2021 DU CONTRAT DE LIQUIDITÉ

Le bilan annuel du contrat de liquidité au 31 décembre 2021 (après Bourse) fait ressortir les moyens suivants :

- 10 354 actions INEA ;
- 1 336 014 euros.

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

- à l'achat, un total de 12 754 actions (de 14,39 euros de valeur nominale chacune), représentant 710 transactions, pour 556 410 euros (achetées à un cours moyen de 44,41 euros) ; et
- à la vente, un total de 2 760 titres (de même valeur nominale unitaire que ci-dessus), représentant 192 transactions, pour 117 275 euros (vendues à un cours moyen de 42,49 euros).

Il est rappelé que le bilan semestriel (du contrat) au 30 juin 2021 faisait ressortir les moyens suivants :

- 360 actions INEA ;
- 1 790 063 euros.

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

- à l'achat, un total de 4 340 titres (368 transactions) pour 173 191 € (achetées à un cours moyen de 39,90 euros) ; et
- à la vente un total de 15 744 titres (677 transactions) pour 634 948 euros (vendues à un cours moyen de 40,32 euros).

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'existence de différentes délégations de compétence (en cours de validité et expirant en août 2022 dont il sera proposé aux actionnaires le renouvellement (par anticipation) lors de la prochaine Assemblée générale, conférant la possibilité au Conseil d'administration de procéder à des augmentations de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions et ou de valeurs mobilières donnant accès au capital pour un montant global maximum en nominal qui sera porté (sous réserve du vote de l'Assemblée) à 200 000 000 euros (et à 200 000 000 euros également s'agissant du montant nominal total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances) -délégation de compétence étant également consentie au Conseil pour procéder à des augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission) pour un montant maximum de 100 000 000 euros - ;
- l'attribution en juillet 2019 par le Conseil d'administration (sur autorisation valable 38 mois à compter de l'Assemblée du 12 juin 2019) au profit de plus de 50 % des salariés de GEST d'actions gratuites existantes de la Société, à concurrence d'un nombre d'actions représentant un pourcentage maximum de 1 % du capital social d'INEA ; cette autorisation a été partiellement utilisée à hauteur de 0,41 % (maximum) du capital.
- la clause de « remboursement anticipé en cas de changement de contrôle » figurant dans les dispositions de l'Euro PP « Green » (émis par la Société en février 2018) notamment sous la forme de deux emprunts obligataires (via l'émission d'obligations au porteur) l'un d'un montant de 30,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2024 et l'autre d'un montant de 34,5 millions d'euros à échéance du 21 février 2025.
- l'autorisation donnée au Conseil d'administration (par l'Assemblée du 10 juin 2020) en cours de validité jusqu'en décembre 2021 (dont le renouvellement sera proposé 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 porté à 60 euros 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 3.2.4.1 relatif aux conventions réglementées page 68 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 2021 de la part du capital de la Société, objet de nantissemments, lorsqu'elle représente un pourcentage significatif.

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ du nantissement	Condition de levée du nantissement	Nombre d'actions nanties	% de capital nanti de l'émetteur
GEST INVEST	CIC / CABP	2019		278 844	3,30 %
GEST	BPRP	2020		37 455	0,44 %
GEST	LCL/BPRP	2018-2025		230 390	2,72 %
GEST	CIC	2015-2016 2022-2023		73 800	0,87 %

Le tableau ci-dessous, également recommandé par l'AMF, fait état des éventuels nantissemments 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

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 AVRIL 2022	198
8.2 SYNTHÈSE DU TEXTE DES RÉOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE DU 22 AVRIL 2022 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	198
8.3 ORDRE DU JOUR	201
8.4 TEXTES DES RÉOLUTIONS	203
8.4.1 De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire	203
8.4.2 De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire	208
8.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	217
8.6 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL	219

8.1 RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (PARTIE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE) À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 AVRIL 2022

Dans le cadre des décisions à prendre relevant des conditions de quorum et de majorité propres à l'Assemblée générale extraordinaire, nous vous demanderons tout d'abord (aux termes de la 24e résolution) de statuer sur une autorisation à donner (pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente Assemblée Générale) au Conseil d'administration à l'effet de réduire le capital social de la Société en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il décidera, par annulation de tout ou partie des actions de la Société acquises ou qui viendraient à être acquises par la Société elle-même en application d'une autorisation conférée par l'Assemblée générale ordinaire, dans la limite de 10% du capital social par périodes de 24 mois.

Cette proposition de réduction de capital par annulation d'actions propres constitue un dispositif complémentaire à la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions (qu'il vous est demandé d'approuver à la 22e résolution de votre Assemblée statuant dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée ordinaire) et dont toutes informations (auxquelles nous faisons renvoi exprès) sont communiquées en page 193 et suiv. ci-dessus.

Nous vous rappelons par ailleurs que les différentes délégations de compétence données par l'Assemblée générale du 10 juin 2020 au Conseil d'administration pour décider d'augmenter le capital social et procéder ainsi aux levées de fonds nécessaires au financement de «sa croissance embarquée» ont une durée de 26 mois expirant le 9 août 2022. Il s'avère prudent de les prolonger en vous proposant leur renouvellement pour une nouvelle durée de 26 mois de telle sorte que la Société puisse bénéficier sur les deux prochaines années à venir (jusqu'en juillet 2024) d'une enveloppe suffisante pour faire face aux opportunités à saisir en matière d'investissement.

Après la 25e résolution soumise à votre aval (relative à l'autorisation à donner à d'éventuelles capitalisations de réserves et primes d'émission), il vous sera proposé, sous les 26e à 33e résolutions, de consentir diverses délégations de compétence (ou de pouvoirs) au Conseil d'administration en matière d'augmentations de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription.

Les mentions requises par l'article R225-113 du Code de commerce, dans le cadre des augmentations de capital, sur la marche des affaires sociales au cours de l'exercice 2021 et depuis le début de l'exercice en cours, figurent aux chapitres 1 «Présentation du Groupe et de ses activités» et 5 «Commentaires sur l'exercice» du présent Document d'enregistrement universel. Nous y faisons renvoi exprès. Les informations à donner en application de l'article R 225-114 du code de commerce, notamment le montant maximal des opérations envisagées, les motifs des émissions proposées et le cas échéant les motifs des propositions de suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, sont mentionnées dans la synthèse (que nous mettons en annexe des présentes) du texte des résolutions relevant des conditions de l'Assemblée générale extraordinaire (dont vous trouverez le texte complet ci-dessous au paragraphe 8.2).

Les différents rapports des commissaires aux comptes relatifs aux opérations objet du présent rapport du Conseil d'administration sont mis à votre disposition dans les conditions légales et notamment sur le site internet de la Société.

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 SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE DU 22 AVRIL 2022 RELEVANT DES CONDITIONS D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce) et à réduire le capital social du montant de ses propres actions annulées (objet de 24e résolution)

Il est demandé à l'Assemblée d'autoriser le Conseil d'administration (pour une durée de 18 mois à compter de ladite Assemblée) en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, à (i) annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait en vertu des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et à (ii) réduire le capital social de la Société du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois (cette limite s'appliquant à un montant du capital de la Société le cas échéant ajusté pour prendre en compte toutes opérations affectant le capital social postérieurement à ladite Assemblée).

Cette proposition de réduction de capital par annulation d'actions propres s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre du programme de rachat d'actions propres (qui est également soumis à l'autorisation des actionnaires statuant dans les conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée ordinaire) ayant pour finalité de stimuler la performance du titre.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission (objet de la 25e résolution)

Cette résolution est placée à l'ordre du jour de la partie « extraordinaire » de l'Assemblée pour des questions de meilleure lisibilité sur les opérations d'augmentations de capital mais relève sur le plan juridique des conditions de quorum et de majorité propres à l'Assemblée ordinaire.

Il est proposé à l'Assemblée de déléguer sa compétence au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social en y incorporant tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (et statutairement possible) et ce, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ou élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Le montant nominal total d'augmentation de capital ne pourrait être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €), étant précisé que le plafond serait autonome et distinct du plafond relatif aux augmentations de capital visé sous la 33e résolution ci-dessous.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, 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 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances (objet de la 26e résolution)

Dans la perspective de se procurer les capitaux nécessaires au financement des prochaines acquisitions d'actifs immobiliers de la Société, il est soumis aux suffrages de l'Assemblée générale une délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse décider (sur ses seules délibérations) l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription. Le Conseil d'administration pourrait ainsi lever des fonds en associant les actionnaires d'Inea.

Les augmentations de capital pourraient être effectuées par émission :

(i) d'actions ordinaires de la Société (à l'exclusion d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence) et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des titres de capital d'une société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale concernée).

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) ; le montant de ces émissions s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 33e résolution.

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 (objet de la 27e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires, à supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires, afin de pouvoir ouvrir le capital à de nouveaux investisseurs extérieurs prêts à financer la poursuite de croissance de la Société. Cette dernière pourrait ainsi s'appuyer sur les nouvelles ressources proposées par ces tiers. Il serait cependant prévu de laisser la faculté au Conseil de conférer aux actionnaires une priorité de souscription à titre irréductible (pouvant être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible).

Il est donc proposé à l'Assemblée de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des compétences nécessaires afin qu'il puisse (sur ses seules délibérations) procéder à l'augmentation du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale).

Les émissions réalisées en vertu de la présente résolution pourraient être réalisées conjointement à une ou des offres visées à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, décidées en application de la 28e résolution ci-dessous (le montant global des émissions s'imputant sur le plafond relatif aux augmentations de capital visé sous la 33e résolution ci-dessous).

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) ; le montant de ces émissions s'imputerait sur le plafond spécifique visé à la 33e résolution.

Le prix d'émission des actions (incluant celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution) serait fixé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation et de l'application le cas échéant de la 31e résolution.

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 (objet de la 28e résolution)

Cette résolution vise à recueillir l'accord de l'Assemblée générale pour déléguer sa compétence au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) afin qu'il puisse décider (sur ses seules délibérations) d'avoir accès au dispositif du placement privé.

Cette technique de levée de fonds, qui est prise par bon nombre d'investisseurs notamment pour la souplesse de sa mise en place, suppose la suppression du droit préférentiel de souscription. L'offre de souscription s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour leur compte propre) ou à des investisseurs qualifiés qui sont capables financièrement d'absorber l'émission envisagée qui leur est ainsi réservée.

Les émissions (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), réalisées en vertu de la présente résolution, qui pourraient être associées à celles décidées en application de la 27e résolution ci-dessus, seraient, en conformité avec la réglementation en vigueur, plafonnées à 20 % du capital social par an au jour de l'émission.

La souscription pourrait être opérée en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €).

Ces opérations s'imputeraient sur les plafonds spécifiques visés à la 33e résolution.

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 (objet de la 29e résolution)

Il est demandé ici aux actionnaires de déléguer au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois) l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital social, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), à l'effet de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 22-10-53 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

L'enjeu de cette résolution est de faciliter la réalisation par Inéa d'opérations d'acquisition ou de rapprochement avec d'autres sociétés, sans avoir à payer un prix en numéraire.

Mécaniquement, ces opérations donneraient lieu à la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation, dès lors que ces dernières ne seraient émises que pour rémunérer les apporteurs au titre de leurs apports en nature.

Dans cette limite susvisée de 10 % du capital social, le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées s'imputerait sur le plafond spécifique visé sous la 33e résolution.

Le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourrait être supérieur à Deux Cents Millions d'euros (200 000 000 €) et s'imputerait sur le montant spécifique visé sous la 33e résolution.

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 (objet de la 30e résolution)

L'augmentation du capital social par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), objet de la présente délégation de compétence, à consentir au Conseil d'administration (pour une durée de 26 mois), est destinée à rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article L 22-10-54 du Code de commerce. Le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution serait supprimé – ces titres n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre de l'OPE –

Cette résolution est destinée à permettre à la Société de proposer aux actionnaires d'une société cotée de leur échanger leurs actions contre des actions Inéa émises à cet effet, et de permettre ainsi à Inéa d'acquérir des titres de la Société concernée sans recourir, par exemple, à des emprunts bancaires.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait dépasser Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) ; celui des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises ne pourrait être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €). Les opérations s'imputeraient sur les plafonds spécifiques visés à la 33e résolution.

Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social par an, en application des articles L. 225-129-2, L. 225-136 et L22-10-52 du Code de commerce (objet de la 31e résolution)

Il s'agit ici d'autoriser le Conseil (pour une durée de 26 mois) pour chaque émission réalisée sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des 27e et 28e résolutions ci-dessus (dès lors que ces émissions ne relèvent pas d'offres au public mentionnées, sur renvoi de l'article L. 225-136 dernier alinéa du Code de commerce, au 2° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou à l'article L. 411-2-1 du Code monétaire et financier) à fixer le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application desdites résolutions), dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite étant appréciée à la date d'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), selon les modalités suivantes (au choix du Conseil d'administration) :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10% ; ou
- le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 % ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société (ou par la Filiale en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Filiale), majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société ou par la Filiale, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède déterminé par le Conseil d'administration.

Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre (objet de la 32e résolution)

La délégation de compétence qu'il est demandé à l'Assemblée d'accorder au Conseil d'administration vise à accroître le cas échéant la taille de l'augmentation de capital (lors des émissions réalisées en application des 26e, 27e et 28e résolutions ci-dessus) et par conséquent à augmenter le nombre de titres à émettre (dans les 30 jours suivant la clôture de la souscription de l'émission initiale) dans la limite de 15 % de l'émission initiale. Cette pratique courante de surallocation permet ainsi de couvrir la demande excédentaire des investisseurs et s'effectue au même prix que celui retenu pour la souscription initiale.

Le nombre de titres résultant des émissions réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le plafond visé sous chaque émission concernée, dans la limite en outre de chaque plafond spécifique visé sous la 33e résolution.

Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres (objet de la 33e résolution)

Aux termes de cette résolution, il est demandé à l'Assemblée de confirmer le plafond maximum global de Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) qui s'appliquera (i) au montant nominal total des augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription (ii) et également au montant nominal total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, lors des émissions susceptibles d'être effectuées en application des 26e, 27e, 28e, 29e, 30e, et 31e résolutions.

8.3 ORDRE DU JOUR

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 2021.
- Rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2021.
- Quitus aux membres du Conseil d'administration et en tant que de besoin au Censeur au titre de l'exercice 2021.
- Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice 2021.
- Affectation du résultat de l'exercice 2021 – 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 : conventions poursuivies au cours de l'exercice 2021 avec les sociétés GEST et Flex Park (déjà approuvées par l'Assemblée).
- 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 2021.

- Approbation de la politique de rémunération concernant le Président-Directeur général pour l'exercice 2022.
- 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 2021.
- Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2022.
- Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur et membres du Comité d'audit compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non dirigeants – censeur et membres du Comité d'audit compris – pour l'exercice 2022.
- Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d'administration y compris aux membres du Comité d'audit à raison de leur mandat social.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Alessandra de Picciotto.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de Madame Cécile de Guillebon.
- 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.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Cargo Investment B.V.
- Renouvellement du mandat de membre du Conseil d'administration de la société Allianz Value Pierre.
- Renouvellement du mandat de censeur de Monsieur Renato Picciotto.
- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.
- Pouvoirs pour les formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et de réduire le capital social du montant de ses propres actions annulées.
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission.
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, 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 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social par an, en application des articles L. 225-129-2, L. 225-136 et L22-10-52 du Code de commerce.
- Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre.
- Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres.

8.4 TEXTES DES RÉSOLUTIONS

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 2021)

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 2021, approuve tels qu'ils ont été présentés les comptes annuels de cet exercice se soldant par un bénéfice net de 7 866 269,90 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 2021 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 aux Censeurs au titre de l'exercice 2021)

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 2021.

Troisième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2021)

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 2021 ainsi que les opérations transcrites dans ces comptes ou résumées dans lesdits rapports.

Quatrième résolution (Affectation du résultat de l'exercice 2021 – 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 2021 d'un montant de 7 866 269,90 euros, augmenté du Report à Nouveau de l'exercice d'un montant de 1 144,00 euros, ressort en un bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros,
 - d'autre part que le compte « Primes d'Émission » ressort au 31 décembre 2021 à 107 031 890,26 euros ;
- décide de prélever :
 - une somme de 15 356 718,90 euros sur le compte « Primes d'Émission », ce qui, ajouté au bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros, formerait un résultat distribuable de 23 224 132,80 euros ;
- d'affecter ce résultat total distribuable de 23 224 132,80 euros comme suit :
 - à la Réserve Légale, à concurrence de 393 313,50 euros (par prélèvement sur le bénéfice disponible de 7 867 413,90 euros), ce qui laisserait un résultat distribuable de 7 474 100,41 euros,
 - à titre de dividendes et de sommes distribuées, à concurrence de 22 830 819,30 euros dont la distribution serait effectuée comme suit :
 - en premier lieu, distribution d'un montant de 7 474 100,41 euros prélevé sur le bénéfice disponible,
 - en deuxième lieu, distribution d'un montant de 15 356 718,90 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 2021 ressortirait donc pour chacune des 8 455 859 actions à 2,70 euros, qui se décompose d'une part en un montant unitaire arrondi de 1,82 (1,8161) euro au titre de la prime d'émission, qui est non imposable, et d'autre part en un montant unitaire de 0,88 (0,8839) 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 2022 (soit 8 455 859) 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 29 avril 2022.

Pour les personnes physiques domiciliées en France, le régime fiscal applicable au montant imposable de la distribution versée en 2022 (soit 0,88 euro par action), est le suivant :

- les revenus distribués et payés en 2022 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 2022, 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 2021, à être dispensées de ce PFNL eu égard au montant de leur revenu fiscal de référence de l'année 2020 (inférieur à 50 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou 75 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune).

Le montant du dividende distribué issu des bénéfices exonérés est de 0,88 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 rappelle que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Nombre d'actions ⁽¹⁾	8 455 859	8 455 859	5 993 258
Dividende par action	2,60 €	2,50 €	2,20 €
Dividende total	21 985 233 €	21 139 647 €	13 185 167 €

(1) Le nombre d'actions est « théorique » et correspond à celui pris en référence aux termes de la résolution de l'Assemblée concernant l'affectation du résultat de chaque exercice concerné (« la Date de référence ») hors actions auto-détenues et hors éventuelles actions nouvelles créées entre la Date de référence et 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 -convention poursuivie avec la société GEST déjà approuvée par l'Assemblée)

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, approuve la poursuite au cours de l'exercice 2021 du contrat d'asset management et de gestion administrative passé entre la Société et la société GEST (précédemment approuvé par l'Assemblée).

Sixième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce -convention poursuivie avec la société GEST déjà approuvée par l'Assemblée)

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, approuve la poursuite au cours de l'exercice 2021 de la convention liée à la refacturation des frais supportés par la Société à la société GEST, dans le cadre du plan d'attribution d'Actions Gratuites de la Société consenties aux salariés de GEST (précédemment approuvée par l'Assemblée).

Septième résolution (Examen du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce – convention poursuivie avec la société Flex Park déjà approuvée par l'Assemblée)

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, approuve la poursuite au cours de l'exercice 2021 de la convention de rémunération attachée à une garantie autonome à première demande fournie par la Société en garantie d'un paiement à devoir par la société Flex Park (précédemment approuvée par l'Assemblée) ainsi que les termes du rapport spécial précité dans toutes ses dispositions.

Huitième 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 2021)

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 12 mai 2021, 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 Président-Directeur général pour l'exercice 2022)

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 concernant le Président-Directeur général, Monsieur Philippe Rosio, dont il ressort pour l'exercice 2022, à raison de son mandat de Président-Directeur général, l'absence de tout versement et/ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments 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), étant précisé par ailleurs que Monsieur Philippe Rosio ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2022 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 au Directeur général délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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 12 mai 2021, 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).

Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération concernant le Directeur général délégué pour l'exercice 2022)

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 concernant le Directeur général délégué, Madame Arline Gaujal-Kempler, dont il ressort pour l'exercice 2022, à raison de son mandat de Directeur général délégué, l'absence de tout versement et/ou attribution de toute rémunération et/ou de tout avantage de toute nature que ce soit (éléments 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), étant précisé par ailleurs que Madame Arline Gaujal-Kempler ne recevra (à sa demande) au titre de l'exercice 2022 aucune rémunération le cas échéant pour sa fonction d'Administrateur.

Douzième résolution (Approbation des éléments de la rémunération totale et des avantages de toute nature versés ou attribués aux mandataires sociaux non dirigeants – censeur et membres du Comité d'audit compris – au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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 2021, effectué conformément à la politique de rémunération les concernant, votée par l'Assemblée générale du 12 mai 2021, d'une (seule et unique) rétribution (ex. « jetons de présence ») au titre de leur mandat social d'un montant total de 124 000 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 les membres du Comité d'audit ont chacun perçu une rémunération supplémentaire au titre de leur fonction de membre du Comité d'audit (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.

Treizième résolution (Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux non-dirigeants – censeur et membres du Comité d’audit compris – pour l’exercice 2022)

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 2022 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 (i) 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 chacun des membres du Comité d'audit percevra 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).

Quatorzième résolution (Fixation du montant global de la rémunération à verser aux membres du Conseil d’administration y compris aux membres du Comité d’audit 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) au titre de l'exercice 2022, à 124 000 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.

Quinzième 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 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Seizième 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 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-septième 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 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Dix-huitième 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 2025 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. 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. (représentée par Monsieur

Ferdinand Brunet), 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 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingtième résolution (Renouvellement du mandat de membre du Conseil d’administration de la société Allianz Value 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 Value Pierre vient à expiration à l'issue de la présente Assemblée, renouvelle le mandat de membre du Conseil d'administration de la société Allianz Value 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 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingt-et-unième 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 censeur 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 par les statuts et ce, pour la durée statutaire de 3 ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes du dernier exercice clos.

Vingt-deuxième 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 2022, soit 8 455 859 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 2022), le montant maximal théorique que la Société pourra consacrer à ses achats d'actions propres, ne pourrait excéder 50 735100 euros, correspondant à 845 585 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 ;
- de l'annulation de tout ou partie des titres ainsi rachetés, dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, dans le cadre de l'autorisation donnée aux termes de la dix-neuvième résolution de la précédente Assemblée générale du 12 mai 2021 ou de toute nouvelle autorisation de même nature consentie par l'Assemblée générale et notamment celle objet de la vingt-quatrième résolution ci-dessous ;
- 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 oeuvre 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-troisième 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-quatrième résolution (Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à l'annulation d'actions par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et de réduire le capital social du montant de ses propres actions annulées)

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 et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales, notamment en application de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'administration à (i) annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait en vertu des dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce et à (ii) réduire le capital social de la Société du montant nominal global des actions ainsi annulées, dans la limite de 10 % du capital social par périodes de 24 mois, étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte de toutes opérations ayant affecté le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale ;
- fixe à 18 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation ;
- délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, pour arrêter le montant définitif de toute réduction de capital mise en oeuvre en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, réaliser et constater la ou les opérations d'annulation et de réduction de capital découlant de la présente autorisation, imputer la différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres, procéder à la modification corrélative des statuts, 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.

Cette nouvelle autorisation prive d'effet à compter de ce jour toute autorisation antérieure pour sa partie non utilisée ayant le même objet.

Vingt-cinquième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par voie d'incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission)

L'Assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales, notamment les articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence à l'effet de procéder, sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes d'émission ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise et statutairement possible, par émission d'actions ordinaires nouvelles attribuées gratuitement et/ ou élévation de la valeur nominale des actions existantes ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Cent millions d'euros (100 000 000 €) montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions

supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi (et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables prévoyant des cas d'ajustement) les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions, sachant que ce plafond de Cent millions d'euros (100 000 000 €) est autonome et distinct du plafond relatif aux augmentations de capital visé sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;

- décide, en cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation de compétences, que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour la mettre en oeuvre, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
- fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes sera augmenté ; arrêter la date de jouissance (même rétroactive) des actions nouvelles ; décider que le cas échéant (par application des dispositions de l'article L22-10-50 du Code de commerce) les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les titres correspondant aux droits formant rompus seront vendus -les sommes provenant de cette vente seront allouées aux titulaires des droits, dans les conditions et délais prévus par la réglementation applicable,
- prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission; le cas échéant, procéder à tous ajustements, prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce, destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et ses capitaux propres ; suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés aux dites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des réserves et/ ou primes disponibles et, s'il le juge opportun, y prélever les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
- d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures, effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ; prendre toutes dispositions pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé desdits titres ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-sixième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, 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 ou donnant droit à l'attribution de titres de créances)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-2, L. 225-129-5, L. 228-91 à L. 228-93 et L.22-10-50 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des titres de capital d'une société dont la Société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital (une « Filiale ») (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), étant précisé que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'Administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible (sous réserve, pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès à des actions à émettre par la Filiale, que les actionnaires de la Filiale aient renoncé à leur droit préférentiel de souscription) ;

- décide que le Conseil d'administration aura la faculté d'accorder aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourront souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent et, en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
- décide que, si les souscriptions à titre irréductible, et le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions et/ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'augmentation décidée,
 - répartir librement tout ou partie des actions ou valeurs mobilières émises non souscrites,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits, sur le marché français et/ou international ;
- décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux actionnaires propriétaires d'actions anciennes et qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation et de la décision de procéder à une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;
- décide que le Conseil d'administration pourra prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés auxdites valeurs mobilières ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi et notamment :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital ;
 - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement et/ou à terme) ainsi que les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription et des modalités de négociation le cas échéant ; arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société (et/ou de la Filiale) et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation ;
 - le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société ;
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement, fixe ou variable, avec ou sans prime, les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable ;
 - prévoir la faculté de suspendre le cas échéant l'exercice des droits attachés aux valeurs mobilières émises pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois, à sa seule initiative ; imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et, s'il le juge opportun, prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-septième résolution (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)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 22-10-51, L. 22-10-52, L. 228-91 à L. 228-93 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par émission, dans le cadre d'offres au public autres que celles visées à l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), étant précisé que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'Administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- décide que les émissions en vertu de la présente résolution seront réalisées par voie d'offre au public, étant précisé qu'elles pourront être réalisées conjointement à une ou des offres visées à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, décidées en application de la vingt-huitième résolution ci-dessous ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous.

En cas d'usage par le Conseil d'administration de la présente délégation :

- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières faisant l'objet de la présente résolution, laissant toutefois au Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription à titre irréductible ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, qui s'exercera proportionnellement au nombre des actions possédées par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complétée par une souscription à titre réductible ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation et de l'application le cas échéant de la trente-et-unième résolution ;
- décide que, si les souscriptions recueillies n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, le Conseil d'administration pourra (sans préjudice de la faculté de limiter l'augmentation de capital au montant atteint lorsque les actions et/ou les valeurs mobilières donnant accès au capital non souscrites représentent moins de 3 % de l'augmentation de capital) utiliser, dans l'ordre qu'il jugera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après consistant à :
 - limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins du montant de l'émission décidée,
 - répartir librement tout ou partie des actions ou autres valeurs mobilières émises non souscrites,
 - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits sur le marché français et/ou international ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation et de la décision de procéder à une émission de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement et/ou à terme), arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société (et/ou de la Filiale) et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation,
 - le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société ,
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime ; déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés aux dites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-huitième résolution (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)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce ainsi qu'au visa de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence afin de décider, sur ses seules délibérations, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en euros ou en monnaies étrangères, l'augmentation du capital social, par émission, au profit d'un cercle restreint d'investisseurs (agissant pour compte propre) ou à des investisseurs qualifiés (au sens des dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier), (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale), et ce, dans la limite de 20 % du capital social par an (en conformité avec l'article L. 225-136 du Code de commerce), étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital, le cas échéant ajusté pour prendre en compte toutes opérations ayant affecté le capital social postérieurement à la présente Assemblée ; que la souscription pourra être opérée, au choix du Conseil d'Administration, en espèces ou par compensation de créances avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société et que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- précise que les offres au public visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, décidées en vertu de la présente résolution, pourront être réalisées conjointement à une ou des offres au public décidées en application de la vingt-septième résolution ci-dessus (le montant global de cette ou de ces émissions s'imputant sur le plafond visé sous la trente-troisième résolution) ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation de compétence ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement et/ ou à terme en application de la présente délégation est limité, conformément à l'article L. 225-136, 2 du Code de commerce, à 20 % du capital social par an (ce

délai d'un an courant à compter de la date de la première émission jusqu'à la suivante ; la limite de 20 % étant appréciée à la date de l'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société

- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), et que ledit montant nominal total s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution ;
- décide que le prix d'émission des actions y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application de la présente résolution sera fixé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur au jour de l'émission, compte tenu éventuellement de toute décote autorisée par ladite réglementation et de l'application le cas échéant de la trente-et-unième résolution ci-dessous ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- prend acte en outre qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence et de la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital d'une Filiale, ladite émission devra, sous peine de nullité, être également autorisée par l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions fixées par la loi, à l'effet notamment de :
 - arrêter les conditions de la ou des augmentations de capital,
 - déterminer les caractéristiques, conditions, montants, dates et modalités des émissions et des titres émis (immédiatement ou à terme), arrêter notamment la nature, le nombre et la forme des valeurs mobilières à créer qui pourront revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ; fixer leur prix de souscription avec ou sans prime, les modalités de leur libération, leur date de jouissance éventuellement rétroactive, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières émises sur le fondement de la présente résolution donnant accès à des actions ordinaires de la Société et/ou de la Filiale et/ou à des titres de créance et/ou le cas échéant, des droits à conversion, échange, remboursement, rachat, annulation, le cas échéant, fixer les modalités selon lesquelles les titres émis ou à émettre pourront faire l'objet de rachats en bourse et/ou d'une offre d'achat ou d'échange par la Société,
 - décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de titres de créances donnant accès au capital de la Société et/ou de la Filiale, dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non (et le cas échéant de leur rang de subordination) ; fixer leur taux d'intérêt et leur devise, prévoir le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, arrêter leur durée (déterminée ou non), leur prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime ; déterminer les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et/ou de la Filiale et leurs autres modalités d'émission notamment d'amortissement ; modifier pendant la durée de vie des titres concernés les modalités visées ci-dessus, dans le respect de la réglementation applicable,
 - prendre le cas échéant toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital dans les conditions visées à l'article L. 228-99 du Code de commerce et dans le contrat d'émission et, s'il y a lieu, procéder à tous ajustements qui seraient prévus aux termes et dans les conditions des stipulations contractuelles et de l'article L. 228-99 du Code de commerce ; le cas échéant, suspendre pendant un délai maximum de trois mois l'exercice des droits attachés aux dites valeurs mobilières, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles aux émissions envisagées et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ; faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions ou valeurs mobilières émises ; constater la réalisation de chaque augmentation de capital découlant de la présente délégation, procéder aux modifications corrélatives des statuts ; effectuer toutes déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation et à la bonne fin de ces émissions.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Vingt-neuvième résolution (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)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5, L. 225-147 et L. 22-10-53 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour procéder, sur le rapport du commissaire aux apports (sauf dispense légale) et sur ses seules délibérations, à l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % de son capital social, par émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et / ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale) et ce, à l'effet de rémunérer (comme le prévoit l'article L. 22-10-53 du Code de commerce) des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables, étant précisé que l'émission d'actions de préférence et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation de pouvoirs ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra excéder 10 % du capital au jour de l'émission, que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'attribution gratuite d'actions;
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et aux valeurs mobilières qui seraient émises en vertu de la présente délégation – ces dernières n'étant émises que pour rémunérer les apports en nature dans les conditions susvisées – ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales à l'effet notamment de :
 - statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés à l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, approuver l'évaluation des apports ainsi que l'octroi, le cas échéant, d'avantages particuliers et s'il y a lieu, réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent,
 - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées,
 - décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre,
 - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution,
 - fixer la parité d'échange et le cas échéant le montant de la soulte en espèces à verser ; fixer le nombre de titres à émettre en rémunération des apports ainsi que leur date de jouissance ; déterminer toutes les conditions d'émission, notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social, conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles,
 - imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Trentième résolution (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)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129 à L. 225-129-5 et L. 22-10-54 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, sa compétence pour procéder, sur ses seules délibérations, , en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et /ou (iii) de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des titres de capital d'une Filiale (sous réserve de l'autorisation de l'Assemblée générale extraordinaire de la Filiale) et ce, à l'effet de rémunérer des titres qui seraient apportés à la Société dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) sur des titres d'une société répondant aux conditions fixées à l'article 22-10-54 du Code de commerce
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation ;
- décide que le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi réalisées, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), que ledit montant nominal s'imputera sur le plafond relatif aux augmentations de capital tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous et que s'ajoutera, le cas échéant, audit montant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société
- décide que le montant nominal total des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises, immédiatement et/ou à terme, en application de la présente délégation, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €), sachant que ce montant s'imputera sur le plafond relatif aux valeurs mobilières représentatives de titres de créances tel que mentionné sous la trente-troisième résolution ci-dessous ;
- supprime le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution – ces derniers n'étant émis que pour rémunérer des titres qui seraient apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange (OPE) ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises sur le fondement de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels lesdites valeurs mobilières donneront droit immédiatement ou à terme ;
- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, dans les conditions légales, à l'effet notamment de :
 - arrêter la liste des titres apportés à l'échange,
 - fixer les conditions d'émission, la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser,
 - déterminer les modalités d'émission dans le cadre, soit d'une offre publique d'échange (OPE), d'une offre alternative d'achat ou d'échange, soit d'une offre publique d'achat (OPA) ou d'échange à titre principal, assortie d'une OPE ou OPA à titre subsidiaire ou de toute autre forme publique conforme à la loi ou à la réglementation en vigueur,
 - arrêter les termes, conditions et modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et par la présente résolution notamment date, prix, date de jouissance (même rétroactive) des actions ou autres titres de capital nouveaux et le cas échéant des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société,
 - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières donnant accès au capital social conformément aux dispositions légales, réglementaires et contractuelles, à sa seule initiative, imputer les frais de la ou des augmentations de capital sur le montant des primes qui y seraient afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation,
 - d'une manière générale, effectuer toutes formalités nécessaires à la réalisation et à la bonne fin des émissions envisagées et au service financier des titres émis ; constater la réalisation des augmentations de capital découlant de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Trente-et-unième résolution (Autorisation à consentir au Conseil d'administration, en cas d'émission de titres sans droit préférentiel de souscription réalisée en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions de la présente Assemblée, pour fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10 % du capital social par an, en application des articles L. 225-129-2, L. 225-136 et L22-10-52 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales

et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-129-2, L. 225-136, L22-10-52 et R 22-10-32 ° du Code de commerce et dans la mesure où les titres de capital à émettre de manière immédiate ou différée sont assimilables à des titres de capital admis aux négociations sur un marché réglementé :

- autorise le Conseil d'administration (avec faculté de subdélégation dans les conditions légales) pour chacune des émissions réalisées sans droit préférentiel de souscription dans les conditions des vingt-septième et vingt-huitième résolutions ci-dessus dès lors que ces émissions ne relèvent pas d'offres au public mentionnées (sur renvoi de l'article L. 225-136 dernier alinéa du Code de commerce) au 2° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier ou à l'article L. 411-2-1 du Code monétaire et financier, à fixer, conformément au second alinéa de l'article L22-10-52 du Code de commerce, le prix d'émission des actions (y compris pour celles résultant de l'exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en application des vingt-septième et vingt-huitième résolutions), dans la limite de 10 % du capital social par an (cette limite étant appréciée à la date d'émission au vu d'un capital le cas échéant ajusté de toutes opérations ayant affecté son montant postérieurement à la présente Assemblée), selon les modalités suivantes, au choix du Conseil d'administration :
 - le prix d'émission des actions sera au moins égal au cours moyen pondéré de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris le jour précédant la date de fixation du prix d'émission, diminué éventuellement d'une décote maximale de 10 % ; ou
 - le prix d'émission sera déterminé d'après la moyenne pondérée par les volumes quotidiens des cours des quatre-vingt-dix (90) dernières séances de Bourse sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant la fixation des modalités de l'émission, sans pouvoir consentir de décote supérieure à 10 % ;
 - le prix d'émission des valeurs mobilières sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société (ou par la Filiale en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la Filiale), majorée, le cas échéant, de la somme susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société ou par la Filiale, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède déterminé par le Conseil d'administration ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente autorisation.

Cette nouvelle autorisation prive d'effet à compter de ce jour toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Trente-deuxième résolution (Délégation de compétence à consentir au Conseil d'administration pour décider, en cas d'émission de titres, avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires régissant les sociétés commerciales notamment les articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'administration sa compétence, avec faculté de subdélégation, dans les conditions fixées par la loi, pour décider, pour chacune des émissions réalisées en application des vingt-sixième, vingt-septième et vingt-huitième résolutions ci-dessus, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévues par la réglementation en vigueur au jour de l'émission (soit, à ce jour, dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription dans la limite de 15 % de l'émission initiale), sous réserve (i) du plafond spécifique prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée et (ii) des plafonds globaux visés sous la trente-troisième résolution ;
- fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Cette nouvelle délégation prive d'effet à compter de ce jour toute délégation antérieure ayant le même objet.

Trente-troisième résolution (Fixation des plafonds globaux dans le cadre des délégations de compétences et de pouvoirs données au Conseil d'administration en matière d'émission de titres)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration :

- décide que le montant nominal maximum total (hors prime d'émission) des augmentations de capital, immédiates et/ou à terme, par voie d'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, susceptibles d'être décidées en vertu des délégations de compétence conférées au Conseil d'administration aux termes des vingt-sixième, vingt-septième, vingt-huitième, vingt-neuvième, trentième et trente-et-unième résolutions, ne pourra être supérieur à un plafond maximum global de Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €) (sous réserve pour l'application des vingt-huitième et vingt-neuvième résolutions des conditions et limites qui y sont fixées), majoré le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou ceux des bénéficiaires d'attribution d'actions gratuites selon les stipulations contractuelles applicables (étant précisé qu'en cas de survenance d'une 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, le 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) ;
- décide que le montant nominal maximum total des émissions de valeurs mobilières représentatives de titres de créances, susceptibles d'être émises en application des délégations de compétence consenties au Conseil d'administration aux termes des vingt-sixième, vingt-septième, vingt-huitième, vingt-neuvième, trentième et trente-et-unième résolutions ci-dessus, ne pourra être supérieur à Deux Cents millions d'euros (200 000 000 €).

8.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Foncière INEA SA

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

Capital social : 121 679 811,01 euros

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée générale de la société

FONCIERE INEA

7 rue du Fossé Blanc

92230 Gennevilliers

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs 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.

Avec la société GEST

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 1^{er} février 2005, 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. Un avenant a été conclu en date du 16 février 2007 pour préciser que les conditions de rémunération de GEST ne s'appliquent pas aux missions confiées à un tiers.

Le contrat et son avenant ont été reconduits tacitement le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2019 pour une durée de 5 ans.

Modalités :

Au 31 décembre 2021, la rémunération de la société GEST s'est élevée à 4 832 milliers d'euros, dont 3 074 milliers d'euros au titre de la rémunération annuelle de base, et 1 758 milliers d'euros de rémunération variable basée notamment sur le résultat.

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 2021, votre Société a facturé un total de 209 599 euros au titre des frais liés à l'acquisition d'un total de 5 416 AGA attribuées aux salariés de GEST.

Une provision passive et un produit à recevoir d'un montant de 1 107 milliers d'euros, correspondant au nombre total d'Actions Gratuites prévues valorisées au cours de Bourse du 31 décembre 2021, ont été comptabilisés au 31 décembre 2021 au titre de cette convention.

Avec la société Flex Park

Octroi d'une garantie intra-groupe

Personne concernée :

- Philippe Rosio, Président-Directeur général de votre Société, et représentant légal de votre Société, Présidente de Flex Park.

Nature et objet :

Votre Société s'est portée caution de sa filiale Flex Park, au bénéfice de la société INNOVESPACE ROMAINVILLE, dans le cadre d'une Garantie autonome à première demande (« GAPD ») mise en place lors de la signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble « Romainville », le 23 décembre 2020 et pour un montant maximal de 16 948 972,80 euros. Ce cautionnement a donné lieu à la conclusion le même jour, entre votre Société et Flex Park, d'une convention de rémunération de cette GAPD, sur la base d'un taux de 0,35 % l'an applicable sur le montant de la GAPD.

Le principe de cette convention a été approuvé par le Conseil d'administration du 4 novembre 2020.

Modalités :

Au 31 décembre 2021, votre Société a comptabilisé un produit de 60 145 euros au titre de cette convention.

Paris La Défense, le 29 mars 2022
KPMG Audit
Sandie Tzinmann
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2022
PricewaterhouseCoopers Audit
Mathilde Hauswirth
Associée

8.6 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DE CAPITAL

FONCIERE INEA SA

7, rue du Fossé Blanc
92 230 Gennevilliers

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA RÉDUCTION DU CAPITAL

Assemblée générale du 22 avril 2022 - 24ème résolution

Aux Actionnaires,
Foncière INEA
7 rue du Fossé Blanc
92230 Gennevilliers

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre Société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de 18 mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital par périodes de 24 mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre Société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

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 conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris La Défense, le 29 mars 2022

KPMG SA

Sandie Tzinmann
Associée

Neuilly-sur-Seine, le 29 mars 2022

PricewaterhouseCoopers Audit

Mathilde Hauswirth
Associée



INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

9

9.1 RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ	222	9.4 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	226
9.1.1 Informations générales	222	9.4.1 Commissaires aux comptes titulaires	226
9.1.2 Dispositions statutaires relatives aux membres du conseil d'administration et de direction	222	9.4.2 Commissaires aux comptes suppléant	226
9.1.3 Dispositions statutaires relatives aux Assemblées générales/droits des actionnaires	222	9.5 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	226
9.1.4 Dispositions statutaires relatives au capital et à l'actionnariat	223	9.6 RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	227
9.1.5 Dispositions statutaires relatives à l'affectation et à la répartition du bénéfice	223	9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENCISTREMENT UNIVERSEL	227
9.1.6 Dispositions statutaires relatives aux titres	223	9.8 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET POUR LE RAPPORT DE GESTION	230
9.2 CONTRAT IMPORTANT	223	9.9 TABLE DE CONCORDANCE THÉMATIQUE	232
9.3 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	224		
Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2021 de la juste valeur des actifs propriétés de Fonciere INEA	224		

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 FONCIERE INEA et pour nom commercial «INEA». Son siège social est sis 7, rue du Fossé-Blanc 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).

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 20378 au titre de son établissement secondaire. Le numéro SIRET de la Société est le 420 580 508 00026 et son Code APE est le 6820B. Son numéro de LEI est 9695000H29HRRE478O62.

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 1^{er} 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 SIIC depuis le 1^{er} 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).

Les autres valeurs mobilières de la Société en circulation à ce jour sont les obligations au porteur (*cf.* paragraphe 7.5.4 page 190 du présent Document d'enregistrement universel) et les Actions Gratuites mentionnées dans le rapport spécial du Conseil d'administration figurant au paragraphe 7.5.3.2 ci-avant (page 188 et suiv.).

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.

9.1.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES RELATIVES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Conformément à la recommandation AMF 2012-05, une version intégrale des statuts à jour de la société Foncière INEA est disponible en permanence 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), un droit de vote double (visé à l'article 15 des statuts de la Société) de vote double, 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).

9.2 CONTRAT IMPORTANT

Le contrat de prestation de services avec la société GEST, qui est une convention dite « réglementée », est exposé ci-avant dans le chapitre 3 « Gouvernement d'entreprises » au paragraphe 3.2.4 page 68 et suiv. (afin de se conformer à la loi qui requiert de le présenter dans ledit rapport). Pour éviter toute redondance, il y est fait renvoi exprès pour toutes informations sur ce contrat important pour la Société.

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 2021 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 inexactes ou trompeuses.

RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS RELATIF À L'ESTIMATION À FIN 2021 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 71 actifs au 31 décembre 2021. 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 2021, sauf 3 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.

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.

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

Celle-ci consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'Expertise à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'Expertise.

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 2021

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 31/12/2021 (en milliers d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et locaux d'activité, France	44	465 360
BPCE Expertises Immobilières	Bureaux, France	27	418 400

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, expirants à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes du dernier exercice écoulé.

La société KPMG

Représentée par Madame Sandie Tzinmann

Tour Egho 2, avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex

Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux comptes de Versailles.

Nommée lors de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2006, la société KPMG a été renouvelée :

- une première fois (par l'Assemblée générale du 11 mai 2012 avec confirmation par l'Assemblée du 18 novembre 2014) pour une durée de six exercices ;
- une deuxième fois (par l'Assemblée générale du 16 mai 2018) pour une nouvelle durée de six exercices.

Depuis leur nomination (compte tenu par ailleurs du renouvellement de leur mandat), les Commissaires aux comptes titulaires n'ont donc été ni démis ni démissionnaires.

9.4.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANT

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 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Conseil d'administration dont les différentes rubriques sont mentionnées au paragraphe 9.8 en page 230 et suiv., présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Philippe Rosio

Président du Conseil d'administration de Foncière INEA

9.7 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENGISTREMENT 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 loisible 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		
1.1	Identité des personnes responsables	9.6	227
1.2	Déclaration des personnes responsables	9.6	227
1.3	Déclaration d'experts	9.3	224
1.4	Attestation relative aux informations provenant d'un tiers		
1.5	Déclaration sans approbation préalable de l'autorité compétente	Encart AMF	
2	Contrôleurs légaux des comptes	9.4	226
3	Facteurs de risques	2 ; note 3 du 6.1.5	33 ; 125
4	Informations concernant l'émetteur	9.1	222
4.1	Raison sociale et le nom commercial	9.1.1.1	222
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.1.2	222
4.3	Date de constitution et durée de vie	9.1.1.3	222
4.4	Siège social et forme juridique, législation applicable, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone du siège statutaire, site Web avec un avertissement	9.1.1; 9.1.1.4	222
5	Aperçu des activités		
5.1	Principales activités	1.3	27
5.2	Principaux marchés	1.1	20
5.3	Événements importants	5.1.1; note 1 du 6.2.3	96 ; 113
5.4	Stratégie et objectifs	Cahier stratégique ; 1.2	4 ; 26
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats ou nouveaux procédés de fabrication	n.a	
5.6	Déclaration sur la position concurrentielle		
5.7	Investissements	1.3.2 ; 5.1.3	27 ; 99
5.7.1	Investissements importants réalisés	1.3.2.1; 5.1.3.1	27 ; 99
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir	1.3.2.1; 5.1.3.2	27 ; 99
5.7.3	Coentreprises et entreprises associées susceptibles d'avoir une incidence significative	1.3.1	27
5.7.4	Questions environnementales	1.2.2 ; 4	26 ; 71

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	1.3.1	27
6.2 Liste des filiales importantes	5.5 ; note 3.16 ; 6.2.4	104 ; 168 ; 171
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière	5.1.2; 5.2.3; 6.1.2	97 ; 100 ; 109
7.2 Résultats d'exploitation	5.1.1; 5.4.2; 6.1.1	96 ; 103 ; 108
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux	6.1.4; note 14 du 6.1.5	111 ; 137
8.2 Flux de trésorerie	6.1.3; note 13 du 6.1.5	110 ; 137
8.4 Restriction à l'utilisation des capitaux	5.1.2	97
8.5 Sources de financement attendues	5.1.2	97
9 Environnement réglementaire	1.3.3.1; 2.2.2; 7.4.2	30 ; 37 ; 186
10 Informations sur les tendances		
10.1 Tendances et changements significatifs depuis la fin du dernier exercice		
10.2 Événement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.2	100
10.3 Impacts éventuels de la crise sanitaire Covid-19 en cours à date de publication	5.2; note 1.1 au 6.2.3	100 ; 155
11 Prévisions ou estimations du bénéfice		
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Informations concernant les membres	3.1.2	47
12.2 Conflits d'intérêts	3.1.2.2	48
13 Rémunération et avantages		
13.1 Rémunération versée et avantages en nature	3.2.1 ; 3.2.2; 3.2.3	63 à 67
13.2 Provisions pour pensions et retraites	3.2.1 ; 3.2.2; 3.2.3	63 à 67
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats	3.1.2.2	48
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	68 ; 223
14.3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité des rémunérations	3.1.1 ; 3.2.3	46 ; 67
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	3.1.1	46
14.5 Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	3.1.2	47
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés	3.2	63
15.2 Participations et stock-options		
15.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital		
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	7.1.1.1	180
16.2 Existence de droits de vote différents	9.1.6	223
16.3 Contrôle direct ou indirect	7.1.1.1	180
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	7.1.2.4	183
17 Transactions avec des parties liées	3.2.4 ; note 23 du 6.1.5 ; 9.2	68 ; 146 ; 223

Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué du 14 mars 2019	Document d'enregistrement universel – Section	Page
18 Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	6.1 ; 6.2	103 et suiv. ; 147 et suiv.
18.2 Informations financières intermédiaires et autres		
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques	6.1.6 ; 6.2.5	147; 172 et suiv.
18.4 Informations financières <i>pro forma</i>	n.a	
18.5 Politique de distribution de dividendes	7.4.2	186
18.6 Procédures administratives, judiciaires et d'arbitrage	2.2.2	37
18.7 Changements significatifs de la situation financière	5.2.3	100
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social	7.5.1	188
19.1.1 Montant et caractéristiques	7.5.1 ; 7.5.2	188
19.1.2 Actions non représentatives du capital	7.5.4	190
19.1.3 Actions auto-détenues	7.1. ; 7.5.6 ; 7.5.7	180 ; 193; 194
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 d'un membre du Groupe faisant l'objet d'une option		
19.1.7 Historique du capital social	7.5.2	188
19.2 Acte constitutif et statuts	9.1.1.3; 9.1.2	223
19.2.1 Objet social	9.1.1.5	223
19.2.2 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions	9.1.4; 9.1.5; 9.1.6	223
19.2.3 Disposition ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	9.1.4.2	223
20 Contrats importants	9.2	223
21 Documents disponibles	9.5	226

9.8 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LES INFORMATIONS REQUISES POUR LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET POUR LE RAPPORT DE GESTION

Le présent Document d'enregistrement universel intègre tous les éléments du rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 222-3 du Règlement général de l'AMF. La table de concordance ci-dessous renvoie aux rubriques du Document d'enregistrement universel contenant les informations requises pour le rapport financier annuel.

Rubriques	Informations pour	Paragraphe	Pages
1. COMPTES SOCIAUX	RFA	6.2	151 ET SUIV.
2. COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	6.1	108 ET SUIV.
3. RAPPORT DE GESTION INCLUANT LE RAPPORT DE GESTION DU GROUPE	RFA		
3.1 Informations sur l'activité de la Société visées aux articles L. 2 25-100-1 et L. 232-1 du Code de commerce			
● Exposé de l'activité (notamment des progrès réalisés et difficultés rencontrées) et des résultats de la Société, de chaque filiale et du Groupe		5.1, 5.4 et 5.5	96,103,104
● Analyse de l'évolution des affaires, des résultats, de la situation financière et notamment de l'endettement de la Société et du Groupe		5.1	96 et suiv.
● Évolution prévisible de la Société et/ou du Groupe		5.2.1 ; 5.2.2	100
● Indicateurs clés de nature financière et non financière de la Société et du Groupe		5.1.2	97 et suiv.
● Événements post-clôture de la Société et du Groupe		6.1.5 (note 24)	146
● Indications sur l'utilisation des instruments financiers y compris les risques financiers et les risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie de la Société et du Groupe		2.2.3	39 et suiv.
● Principaux risques et incertitudes de la Société et du Groupe		2.2	34 et suiv.
● 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			
● Art. L. 22-10-35 du Code de commerce		2.2.4	40
● Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière			
● Art. L. 22-10-35 du Code de commerce		2.3	41 et suiv.
● Activité de la Société en matière de recherche et de développement		5.4.5	104
3.2 Informations juridiques, financières et fiscales de la Société			
● Répartition et évolution de l'actionariat		7.1.1, 7.1.1.1	180
● Nom des sociétés contrôlées participant à un autocontrôle de la Société et part du capital qu'elles détiennent			
● Art. L. 233-13 du Code de commerce		5.5	104
● Prises de participations significatives de l'exercice dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français			
● Art. L. 233-6 al. 1 du Code de commerce		5.5, 6.2.4	104, 171
● Avis de détention de plus de 10 % du capital d'une autre société par actions, aliénation d'actions en vue de régulariser les participations croisées			
● Art. L. 233-29 et R. 233-19 du Code de commerce		5.5	104
● Acquisitions et cession par la Société de ses propres actions (descriptif de programme de rachat d'actions)			
● Art. L. 225-211 du Code de commerce		7.5.6.2	193 et suiv.
● État de la participation des salariés au capital social			
● Art. L. 225-102 al. 1, L. 225-180 du Code de commerce		3.2, 7.1.1.2	63, 182
● Mentions des ajustements éventuels des bases de conversion et des conditions de souscription ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital ou des options de souscription ou d'achat d'actions			

Rubriques	Informations pour	Paragraphe	Pages
● Montants des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents			
● Art. 243 bis du Code général des impôts		7.4.1	186
● Montant des dépenses et charges non déductibles fiscalement			
● Art. 223 quater du Code général des impôts		5.4.4	103
● Délai de paiement et décomposition du solde des dettes fournisseurs et clients par date d'échéance			
● Art. L. 441-6-1, D. 441-4 du Code de commerce		5.6	105
● Mentions des injonctions ou sanctions pour des pratiques anticoncurrentielles ordonnées par l'Autorité de la concurrence		2.2.2	37
3.3 Informations RSE de la Société			
● Prise en compte des conséquences sociales et environnementales de l'activité et des engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités		1.2.2, 4	26, 71 et suiv.
● Art. L. 225-102-1 III du Code de commerce		2.2	33
● Informations sur les activités dangereuses			
3.4 Tableau des résultats au cours des cinq derniers exercices		6.3	176
3.5 Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise		3;7.5.5;7.5.8	45 à 69 ;190;195
3.5.1 Information portant sur les mandataires sociaux		3.1.2	47 et suiv.
● Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice			
● Art. L. 225-37-4 du Code de commerce		3.1.2.2	48 et suiv.
● Politique de rémunération des mandataires sociaux			
● Art. L. 22-10-8 du Code de commerce		3.2.1 et 3.2.2	63 et suiv., 65 et suiv.
● Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé à chaque mandataire social par la Société, les sociétés qu'elle contrôle et la société qui la contrôle		3.2.1 et suiv., 3.2.2 et suiv.	63 et suiv., 65 et suiv.
● Art. L.22-10-9 du Code de commerce			
● Engagements liés à la prise, à la cessation ou au changement de fonctions Art. L. 22-10-9 du Code de commerce		3.2.1	64
● En cas d'attributions d'options donnant droit à la souscription d'actions aux Président du Conseil d'administration, Directeur général, Directeurs généraux délégués, mentions des informations visées à l'article L. 225-185 al 4. du Code de commerce		3.2.1 et suiv.	64 et suiv.
● En cas d'attributions gratuite d'actions existantes ou à émettre aux Président du Conseil d'administration, Directeur général, Directeurs généraux délégués, mentions des informations visées à l'article L. 225-197-1 II al. 4 du Code de commerce		3.2.1 et suiv.	64 et suiv.
● État récapitulatif des opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société Art. L. 621-18-2, R. 621-43-1 du Code monétaire et financier ; Art. 223-22 et 223-26 du Règlement général de l'AMF		7.1.3	183
3.5.2 Autres informations visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce			
● Exposé des éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique visés par l'article L. 22-10-11 du Code de commerce :		3.2.5 ; 7.5.8	69, 195
La structure du capital de la Société,		7.1	180
Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la Société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce,			
Les 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 du Code de commerce,			
La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci,			
Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier,			

Rubriques	Informations pour	Paragraphes	Pages
Les 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,		9.1.4.1	223
Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ou du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société,		9.1.2	222
Les pouvoirs du Conseil d'administration ou du Directoire, en particulier l'émission ou le rachat d'actions,			
Les 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,			
Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou du Directoire 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.			
• Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital		3.2.5 ; 7.5.5	69, 190
Conventions conclues entre un mandataire ou un actionnaire détenant plus de 10 % des droits de vote et une filiale (hors conventions courantes)		3.2.4	68 et suiv.
4. DÉCLARATION DES PERSONNES PHYSIQUES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	RFA	9.6	227
5. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX	RFA	6.2.5	172
6. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	RFA	6.1.6	147 ET SUIV.

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	193
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	3.1. à 3.2.5 ; 7.5.5 ; 7.5.8		45 à 69;190 et suiv;195
Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise		6.2.5	172



Siège social

7 rue du Fossé-Blanc
92230 Gennevilliers
420 580 508 RCS
Nanterre
www.fonciere-inea.com

Société anonyme au capital
de 121 679 811,01 euros
(au 31/12/2021)

Photo en couverture : Treetek (Lille)
Crédits photos : INEA, Sébastien Courdji,
Tristan Deschamps, Vincent Fillon,
Myphotoagency, Unsplash / Simon Pallard, DR
Conception & réalisation du cahier stratégique :
Nostromo / Isabelle Pepin

iněa
FONCIÈREMENT ENGAGÉE